

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 5 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtkart	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Stadt Bochum

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 770 - Kabeisemannsweg/Drahkamp - für ein Gebiet südlich des Drahkamps, westlich der Darpestraße, nördlich der Güterbahntrasse, süd-westlich der Hausgrundstücke Balkestraße 22 a und b und östlich des Goldhammer Baches

1. Planungsanlass
 - 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Bauleitplanung
 - 1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Grundlagen
 - 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesprogramm (LEPro)
 - 2.3 Gebietsentwicklungsplan (GEP)
 - 2.4 Ziele der Stadtentwicklung
 - 2.5 Flächennutzungsplan – FNP –
 - 2.6 Verbindliche Bauleitplanung
 - 2.7 Landschaftsplan
 - 2.8 Regionaler Grünzug D
 - 2.9 Radwegeplanung
 - 2.10 Planverfahren
3. Städtebauliche und landschaftsökologische Grundlagen
 - 3.1 Städtebauliche Einbindung und Prägung
 - 3.2 Verkehrsinfrastruktur
 - 3.3 Technische Infrastruktur
 - 3.4 Eigentumsverhältnisse
 - 3.5 Topographie
 - 3.6 Bodenbelastungen
 - 3.7 Bergbau
 - 3.8 Kampfmittel
4. Zielkonzept
 - 4.1 Städtebauliches Konzept
 - 4.2 Freiraumkonzept
 - 4.3 Erschließungskonzept
 - 4.4 Radwegeplanung
 - 4.5 Lärmbelastung
 - 4.6 Entwässerung
 - 4.7 Leitungsumlegung
 - 4.8 Kompensation

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 6 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

- 4.9 Planungsziele
- 5. Umweltbericht
 - 5.1 Einleitung
 - 5.2 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens
 - 5.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens
 - 5.4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen
 - 5.5 Beschreibung der zu erwartenden nicht vermeidbaren und erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
 - 5.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 5.7 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge
 - 5.8 Zusammenfassung des Umweltberichtes
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.1 Kennzeichnungen
 - 6.2 Nachrichtliche Übernahme
 - 6.3 Hinweise
- 7. Auswirkungen
 - 7.1 Öffentliches Recht
 - 7.2 Verkehr und technische Infrastruktur
 - 7.3 Landschaftsraum und Begrünung
 - 7.4 Wasser- und Bodenhaushalt
 - 7.5 Bodenordnung
 - 7.6 Kosten für die Stadt Bochum
 - 7.7 Flächenbilanz zum Zielkonzept

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

1. Planungsanlass

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Der Distributionsbetrieb und Lebensmittelgroßhandel Dewender an der Darpestraße in Bochum-Hordel bedarf zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit am derzeitigen Standort einer dringenden Betriebserweiterung im unmittelbaren Anschluss an die vorhandenen Betriebsgebäude. Aus den Zwängen der innerbetrieblichen Funktionsabläufe begründet sich für einen ersten Bauabschnitt die angestrebte Erweiterung nach Südwesten über die vorhandene Straße Kabeisemannsweg hinweg in den Freiraum zwischen der Güterbahnstrecke, dem Balkehof und dem Kabeisemannsweg.

In einem zweiten Bauabschnitt wird die Erweiterung in der Tiefe der vorhandenen Gebäude in nördlicher Ausdehnung abgeschlossen. Im Laufe des Verfahrens sind bezüglich der Erweiterung der Betriebsgebäude und –flächen unterschiedliche Varianten untersucht worden. Diese Alternativen sind vor allem unter dem Aspekt der Flächenverfügbarkeit und der Inanspruchnahme des westlich angrenzenden Freiraumes, der Bestandteil des Regionalen Grünzuges D und als Landschaftsschutzgebiet geschützt ist, bewertet worden. Mit der Zielvorgabe, den Eingriff des westlich an den Bestand anschließenden Freiraumes zu minimieren, ist nunmehr eine zusammenhängende Erweiterung in westlicher und nördlicher Richtung vorgesehen.

Die wirtschaftliche Sicherung und die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit des Gesamtbetriebes der Fa. Dewender erfordern grundsätzlich einen betrieblichen Ausbau mit zusätzlichen Kühl- und Lagerhäusern sowie zugehörigen Lkw-Flächen für die An- und Ablieferung. Alternativ kommen eine entsprechende Betriebserweiterung am bestehenden Standort oder aber die Verlegung und der Neubau des Gesamtbetriebes an einem anderen zentral gelegenen Standort in Frage. Geeignete alternative Verlegungsstandorte sind ausnahmslos nur außerhalb des Stadtgebietes Bochum verfügbar.

Die Stadt Bochum hat ein hohes Interesse an der Sicherung des gewerblichen Standortes der Fa. Dewender. Eine Betriebserweiterung an Standort ist mit der Sicherung vorhandener und darüber hinaus in erheblichem Umfang mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze verbunden.

Die beabsichtigte Zielsetzung des Bebauungsplanes steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen und Belangen der Stadtentwicklung der Stadt Bochum, da hiermit eine Stützung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Bochum insbesondere durch Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gewährleistet ist.

Im Zusammenhang mit den Folgewirkungen (Entgegenwirkung der Abwanderung von Arbeitsplätzen und damit verbunden auch der Wohnbevölkerung im Ballungsraum sowie der Inanspruchnahme und Auslastung vorhandener städtischer Infrastruktur) leistet die Umsetzung des geplanten Vorhabens einen Beitrag zur langfristig geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Bochum.

Vor diesem Hintergrund wurde die Entscheidung getroffen, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes am Standort zu prüfen und abzuwägen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Wesentlicher Bestandteil der Abwägung im Verlauf des planungsrechtlichen Verfahrens war die Prüfung und Bewertung der unterschiedlichen Varianten für eine Betriebserweiterung und deren verträgliche Einfügung in den Standort Darpestraße. Auf der einen Seite waren die funktionalen Erfordernisse der Erweiterung für die feststehenden betrieblichen Abläufe sowohl im Gebäudebereich als auch im Bereich des Betriebshofes zu berücksichtigen. Auf der anderen Seite sind die Belange des Freiraumes in die Abwägung einzustellen. Diese konkretisieren sich mit den Inhalten und Festsetzungen des Landschaftsplanes sowie der Widmung der westlich angrenzenden Flächen als Landschaftsschutzgebiet und deren Zugehörigkeit zum regionalen Grünzug.

Für die Betriebserweiterung am Standort, der in direkter Nähe zu dem Autobahnkreuz grundsätzlich als ideal einzustufen ist, wurden verschiedene Varianten untersucht und unter Berücksichtigung der Erfordernisse für die innerbetrieblichen Abläufe einer Lebensmitteldistribution mit unterschiedlichen Lagerzonen (Trockenlager, Kühlhaus, Kalthaus) und festen Zuordnungen für die An- und Ablieferzonen durch Lkw's beurteilt:

- Eine Erweiterung nach Südosten in Richtung Darpestraße scheidet aus, da die Flächen für die LKW-Andienung der bestehenden Betriebsteile unverzichtbar sind.
- Eine zunächst angestrebte Erweiterung um ca. 120 m nach Südwesten im Anschluss an die vorhandenen Gebäude wäre hinsichtlich der betrieblichen Abläufe optimal, würde aber zu einem massiven Eingriff in den regionalen Grünzug führen. Diese Variante wurde daher verworfen.
- Eine auf die Flächen östlich Kabeisemannsweg beschränkte Erweiterung nach Nordwesten bietet aufgrund der erforderlichen Mindestgröße von neuen Lager- und Distributionsflächen keine hinreichenden Erweiterungsmöglichkeiten.

Im Ergebnis sichert der Bebauungsplan nunmehr eine betriebliche Erweiterung in einem ersten Bauabschnitt in westlicher Richtung in einer Länge von ca. 60 Meter. Ein weiterer Bauabschnitt sieht eine Erweiterung in nördlicher Richtung vor. Bei der Abwägung fällt bei dieser Lösung besonders ins Gewicht, dass bei weitgehender Gewährleistung eines funktionalen Betriebsablaufes nur eine vergleichsweise geringe Inanspruchnahme des Freiraumes östlich des bisherigen Kabeisemannsweges erfolgt. Der Eingriff in die Belange des Freiraumes wird als verträglich bewertet und es wird davon ausgegangen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes die einzige Variante für den Verbleib des Betriebes an seinem jetzigen Standort darstellen.

Der Eingriff in den Freiraum wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert. Diese sind derart getroffen, dass vorrangig die betrieblich notwendigen Freiflächen sowie die Flächen zur Abgrünung des Gewerbegebietes die derzeit geltende Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes überschreiten und zur Rücknahme der Schutzgebietsgrenze führen. Die ursprünglich vorgesehene Erweiterung der Betriebsgebäude in den Bereich des Regionalen Grünzuges ist unter Berücksichtigung der betrieblichen Abläufe damit weitgehend minimiert worden.

Die für das Bebauungsplangebiet in Anspruch genommenen Flächen östlich des Kabeisemannsweg sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 415 „Carolienenglück“

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Flächen westlich des Kabeisemannsweg liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 273 „Hordel“ – Verbandsgrünfläche Bochum Nr. 1 tlw. – des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk (SVR) in der Fassung der 1. Änderung vom 13.01.1976.

Die beschriebenen Planungs- und Erweiterungsabsichten widersprechen den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne für diesen Bereich. Es ist daher erforderlich, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Bochum-Hordel. Es umfasst einerseits im Wesentlichen den Freiraum zwischen der Güterbahnstrecke, dem Balkehof und dem Kabeisemannsweg sowie andererseits den südlichen Teil des Industrie- und Gewerbegebietes Carolinenglück zwischen der gedachten Verlängerung der Straße Balkehof in östlicher Richtung und der Darpestraße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die für die Sicherung der Verkehrsinfrastruktur und die für die Betriebserweiterung des Lebensmittelgroßhandels Dewender erforderlichen Flächen. Aufgrund des räumlichen Zusammenhanges zum westlich gelegenen Freiraum werden diese Flächen ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Der räumliche Geltungsbereich wird in etwa begrenzt:

- | | |
|-----------|---|
| im Norden | durch die südliche Straßenbegrenzungslinie Balkehof und östlich des Kabeisemannsweg durch die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 2150, 2151 sowie einschließlich die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der Carolinenglückstraße. |
| im Osten | durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Darpestraße. |
| im Süden | durch die nördliche Grenze des Bahndamms (südliche Grenze der Flurstücke 1004 und 1005). |
| im Westen | durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 714, 1004, 1447 und 1446. |

Die Neuplanung der Verlegung der Darpestraße grenzt östlich an das Bebauungsplangebiet und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Grenze des Bebauungsplanes ist mit den Planungen zur Neutrassierung der Darpestraße abgestimmt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in diesen Abgrenzungen ca. 10,7 ha. Die Flächen fallen insgesamt in die Gemarkung Hamme, Flur 1. Der räumliche Geltungsbereich ist durch eine graue, durchlaufende Linie geometrisch eindeutig abgegrenzt.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

2.2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesprogramm (LEPro)

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt (und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes i. S. des LEPro gemäß §§ 9 und 23 Abs. 2).

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen-Dortmund, Kassel) und der großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachsen (Wuppertal-Recklinghausen, Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differiert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.

So sind gemäß § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch:

Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, Förderung der städtebaulichen Entwicklung, siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, Sicherung und Entwicklung des Freiraumes und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

2.3 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Nach dem Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (vom 17.07.2001), wird das Plangebiet teilweise als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)" (östlich Kabeisemannsweg) und zum überwiegenden Teil als "Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich, Regionaler Grünzug" (westlich Kabeisemannsweg) dargestellt. Die Darstellungen im Plan werden durch Grundsätze und Ziele im Textteil ergänzt. Folgende Grundsätze bzw. Ziele sind für den Planbereich maßgeblich:

Inanspruchnahme von Freiraum und nachhaltige Siedlungsentwicklung, Sicherung und Entwicklung eines Regionalen Freiflächensystems

Ziel 1

(1) Freiraum darf nach den Vorgaben des LEPro und LEP NRW nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Inanspruchnahme zur Deckung des Flächenbedarfs

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

für siedlungsräumliche Nutzungen erforderlich ist. Sie muss flächensparend und umweltschonend erfolgen.

(2) Dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist auf gemeindlicher Ebene Rechnung zu tragen, indem ein ausreichendes Angebot an Siedlungsflächen in konzentrierter, freiraumschonender und -verträglicher Form vorgehalten wird. Nicht mehr erforderliche oder umsetzbare Siedlungsflächen sind für Freiraumfunktionen zu sichern.

(3) Als Komplementärraum zu den Siedlungsbereichen und als wesentlicher Bestandteil des Siedlungsgefüges ist ein gestuftes, zusammenhängendes Freifächensystem zu erhalten, auszugestalten und nach Möglichkeit zu erweitern. Dabei sind die noch vorhandenen großen zusammenhängenden Freiräume im Übergang zu den Siedlungsbereichen, insbesondere des Verdichtungsgebietes, mit den städtischen Freiflächen zu verknüpfen.

(4) Als wesentliche Bestandteile dieses regionalen Freifächensystems insbesondere im Verdichtungsgebiet sind die Regionalen Grünzüge besonders zu schützen. Zur Herstellung ihrer Durchgängigkeit sind sie flächenmäßig zu vergrößern und untereinander zu vernetzen. Ihre Verbindung zur freien Landschaft ist zu gewährleisten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Verbund der innerörtlichen Grünflächen mit den Regionalen Grünzügen anzustreben.

Inanspruchnahme der dargestellten Siedlungsbereiche, bevorzugte Innenentwicklung und Wiedernutzung von Flächen

Ziel 3

(1) Die dargestellten Siedlungsbereiche dürfen durch die gemeindliche Planung nur entsprechend dem nachweisbaren Bedarf und unter Berücksichtigung der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde in Anspruch genommen werden.

(2) Neue Bauflächen sollen an vorhandene Siedlungsflächen anschließen. Die Möglichkeiten der baulichen Innenentwicklung und Verdichtung der Auffüllung von Baulücken sowie der Wiedernutzung von Flächen sollen - soweit siedlungsstrukturell und naturräumlich sinnvoll - bevorzugt genutzt werden.

(3) Auf eine flächensparende Nutzung der Bauflächen ist auch im Hinblick auf die Standortwahl für Kompensationsflächen hinzuwirken.

Ziel 9 (Auszug)

Neue gewerbliche und industrielle Bauflächen der Bauleitpläne sollen in räumlich konzentrierter Form aus den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen entwickelt werden. Hierbei sind solche Nutzungen anzustreben, die der spezifischen Standorteignung am besten entsprechen.

Ziel 10 (Auszug)

(1) Zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von gewerblichen Betrieben ist ein ausreichendes, den Bedarf sicherndes Flächenangebot durch die Bauleitplanung vorzuhalten. Den Entwicklungsschwerpunkten kommt hierbei eine besondere Funktion als Standorte für die vielfältige und konzentrierte Ansiedlung gewerblicher Betriebe zu.

(2) Betriebserweiterungen sollen möglichst durch Arrondierung der Betriebsflächen am bestehenden Standort erfolgen. Wo dies städtebaulich nicht möglich, bzw. aus

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Gründen des Freiraumschutzes oder wegen ökologischer Belange nicht vertretbar ist, sind Bauflächen für Betriebsverlagerungen innerhalb der Gemeinde oder im zugehörigen Mittelzentrum bedarfsgerecht zu entwickeln.

Ziel 16 (Auszug)

(1) Wegen ihrer Nutz- und Schutzfunktionen, ihrer Erholungs- und Ausgleichsfunktionen und ihrer Funktionen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind die bestehenden Freiräume grundsätzlich zu erhalten. Die noch vorhandenen großen, unzerschnittenen Freiräume sind vor weiterer Zerschneidung und Fragmentierung zu bewahren.

Die Inanspruchnahme von Freiraum ist auf den unbedingt erforderlichen Rahmen zu begrenzen. Unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen in ihren Folgen zu mildern.

Ziel 22

(1) Die zeichnerisch dargestellten Regionalen Grünzüge sind als wesentliche Bestandteile des regionalen Freiflächensystems zu sichern. Sie dürfen nicht für Siedlungszwecke und andere, dem Freiraum fremde Nutzungen in Anspruch genommen werden, Planungen und Maßnahmen, die ihre Aufgaben und Funktionen beeinträchtigen, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

(2) Die Regionalen Grünzüge sind durch Maßnahmen zur qualitativen, ökologischen Aufwertung des Freiraums, zum Wiederaufbau von zerstörter oder beeinträchtigter Landschaft sowie durch die Vernetzung vereinzelt vorhandener ökologischer Potenziale zu entwickeln und zu verbessern.

Die Erörterung der Planungsintentionen bei der Bezirksregierung Arnsberg am 06.02.01 führte zu folgendem Resultat (Auszug):

"Unter Hinweis auf das Ziel 88a des zur Zeit gültigen Gebietsentwicklungsplanes und das Ziel 16 des Gebietsentwicklungsplan-Entwurfes sind Planungen und Maßnahmen, die die Aufgaben und Funktionen des "Regionalen Freiflächensystems" beeinträchtigen, grundsätzlich ausgeschlossen".

Vor dem Hintergrund der Standortsicherung der Firma Dewender in Bochum wie auch der damit verbundenen betrieblichen Erweiterungen ist aus der Sicht der Bezirksplanungsbehörde das "Überspringen" des Kabeisemannsweges nach Westen unter gewissen Voraussetzungen denkbar:

Die Erweiterungsplanungen der Firma Dewender sind auch unter Einbeziehung von Flächen nördlich des Drahkamps mit einer wesentlich geringeren zusätzlichen gewerblichen Baufläche westlich des Kabeisemannsweges möglich.

Die bisher geplante zusätzliche Anbindung des Gewerbegebietes "Von-der-Recke" an das "Westkreuz Bochum" entfällt, so dass auch dieser Bereich als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden kann (bisher: forstwirtschaftliche Fläche).

Die im Rahmen der 114. Flächennutzungsplan-Änderung geplante "Grünfläche" wird hierdurch wesentlich erweitert, um eine Durchlässigkeit des "Regionalen Grünzuges" an dieser Engstelle nach Süden auch weiterhin zu gewährleisten.

Die o. a. geplante Grünfläche wird zusätzlich als Fläche für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Hierdurch sollte in den entsprechenden nachfolgenden Planungen erreicht werden, die Qualität des Freiraumes und die Funktionalität des "Regionalen Grünzuges" zu erhöhen. Die für

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

den geplanten Ausbau des "Bochumer Westkreuz" erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können weiterhin gesichert werden.

Die aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung formulierten Aussagen entsprechend der o. a. Punkte können somit berücksichtigt werden.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden bei der Bezirksregierung Arnsberg erfragt und mit Verfügung vom 04.09.2002 bestätigt.

2.4 Ziele der Stadtentwicklung Räumliches Ordnungskonzept

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.03.95 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B1, B2, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet teilweise im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Hamme-Hordel, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C).

Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Hamme-Hordel betrug am 01.01.2001 5.968 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl auf 5.860 Einwohner fallen.

Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der Prognose für das Jahr 2010 von heute 16.596 auf 16.040 Einwohner fallen.

Gewerbe

Die Ziele der Stadtentwicklung der Stadt Bochum sind im Zielkatalog einzeln aufgeführt:

Oberziel: 10.1.1 Verbesserung der Standortvoraussetzungen für Betriebsansiedlungen;

Teilziel: 1.1.4.2 Langfristige Flächensicherung für Arbeitsstätten.

Der Baulandbericht Bochum (Februar 1994) macht zu Gewerbeflächen folgende Aussagen: Bei einer besiedelten Fläche von zwei Drittel des Stadtgebietes muss es Ziel der Stadtplanung sein, Gewerbeflächenangebote zu schaffen ohne die knappen, ökologisch notwendigen Freiflächen weiter zu reduzieren. Innerhalb der Gesamtgewerbeflächen befinden sich etwa 200 ha freie, d. h. zurzeit nicht genutzte Flächen, die im FNP als Gewerbeflächen ausgewiesen sind.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Dieses Flächenangebot liegt deutlich über den von Eckey/Klemmer ermittelten Bedarfswerten (Hans-Friedrich Eckey, Paul Klemmer: Arbeitsmarkt- und Gewerbeflächenprognose für das mittlere Ruhrgebiet, Bochum, Kassel im Mai 1992). Zu beachten ist, dass die Verfügbarkeit der freien Gewerbeflächen sehr stark durch Eigentumsverhältnisse und Kontaminationen durch industrielle Vornutzung eingeschränkt war und zum Teil auch heute noch beeinträchtigt ist.

Die Anstrengungen zur Altlastensanierung der Flächen, die in den letzten Jahren unternommen wurden, zeigen erste Erfolge. Es gibt sanierte Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Bei weiteren Flächen wird zurzeit die erforderliche Aufbereitung durchgeführt.

Darüber hinaus gibt es Flächen, für die Untersuchungsergebnisse vorliegen und die Sanierung konkret geplant ist. Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Verfügbarkeit für Gewerbeflächen entscheidend verbessert. Von den freien Gewerbeflächen sind oder werden in absehbarer Zeit ca. 121 ha für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben verfügbar. Diese Zahl entspricht etwa dem von Eckey/Klemmer ermittelten Bedarfswert bis 2005. Von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist dabei, dass durch das Flächenrecycling die Inanspruchnahme von ökologisch wichtigen Freiflächen vermieden wird, so wird die Aufbereitung ehemaliger Industrieflächen - insbesondere der Zechenbrachen - auch zu einer wichtigen Maßnahme für den Umweltschutz.

Grünflächen

Die Ziele der Stadtentwicklung der Stadt Bochum sind im Zielkatalog im Einzelnen aufgeführt.

Im Sachbereich Grün, Erholung, Freizeit werden folgende Ziele genannt:

Hauptziel: 7.1

Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung der Landschaft und der Grünflächen im Stadtgebiet mit ihren Wohlfahrtswirkungen unter Beachtung der Ökologie.

Teilziel: 7.1.2.1

Verbindung der Grünverbindungen und Grünzüge mit den Regionalen Grünzügen im Stadtgebiet.

Teilziel: 7.1.2.3

Weitgehende Erschließung der Stadtlandschaft durch ein Netz von öffentlichen Wander-, Rad- und Reitwegen.

Der regionale Grünzug D verbindet den Ost-West-Grünzug des Emschertales mit dem Ruhrtal. Das Plangebiet nimmt Grünflächen des regionalen Grünzuges D für Gewerbeansiedlung an einer Engstelle dieses Grünzuges in Anspruch. Durch die vorgesehene Entwidmung des Kabeisemannsweges wird die einzigste Fußwegverbindung innerhalb des Grünzuges D in diesem Bereich unterbrochen. Zur Sicherung einer zusammenhängenden Radwegeverbindung soll in jedem Fall eine Radwegeverbindung über die neue Planstraße und die Carolinenglückstraße gesichert werden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll auch dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche (südlich und nördlich Drahkamp), Fläche für die Forstwirtschaft (nördlich der Güterbahn sowie zwischen Darpestraße und Kabeisemannsweg) und Fläche für die Landwirtschaft (südlich Balkehof und Kabeisemannsweg) dar. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist nachrichtlich übernommen. Mit diesen Darstellungen kann der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist daher vorgesehen, den Flächennutzungsplan mit Zielsetzung der Darstellung von gewerblichen Bauflächen, Grünflächen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage der landesplanerischen Abstimmung zu ändern.

2.6 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet fällt in den Geltungsbereich von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Der nordöstliche Teil zwischen Darpestraße und Kabeisemannsweg wird durch den Bebauungsplan Nr. 415 „Carolinenglück“ in der Fassung der 1. Änderung (Nr. 415 a) erfasst. Dieser setzt für den Teilbereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet, eine Fläche für die Forstwirtschaft sowie öffentliche Verkehrsflächen für den Drahkamp sowie den Kabeisemannsweg fest. Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 415 ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und wird für den betroffenen Teilbereich aufgehoben.

Der überwiegende Teil des Plangebietes fällt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 273 „Hordel“ – Verbandsgrünfläche Bochum Nr. 1 tlw. – des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk (SVR) in der Fassung der 1. Änderung vom 13.01.1976. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet Flächen für die Forstwirtschaft, Flächen für die Landwirtschaft sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Rechtskraft des Bebauungsplanes „Hordel“ für den betroffenen Teilbereich ebenfalls aufgehoben.

2.7 Landschaftsplan

Der überwiegende Teil des Plangebietes überdeckt Flächen, die im Geltungsbereich des seit 1998 rechtskräftigen Landschaftsplanes Bochum-Mitte liegen. Der südliche Teil des Geltungsbereiches erfasst das Landschaftsschutzgebiet Nr. 24 und den Entwicklungsraum 15, für den als Entwicklungsziel die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft dargestellt ist.

Nach den getroffenen gesetzlichen Regelungen, entsprechend § 16 Abs. 1 LG NW kann sich der Landschaftsplan auf Teile eines Bebauungsplanes erstrecken, soweit dieser hierfür land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen oder Grünflächen festsetzt und wenn diese Flächen mit dem baulichen Außenbereich in Zusammenhang stehen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtkart	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Dieses wird für Teile des Bebauungsplanes im südwestlichen Bereich vorgesehen. Gem. § 29 Abs. 4 LGNRW treten widersprechende Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat. Träger der Landschaftsplanung ist der Rat der Stadt Bochum.

2.8 Regionaler Grünzug D

Das Plangebiet umfasst Flächen am südlichen Ende des Regionalen Grünzuges D. Dieser erstreckt sich westlich des Plangebietes nur noch bis auf das ehemalige Krupp-Gelände jenseits der BAB 40 und umfasst südlich der Güterbahntrasse noch einige Hektar landwirtschaftlich genutzter Flächen bis zur Wattenscheider Straße. Der westliche Teil des Plangebietes hat daher die Funktion eines Bindegliedes zwischen diesen Flächen und dem Regionalen Grünzug in seinem weiteren Verlauf.

2.9 Radwegeplanung

Im Rahmen des regionalen Radwegekonzeptes ist bislang vorgesehen, im Zuge des Kabeisemannsweg das Radwegenetz im Regionalen Grünzug D zu vervollständigen. Im Verfahren zum B-Plan Nr. 770 wird für den Bereich der Verbindung Kabeisemannsweg-Darpestraße die Planung zum Lückenschluss der Radwegeverbindung festgesetzt und im Rahmen der Umsetzung der Objektplanung realisiert.

2.10 Planverfahren

Das Verfahren wurde am 20.03.2001 mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 770 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr begonnen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 770 „Kabeisemannsweg / Drahkamp“ fand in der Zeit vom 29.05.01 bis 28.06.01 die vorgezogene Bürgerbeteiligung statt. Am 11.06.01 wurde die Planung im Rahmen der Bürgerversammlung in dem Betriebsgebäude der Stadtwerke Bochum GmbH, Darpestraße 2, vorgestellt.

Die von den Bürgerinnen und Bürgern während der Bürgerversammlung vorgebrachten Anregungen und Hinweise lassen sich in folgende Themenbereiche aufgliedern:

- Grundsätzliche Bedenken zur Bebauung an diesem Standort einschließlich der Inanspruchnahme von Flächen des Landschaftsschutzgebietes;
- Zerstörung des Landschaftsraumes und der Erholungsfunktion ohne adäquaten Ersatz;
- Erhöhung der Belastung durch zusätzlichen Verkehr im Bereich Carolinenglückstraße, hervorgerufen durch An- und Ablieferverkehr;
- Zweifel an der Einflussnahme und Mitbestimmung im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens;

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Zu den in der Bürgerversammlung vorgebrachten Anregungen und Hinweisen ist in der Bürgerversammlung selbst Stellungnahme bezogen worden. Dies geht auch aus der Niederschrift zur Bürgerversammlung hervor.

Mit Schreiben vom 28.05.01 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden gesichtet, ausgewertet und in die Begründung beziehungsweise in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Nach der Auslegung wurde auf Anregung der Verwaltung ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 i. V. m 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Änderung bezieht sich auf die Festsetzung einer geplanten Versorgungsleitung einschließlich der notwendigen Schutzabstände und Leitungsrechte. Da eine Feintrassierung noch nicht erfolgt ist und um eventuell auftretende Probleme bei der Verlegung der Leitung berücksichtigen zu können wird die Verlegung der Leitung und die entsprechenden Leitungsrechte durch eine textliche Festsetzung gesichert.

Der Rat der Stadt Bochum hat am 31.10.2002 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 770 gefasst.

Die erforderliche 114. Flächennutzungsplanänderung ist im Parallelverfahren betrieben worden. Diese Änderung bedarf der Genehmigung der Bezirksregierung Arnsberg.

Die Bezirksregierung hat die Genehmigung erteilt, dabei aber die dargestellte private Grünfläche (Hausgärten) von der Genehmigung ausgenommen. Die Bezirksregierung empfiehlt daher, auch im Bebauungsplan diese Fläche aus dem Planbereich auszunehmen, da der Bebauungsplan sonst nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre.

Damit der Rat der Stadt Bochum dieser Genehmigung unter Ausklammerung beitreten kann, ist vorher ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen wurden in der Beschlussvorlage 20022510/00 zur Sitzung des Rates am 31.10.2002 in den Änderungsplan Nr. 1 nachrichtlich übernommen.

Beschlossen wurde in der Sitzung des Rates am 31.10.2002 der Grundrissplan und der Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 770.

Aufgrund einer aktuellen Rechtsprechung zu dem Satzungsbeschluss eines anderen Bebauungsplanes der Stadt Bochum ist nunmehr bekannt, dass die Gerichte bei Beschluss sowohl eines Grundrissplanes als auch eines Änderungsplanes eine mangelnde Eindeutigkeit der Bebauungsplanaussagen bemängeln. Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 07.11.2005 benennt das Vorhandensein von zwei Planurkunden als Fehler. Infolge der Unklarheit bei den Planurkunden sieht das Gericht den überprüften Bebauungsplan als unwirksam an.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 18 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Der hier vorliegende Fehler von zwei beschlossenen Planurkunden soll in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durch den Bebauungsplan Nr. 770, in der Fassung der Neuausfertigung (Zusammenfassung des Grundrissplanes und des Änderungsplanes Nr. 1 und dem Plan zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 770, einschließlich textlicher Festsetzungen), behoben werden. Nach dieser Vorschrift ist es auch möglich, den Plan rückwirkend in Kraft zu setzen.

3. Städtebauliche und landschaftsökologische Grundlagen

3.1 Städtebauliche Einbindung und Prägung

Der Kabeisemannsweg bildet heute den Übergang zwischen den freiräumlich und den baulich geprägten Teilen des Plangebietes.

Der Bereich östlich des Kabeisemannsweg und südlich des Drahkamps wird derzeit durch den vorhandenen Distributions- und Großhandelsbetrieb genutzt. Das Betriebsgrundstück bildet den südlichen Ausläufer des Gewerbegebietes Carolinenglück. Das dominante Betriebsgebäude mit einer Gebäudehöhe von ca. 15,0 m ist mit der Rückfront zum Drahkamp orientiert, zur Darpestraße sind der Betriebshof und die privaten Stellplatzflächen vorgelagert. Der gesamte Baukörper mit dem integrierten Verwaltungsteil erstreckt sich über eine Länge von ca. 110,0 m bei einer Tiefe von ca. 55,0 m. Die Andienung des Betriebsgrundstückes erfolgt über zwei Zufahrten von der Darpestraße aus.

Nördlich des Drahkamps befindet sich ein weiteres gewerblich genutztes Betriebsgrundstück, auf dem ursprünglich Papiertüten hergestellt worden sind. Der Betrieb hat die Produktion auf diesem Grundstück eingestellt und die Flächen an den Eigentümer des Lebensmittelgroßhandels verkauft.

Die Freiflächen, südwestlich des Kabeisemannsweges stellen sich als Offenlandschaft dar, die natürlicher Weise als feuchte Niederungsflächen im Umfeld des Goldhammer Baches ausgebildet wären. Diese Flächen werden von ausgedehnten Gehölzflächen an ihrem südlichen Rand geprägt, sind jedoch überwiegend von ausgedehnten Hochstaudenfluren sowie kleinen Ackerflächen eingenommen. Zusätzlich wird dieser Freiraum durch eine Baumreihe, die sich in einem Bogen zur Straße Balkehof erstreckt und von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ist gegliedert. Ursächlich für die umfangreichen Hochstaudenfluren ist das Vorhandensein einer Altlastenfläche, aufgrund derer eine Abdeckung mit unbelastetem Boden erforderlich war und die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde. Der Goldhammer Bach soll in absehbarer Zeit renaturiert werden.

3.2 Verkehrsinfrastruktur

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Darpestraße mit den Anbindungen nach Süden an die Hansastraße und nach Norden an die Overdyker-/Dorstener Straße gesichert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass parallel die Neutrassierung der Darpestraße geplant wird, die eine Verlagerung der Straßenführung, südlich an die Güterbahnlinie angelehnt, mit senkrechtem Anschluss an die Hansastraße vorsieht. Über diese Anbindungen ist der Anschluss an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz und an die überregionale Verbindung der A 40 gewährleistet. Die Darpestraße weist derzeit entsprechend ihrer

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 19 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Verkehrsbedeutung eine Fahrbahnbreite von ca. 8,5 m auf und befindet sich in einem ausreichenden baulichen Zustand. Sie wird beidseitig von Gehwegen begleitet.

Der nicht ausgebaute Drahkamp als Verbindung zwischen Darpestraße und Kabeisemannsweg dient heute im Wesentlichen der Erschließung der nordwestlich des Drahkamps angrenzenden Gewerbegrundstücke. Eine Zufahrt ist jedoch erst für ein gewerblich genutztes Grundstück realisiert worden.

Der Kabeisemannsweg und der Balkehof sind ebenfalls nicht ausgebaut und dienen neben der Erschließung einzelner Betriebe und Wohnhäuser im Freiraum des regionalen Grünzuges D im Wesentlichen als Verbindungswege für Fußgänger und Radfahrer.

Südlich des Plangebietes verkehrt die Straßenbahnlinie 302, die an Werktagen das Plangebiet mit der etwa 600 Meter entfernten Haltestelle Goldhammer Straße auf der Wattenscheider Straße im 10-Min-Takt an die Bochumer Innenstadt und Gelsenkirchen anbindet.

3.3 Technische Infrastruktur

Der Bestand der technischen Infrastruktur ist im Verfahren bei den zuständigen Trägern abgefragt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit den betroffenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Fachbehörden abgestimmt worden.

Abwasserkanalisation

Eine Abwasserkanalisation ist im Verlauf der Darpestraße vorhanden. Der Schmutzwasserabfluss des Distributions- und Großhandelsbetriebes sowie der Niederschlagswasserabfluss erfolgt – gedrosselt durch Zwischenspeicherungen in einer Zisterne – an diesen Kanal.

Der westlich an das Plangebiet anschließende Bereich ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Es war daher bislang geplant, zur Abwasserbeseitigung einen Kanal im Zuge des Kabeisemannsweges bis zur Kanalisation Darpestraße neu zu verlegen. Durch die angestrebte Entwidmung des Teilstückes zwischen Drahkamp und Darpestraße steht diese Trasse hierfür nicht mehr zur Verfügung. Im Verfahren wurde aufgrund der geänderten Voraussetzungen geprüft, in welcher Form eine Kanalisation über private Grundstücksflächen bis zum Goldhammer Bach geführt werden kann, um die an das Plangebiet angrenzenden Flächen entwässerungstechnisch ordnungsgemäß zu erschließen. Letztendlich wird eine Trassierung entlang der westlichen Plangebietsgrenze beabsichtigt. Die Neuverlegung wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 770 geregelt und gesichert.

Versorgungsleitungen sonstiger Leitungsträger

In den Straßenabschnitten des Kabeisemannsweges sowie des Drahkampes, die durch die Betriebserweiterung überbaut werden, verlaufen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bochum und eine Gasleitungstrasse der Ruhrgas AG sowie eine stillgelegte Gasleitung der Deutsche Steinkohle AG (DSK) und Leitungen der Deutschen Telekom AG. Diese Leitungen werden im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens in Abstimmung und unter Beteiligung der Versorgungsträger umgelegt. Für die Verlegung der Gasleitungstrasse wird eine Trasse favorisiert, die eine

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 20 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Verlegung innerhalb des Betriebsgrundstückes im Bereich der Feuerwehrumfahrt vorsieht. Der Anschluss an die vorhandenen Leitungen erfolgt im südlichen Bereich des Betriebsgrundstückes nach Verlauf entlang der festzusetzenden Fläche zur Eingrünung an der westlichen Grenze des Betriebsgrundstückes.

Die Verlegung der Versorgungstrassen der Stadtwerke AG erfolgt in den Straßenabschnitten der Darpestraße, der Carolinenglückstraße und der geplanten Erschließung zwischen Kabeisemannsweg und Carolinenglückstraße. Innerhalb der jetzigen Straße Drahkamp werden Stromkabel betrieben, die dem Mittelspannungskabel - und Niederstromkabelnetz zugehörig sind. Diese Kabel incl. der dazugehörigen Transformatorenstation - Kundenstation 5945, Drahkamp 1 - dienen der Versorgung der Fa. Dewender. Da jedoch die Mittelspannungskabel der örtlichen Ringversorgung zugehörig sind, dienen sie auch der allgemeinen örtlichen Stromversorgung. Für den Fall eines Kabelsschadens im Bereich der Kabeltrasse oder der Trafostation müssen diese Anlagen durch die Stadtwerke Bochum AG erreichbar sein. Um eine ständige Zugänglichkeit zum Zwecke der Reparatur zu sichern, wird in den Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Die im Verlauf des jetzigen Drahkamps liegende Leitung der Deutschen Telekom AG wird in der geplanten neuen Erschließung zwischen Kabeisemannsweg und Carolinenglückstraße verlegt.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet stehen fast ausschließlich in Privatbesitz, kleinere Teilflächen stehen im Eigentum der Stadt Bochum. Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet stehen den Planungszielen und -konzepten damit nicht entgegen.

3.5 Topographie

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten hin ab. Der Einmündungsbereich Drahkamp/Darpestraße liegt bei ca. 70,0 m NN, die südwestliche Ecke des Plangebietes bei ca. 58,0 m NN. In der Vergangenheit wurden insbesondere im südöstlichen Teilbereich flächige Aufschüttungen vorgenommen.

3.6 Bodenbelastungen

Die Bodensituation ist durch z. T. erhebliche Aufschüttungen im unversiegelten Bereich gekennzeichnet. Natürliche Untergrundverhältnisse beschränken sich auf ein geringes Ausmaß im Bereich westlich des Kabeisemannsweg. In Teilbereichen liegen Belastungen vor, die in der Vergangenheit Anlass zu Sicherungsmaßnahmen in Form von Überdeckung mit unbelastetem Material gaben. Auf der gewerblich genutzten Fläche nördlich des Drahkamp wurden Belastungen im Bereich der gewerblich überbauten Flächen vorgefunden. Aufgrund der Bodencharakteristika ist eine vollständige Versickerung ausgeschlossen.

Bezüglich der Aussagen zur Bodensituation bzw. -belastung kann in diesem Bebauungsplanverfahren auf Untersuchungen aus anderen Verfahren zurückgegriffen werden. Hier wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt, deren Aussagen,

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 21 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

soweit sie das vorliegende Bebauungsplanverfahren Nr. 770 betreffen, hier zusammengefasst eingeflossen sind. Bei berechtigtem Interesse können die Gutachten beim Umweltamt der Stadt Bochum eingesehen werden. Ausführliche Erläuterungen zum Thema Bodenbelastungen werden im Kapitel 5 „Umweltbericht“ vorgenommen.

3.7 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 770 liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ver. Carolinenglück“ sowie über dem auf Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Goldhamme“. Eigentümerin beider Bergwerksfelder ist die E.ON AG, hier vertreten durch die Viterra Wohnen AG, Grundstückstechnik / Abteilung Markscheidewesen in Bochum.

Im Bereich des Plangebietes streichen die Flöze Röttgersbank, Herrmann, Clemens, Bertha und Leonhard (Zeichenbezeichnung) unter einer ca. 45 m bis 50 m mächtigen Kreidemergel-Deckgebirgs-Überlagerung an der Karbonoberfläche aus. Den hier vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass zwischen 1857 und 1930 durch das Bergwerk Ver. Präsident oberflächennaher Abbau in verschiedenen Flözen umgegangen ist. Das Bergwerk wurde im Jahr 1966 stillgelegt.

Je nach tatsächlich vorhandener Lockermassenüberdeckung zwischen 10 m und 20 m beträgt die Mächtigkeit des Mergeldeckgebirges ca. 30 m bis 40 m. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass über den hier risslich belegten Bergbau auch Steinkohle in geringeren Teufen bis an die Karbonoberfläche heran und damit in Teufen zwischen ca. 45 m und ca. 50 m abgebaut wurde. Aufgrund der geringen Teufenlage des umgegangenen Bergbaus muss auch heute noch mit Bodenbewegungen an der Tagesoberfläche in Form von Senkungen gerechnet werden. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass im südlichen Bereich, außerhalb des Plangebietes, ein Tagesbruch aufgetreten ist.

Weiterhin ist durch das Bergwerk Ver. Carolinenglück bis zur Stilllegung im Jahre 1964 Steinkohlentiefbau betrieben worden. Aus den risslichen Unterlagen in Verbindung mit den gegebenen Lagerstättenverhältnissen ist folgendes abzuleiten:

Nach bergschadenkundlichen Erkenntnissen sind Bodenbewegungen aufgrund der Gewinnungstätigkeiten, die im tiefen Bereich umgegangen sind, heute nicht mehr zu erwarten.

Die in den Flözen Röttgersbank, Herrmann, Clemens, Bertha und Leonhard umgegangenen Gewinnungstätigkeiten im oberflächennahen Bereich können auch heute noch einwirkungsrelevant sein und zu Setzungen der Tagesoberfläche führen. Sollten im einwirkungsrelevanten Teufenbereich der Flöze Röttgersbank, Herrmann, Clemens, Bertha und Leonhard (bis unmittelbar unter das vorhandene Kreidemergel-Deckgebirge) Hohlräume oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Bergbaus durch Dritte vorhanden sein, so können hier Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden.

An mehreren Stellen im Stadtgebiet Bochum sind Gasaustritte an der Tagesoberfläche aufgetreten. Aufgrund von ermittelten Untersuchungsergebnissen wurden kleinräumige Ausgasungsbereiche festgestellt, innerhalb derer Methan zu Tage austritt. Zwischen den beobachteten Methangaskonzentrationen und den jeweils

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 22 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

anstehenden atmosphärischen Luftdruck bestand eine unmittelbare Wechselbeziehung.

Zur Klärung der Situation bezüglich der Gasaustritte ist eine Stellungnahme durch die Deutsche Montan-Technologie (DMT) vorgelegt worden. Hieraus ist ersichtlich, dass im Bereich des Landschaftsschutzgebietes im größten Teil keine Methanaustritte festgestellt wurden. In kleinen Bereichen wurden Methanaustritte gemessen, die jedoch sehr schwach sind. Spezielle Maßnahmen bezüglich der Ausgasung sind dort nicht erforderlich.

Im Bereich des Gewerbegebietes tritt Methan in einem relativ großen Bereich an der Oberfläche aus und wurde auch in den tieferen Bodenschichten in Pegeln nachgewiesen. Wahrscheinlich handelt es sich um Gas aus dem Steinkohlengebirge. Aufgrund dieser Situation wird empfohlen, die geplante Bebauung nach DIN 18195 in allen unterhalb der Erdoberfläche liegenden Teilen mit Kunststoffdichtungsbahnen abzudichten. Um die Gebäude herum ist ein Kiesgraben von 1 Meter Breite vorzusehen, der bis auf das Niveau der Gebäudeunterkante reicht, um zuströmendes Gas anzunehmen und unschädlich abzuleiten. Die Durchführung der Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Außenwände sind technisch gasdicht auszuführen.

Während der Arbeiten in der Baugrube sind arbeitstäglich Kontrollmessungen auf Methan und Kohlendioxid durchzuführen. Erforderlichenfalls kann die DMT-Fachstelle für Sicherheit – Prüfstelle für Grubenbewetterung – zu Rate gezogen werden.

Diese Empfehlungen bezüglich der Situation der Gasaustritte wird durch Aufnahme in den Hinweisen des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss entsprochen.

Aufgrund einer derzeit noch nicht vorliegenden Ausführungsplanung für die beabsichtigte Betriebserweiterung werden die erforderlichen gutachterlichen Nachweise zur Einschätzung der bergbaulichen Situation, verbunden mit der Standsicherheit des zu planenden Gebäudes für den Vorhabenträger und Rechtsnachfolger im Rahmen der Baugenehmigungsplanung durchgeführt und vorgelegt. Die Durchführung der Untersuchung wird durch Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag gesichert und ist als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

3.8 Kampfmittel

Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe und eine zusätzliche vermutliche Blindgängereinschlagstelle erkennen. Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt.

Vor Beginn mit Bauvorhaben im Bereich der festgestellten Blindgängereinschlagstelle dürfen erdeingreifende Maßnahmen erst erfolgen, wenn zuvor diese vermutliche Einschlagstelle durch den Kampfmittelräumdienst Arnsberg überprüft wurde.

Sollte bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.

Eine weitere erkennbare vermutliche Blindgängereinschlagstelle wurde bereits bearbeitet.

Für das Plangebiet ist aus vorgenannten Gründen folgender allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 23 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Färbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst – über das Ordnungsamt bzw. über die Polizei – zu verständigen.

Vor Durchführung der Maßnahme ist eine Überprüfung einer auf dem Baugelände vermuteten Bombenblindgängereinschlagstelle mit ferromagnetischen Sonden durchzuführen.

4. Zielkonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Distributions- und Großhandelsbetrieb an der Darpestraße benötigt dringend Erweiterungsflächen, um konkurrenzfähig zu bleiben. Als Alternative zur Erweiterung am bestehenden Standort kommt ausschließlich eine Gesamtverlagerung außerhalb des Bochumer Stadtgebietes in Betracht.

In Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen Belange, einerseits die Sicherung des Freiraumes und andererseits die Sicherung gewerblicher Arbeitsplätze im Rahmen der Wirtschaftsförderung, wurden im Rahmen der Abwägung des vorliegenden Bebauungsplanes verschiedene Alternativen für die Betriebserweiterung geprüft. Eine Erweiterung des Betriebes nach Südosten in Richtung Darpestraße scheidet aus, da die hier noch zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen als Betriebshof für die LKW-Andienung unverzichtbar sind. In Verlängerung des bestehenden Verwaltungstraktes ist ein Anbau für zusätzliche Büroflächen (Überbauung der Zufahrt von der Darpestraße) sowie für Sozial- und Ausstellungsräume vorgesehen. Eine Betriebserweiterung nach Nordwesten, beschränkt auf die Flächen östlich des Kabeisemannsweges bietet keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten. Die zunächst angestrebte Betriebserweiterung nach Südwesten mit einer Lager- und Distributionshalle über eine Länge von ca. 120,00 m im Anschluss an die vorhandenen Gebäude wurde wiederum als zu starker Eingriff in den regionalen Grünzug bewertet, der bei dieser Alternative eine deutliche Einengung erfahren würde. Insgesamt gesehen ist unter der Berücksichtigung einer umfangreichen Prüfung von Alternativstandorten mit der Entscheidung hinsichtlich der Abwägung der beteiligten Interessen in Bezug auf die Belange der Wirtschaftsförderung als auch der umweltbezogenen Belange eine Lösung zur Befriedigung der gesamtstädtischen, übergeordneten Interessen gelungen, so dass der Bebauungsplan die Interessen aller Beteiligten vertritt.

Danach erfolgt die Erweiterung des Betriebes in einem ersten Bauabschnitt nach Südwesten über den Kabeisemannsweg und nachfolgend in einem zweiten Bauabschnitt nach Nordwesten über den Drahkamp hinweg. Die Erweiterung beschränkt sich südwestlich des Kabeisemannsweges auf max. 11.000 m² versiegelte Fläche.

Die Gebäudeerweiterungen erreichen eine Höhe bis zu 17,5 m. Die Gebäudestellung ist aus Gründen des innerbetrieblichen Organisationsablaufes erforderlich. Ausgehend von der Anlieferung an der Darpestraße erfolgt die Warenverteilung innerhalb des Lagergebäudes bis zu den jeweiligen Lagerzonen (Trockenlager, Kühlhaus, Kalthaus). Hier werden die Waren kommissioniert und über Rampen an der südlichen Längsseite des Gebäudes zur Auslieferung auf LKW verladen. Die

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 24 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Zufahrt zum Betriebsgelände des Distributionsbetriebes erfolgt über zwei Zufahrten von der Darpestraße aus.

Desweiteren ist eine Erweiterung des südlichen Betriebsgebäudes, in dem Werkstätten und Lager untergebracht sind, im Übergang zum Freiraum vorgesehen und planungsrechtlich gesichert. Südöstlich an das bestehende Betriebsgebäude schließt sich ein weiterer neu zu errichtender Gebäudeteil an. Dieser soll als Kantine genutzt werden, der durch einen „Showroom“ ergänzt wird.

Erschlossen wird dieser Gebäudeteil über eine Rampe mit integrierten Büros, ausgehend vom bestehenden Eingang im Niveau des ersten Obergeschosses. Da sich hier ebenfalls eine der beiden Zufahrten zum Betriebsgelände befindet, wird durch diese Erweiterung der Charakter einer Torzufahrt betont.

Im Übergang zum Freiraum wird das geplante Gewerbegebiet intensiv abgegrünt. Im Bebauungsplan sind hierzu entsprechende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern analog den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, in einer Breite von 10 Metern vorgesehen.

Mit der Erweiterung des Lebensmittelbetriebes geht eine Steigerung der An- und Ablieferverkehre einher. Grundlage der zu erwartenden Steigerungen sind Schätzungen des Betriebes, die aus den zunächst vorrangig zu bearbeitenden Kundenaufträgen resultieren, die kurzfristig umgesetzt werden sollen. Hierbei wird von Wochenwerten ausgegangen, da sich die einzelnen Wochentage unterschiedlich stark darstellen. Aus der unten stehenden Tabelle ist die Anzahl der Fahrten, aufgegliedert nach Tages- und Nachtlieferverkehr, zwischen der derzeitigen Situation und des zu erwartenden Zuwachses zu entnehmen:

	<u>Ist 2001 / 2002</u>	<u>Soll 2003</u>
Eigene Lkw (Tag)	80 / Woche	Ca. 180 / Woche
Lieferanten Lkw (Tag)	300 / Woche	Ca. 550 / Woche
Eigene Lkw (Nacht)	20 / Woche	Ca. 50 / Woche
Lieferanten Lkw (Nacht)	30 / Woche	Ca. 30 / Woche

Es wurden pro Lkw eine Einheit für die An- und Abfahrt angegeben. Mit der beabsichtigten Erweiterung des Betriebes ist auf dem Betriebsgrundstück während des Tageszeitraumes (06:00 – 22:00 Uhr) mit durchschnittlich ca. 730 Lkw-Anlieferungen pro Woche und ca. 80 Lkw-Anlieferungen während des Nachtzeitraumes (22:00 – 06:00 Uhr) zu rechnen. Die Fahrtzeiten für die eigenen Lkw beginnen sonntags mittags und enden in der Regel am Freitag vor 20:00 Uhr. Lieferanten Lkw bewegen sich in der Regel montags bis freitags zwischen 06:00 und 16:00 Uhr auf dem Betriebsgelände.

4.2 Freiraumkonzept

Für die Entwicklung einer dauerhaft ökologisch funktionsfähigen und leistungsstarken Gliederung der verbleibenden Freiflächen im Plangebiet wird folgender Ansatz verfolgt: Eine Wegeführung westlich der Gewerbeflächen wird in Zukunft nicht mehr möglich sein. Daher ist entgegen der heute wünschenswerten Erhaltung der freien Blickbeziehungen vom Kabeisemannsweg nach Westen in Zukunft eine optimale

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 25 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Abschirmung der Freiflächen zum Zwecke einer ungestörten Entwicklung vorrangiges Ziel der Landschaftsentwicklung.

Aus diesem Grund ist vorgesehen, den 10 m breiten Streifen der unmittelbar an die gewerblichen Bauflächen angrenzt, nach Westen durch die Anlage von mindestens 10 m breiten Gehölzflächen zu ergänzen (Teilfläche A mit Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20). Im Süden und Südosten ist der Gehölzstreifen bis auf die zu rekultivierende Fläche des Parkplatzes fortzusetzen.

Im Grenzbereich zur Straße Balkehof soll sich durch Naturverjüngung auf dem Standort der heutigen Grünlandfläche ein geschlossener Gehölzbestand bis zu einem bereits existierenden Feldgehölz entwickeln können (Teilfläche B mit Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20).

Westlich dieses Gehölzgürtels ist eine dauerhaft offene, durch kleine Gehölzgruppen und Baumreihen gegliederte, feuchte Niederungsfläche zu entwickeln bzw. zu erhalten. Diese Landschaftsstruktur hat bereits aktuell eine relativ hohe ökologische Bedeutung und wird mit Renaturierung des Goldhammer Baches noch erheblich an Bedeutung gewinnen. Eine flächige Gehölzentwicklung wird in diesem Bereich auszuschließen sein. Die Führung des Ableitungsgerinnes für das Regenwasser aus dem Gewerbegebiet lässt sich in diese Landschaftsstruktur positiv einfügen (Teilfläche C mit Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20).

Die derzeitigen nicht mit den landschaftlichen Zielsetzungen konformen Nutzungen (Containerstellplatz und Gebäude) werden beseitigt. Für die Gartenflächen ist eine klare funktionale Trennung von den ökologisch bedeutsamen Flächen anzustreben.

Einen Überblick über die vorgesehene Entwicklung des Raumes ist Karte 2 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entnehmen.

4.3 Erschließungskonzept

Durch die geplante Überbauung der öffentlichen Straßen und Wege im Abschnitt des Kabeisemannsweges und des Drahkamps ist die öffentliche Erschließung im nördlichen Teilbereich des Plangebietes neu zu ordnen. Die Straße Drahkamp wird in ihrer Funktion aufgehoben. Südlich des Drahkamps ist der Kabeisemannsweg bereits eingezogen. Das Verfahren zur Entwidmung der Straßenabschnitte Drahkamp und Kabeisemannsweg ist als getrenntes, vom Bebauungsplanverfahren losgelöstes Verfahren anzusehen, welches parallel die Vorbereitung für die festgesetzten Maßnahmen des Bebauungsplanes trifft. Die Entwidmung der Straßenabschnitte und die Übernahme der entsprechenden Grundstücksflächen erfolgt abschnittsweise.

Als Ersatz für die entfallenden Wegeverbindungen ist der Neubau einer Planstraße an der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches als Verlängerung des Balkehofes bis zur Carolinenglückstraße mit einem Straßenquerschnitt von 5,5 Meter mit beidseitigem Randstreifen von 1,5 Meter geplant. Die verbleibenden Flächen beidseitig der Fahrbahn werden als Grünstreifen entwickelt. Vom Betriebsgrundstück auf die neue Planstraße werden keine Zufahrten berücksichtigt. Ausgenommen hiervon ist eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge bzw. Zufahrt für den Betriebsinhaber. Aufgrund der derzeitigen Verkehrsverteilung ist im Bereich der Planstraße mit einer Verkehrsstärke von ca. 1.150 Kfz/d zu rechnen. Für den Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist davon auszugehen, dass keine Lkw die Straße befahren,

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 26 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

für den Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr ist von einem Lkw-Anteil von 1% auszugehen.

Parallel zum Planverfahren ist die Planung der Verlängerung der Darpestraße bis zur Hansastraße mit den Zielen des Bebauungsplanes abgestimmt. Hierbei werden die Zufahrten zum Betriebsgrundstück des Lebensmittelgroßhandels in die Überlegungen einbezogen und bei der Projektierung des neuen Trassenverlaufs in Lage und Höhe berücksichtigt. Die Verlegung der Darpestraße ist jedoch nicht inhaltlicher und räumlicher Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

4.4 Radwegeplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten auf Grund der geplanten Betriebserweiterung die Entwidmung der Straßen Kabeisemannsweg zwischen Drahkamp und Darpestraße sowie des Drahkampes. Dies hat zur Folge, dass für die vorhandene Radwegeverbindung im Verfahren neue Trassenführungen des Radweges untersucht wurden. Aus eigentumsrechtlichen Gründen scheidet eine Trasse südlichwestlich des Kabeisemannsweg im Verlauf des verbleibenden Freiraumes an der Güterbahnstrecke aus.

Die Anbindung an den weiteren Verlauf des Radwegenetzes wird durch einen neu anzulegenden separaten Geh- und Radweg an der westlichen Seite der Carolinenglückstraße festgesetzt. Für diesen Radweg werden jetzige Flächen des Betriebsgrundstückes in Anspruch genommen, die in Abstimmung mit dem Eigentümer für diese Maßnahmen zur Verfügung stehen. Der Verlauf ist zwar mit einem Umweg für den Radverkehr verbunden, jedoch ist dieser in Abwägung mit den angestrebten Planungszielen für die Standortsicherung des Betriebes nicht zu vermeiden und durch die Neuanlage eines separaten Radweges in Bezug auf Qualität und Sicherheit als adäquat anzusehen.

Die regionale Radwanderoute wird im Zusammenhang mit dem Bau des Westkreuzes durch Wegfall einer Unterführung im Bereich der Güterbahntrasse bereits unterbrochen. Aus diesem Grund kann auch auf eine Weiterführung der Radwegeverbindung nördlich der Güterbahntrasse bis zum Drahkamp verzichtet werden.

Zur Sicherung einer zusammenhängenden Radwegeverbindung wird diese über die neue Planstraße und die Carolinenglückstraße gelegt, um hierdurch eine Anbindung an die Erzbahnstrecke zu erreichen.

4.5 Lärmbelastung

Für die Erweiterung des Lebensmittelgroßhandelsbetriebes der Fa. Dewender ist eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der aus dem Betrieb zukünftig zu erwartenden Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen schützenswerten Wohnnutzungen durch das Büro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf vorgelegt

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 27 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

worden. In einer zweiten Untersuchung sind die Verkehrslärmimmissionen aufgrund der Verlegung des Drahkamps beurteilt worden.

Betriebsbezogene Untersuchungen

Auf Basis der durch die Fa. Dewender zur Verfügung gestellten Nutzungsangaben wurden die Beurteilungspegel im Sinne der TA-Lärm mittels eines digitalen Berechnungsmodells ermittelt. Zur Berücksichtigung von Stosszeiten wurden die Angaben zu Durchschnittswerten herangezogen und mit Zuschlägen versehen. Darüber hinaus wurde eine räumliche Verteilung der Be- und Entladungsvorgänge auf die verschiedenen Ladezonen vorgenommen (s. Tabelle).

			Standort/Ziel			
Anzahl an Fahrten der		Laderampen der Lagerhalle	Südseite des Kühlhauses		Betrieb nördlich	
		Südseite Südostseite			der bestehenden Halle	
Lkw-	tags	6.00—22.00h	193	17	90	32
Fahrten	nachts	lauteste Nachtstunde	3	1	2	---
Lade-	tags	6.00—22.00h	96,5	8,5	45	16
vorgänge	nachts	lauteste Nachtstunde	1,5	0,5	1	---

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auf der sicheren Seite liegend deutlich höhere Frequentierungen angesetzt als durchschnittlich zu erwarten sind, um die zu erwartenden Streuungen in der Verteilung der An- und Ablieferungen zu berücksichtigen (angenommene Frequentierung wurde bei 1.500 Fahrten angesetzt).

Die zur beabsichtigten Erweiterung nächstgelegenen vorhandenen schützenswerten Wohnnutzungen befinden sich nordöstlich des Betriebsgrundstückes, östlich der Carolinenglückstraße bzw. beidseitig der Glückaufstraße. Für die Bebauung westlich und südöstlich der Glückaufstraße sind die Gebietscharakteristik und Immissionswerte entsprechend einem Mischgebiet zu Grunde zu legen. Westlich des Betriebsgrundstückes befinden sich einzelne Wohngebäude im Bereich der Straße „Balkehof“. Für diese Wohngebäude wird eine Gebietsausweisung entsprechend „Wohnen im Außenbereich“, verbunden mit Immissionsrichtwerten gemäß eines Mischgebietes zu Grunde gelegt.

Bei der Bewertung der Beurteilungspegel sowie der Auswirkungen der Steigerung der erwarteten Lieferverkehre ist von folgenden Voraussetzungen bzw. Einschränkungen ausgegangen worden:

- Erschließung des Betriebsgeländes ausschließlich über die bereits vorhandene Zufahrt zur Darpestraße an der Südseite des Betriebsgeländes;
- Keine Lkw-Fahrten und Ladevorgänge im Bereich des neu erworbenen Gebäudes nördlich des bereits vorhandenen Lagergebäudes (keine reguläre Nutzung der Feuerwehrumfahrt);
- Begrenzung von Lkw-Fahrten und Ladevorgänge während des Nachtzeitraumes von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr auf maximal 6 Fahrten und 3

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 28 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

- Ladevorgänge je Stunde auf dem gesamten Betriebsgelände (1 Ladevorgang entspricht dabei einem kompletten Be- und Entladen eines Lkw);
- Begrenzung von Lkw-Fahrten und Ladevorgängen im südöstlichen Bereich des Betriebsgeländes (Laderampen an der Südostseite der bestehenden Lagerhalle und des Kühlhauses) während des Nachtzeitraumes auf maximal 3 Fahrten und 1,5 Ladevorgänge je Stunde, also z. B. 3 Fahrten, 2 Lkw Beladungen und 1 Lkw-Entladung.

Das Gutachten kommt bei der Beurteilung zu dem Ergebnis, „dass die in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsausweisung zulässigen Immissionsrichtwerte zum Tages- und Nachtzeitraum im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Wohnnutzungen bei Beachtung der vorgenannten Schutzmaßnahmen eingehalten werden. Der zum Tages- und Nachtzeitraum kurzzeitig zulässige Maximalpegel in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung wird durch Tätigkeiten im Bereich der Warenanlieferung an den nächstgelegenen Wohnnutzungen ebenfalls eingehalten.

Fremdgeräuschimmissionen, die durch den öffentlichen Straßenverkehr, insbesondere den in unmittelbarer Nähe zum Betriebsgrundstück verlaufende Ruhrschnellweg BAB 40 vorliegen, wurden nicht in die Betrachtung einbezogen. Eine Überdeckung der Betriebsgeräusche zu 95 % der Zeit ist für weite Teile des Tageszeitraumes zu erwarten, ist aber für den gesamten Nachtzeitraum nicht sichergestellt. Bei entsprechender Ausführung der technischen Anlagen sind ebenfalls keine tieffrequenten Geräusche im Sinne der TA-Lärm zu erwarten.“

Verkehrslärmuntersuchung

Bezüglich der Beurteilung der Geräuschbelastung aufgrund der Verlegung des Drahkamp kommt das Schallgutachten zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der prognostizierten Verkehrsmengen ergibt sich gemäß RLS-90 ein Emissionspegel von 50,0 dB (A) für den Tageszeitraum und von 41,7 dB(A) für den Nachtzeitraum. [...] Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohn am Tag von 59 dB(A) wird im Bereich der nächstgelegenen Wohngebäude an keiner Stelle überschritten. Das gleiche gilt für den nächtlichen Immissionsgrenzwert für Wohngebiete von 49 dB(A). Damit werden auch die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete und Gewerbegebiete deutlich eingehalten. [...] Auf Grund der deutlichen Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte kann die vorliegende Planung als aus schalltechnischer Sicht als unkritisch bezeichnet werden. Es ist von keinen wesentlichen Lärmbelastungen für die Bewohner der angrenzenden Gebäude auszugehen, zumal die bestehenden Verkehrsbelastungen der nahe gelegenen öffentlichen Straßen (Carolinen Glückstraße / Darpestraße / BAB 40) an den Gebäuden wesentlich höhere Immissionspegel hervorrufen.

Außerdem stellt Dewender sicher, dass die Zufahrt zum Betriebsgelände nur vom Süden aus und die Abfahrt von Betriebsgelände nur nach Süden über die Darpestraße erfolgt. Damit sind zusätzliche Lärmbelastungen der Wohnbereiche ausgeschlossen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 29 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung des gesamten Betriebsgeländes erfolgt nach Norden an einen Kanal in den verlegten Drahkamp (festgesetzte Planstraße). Von dort fließt das Schmutzwasser über einen Sammler in die Straße Balkehof. Hier erfolgt der Anschluss an die neu zu verlegende Entwässerungstrasse im Bereich Balkehof / Kabeisemannsweg.

Die geplante Trasse verläuft an der westlichen Grenze des Plangebietes und wird später an den neuen Sammler der Emschergenossenschaft angeschlossen.

Für die Realisierung dieser Trasse sind abschließende Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer vereinbart worden. Eine Absicherung und abschließende Regelung zur Realisierung der Maßnahme ist grundbuchrechtlich gesichert und abschließend im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Regenwasser

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann auf Grund der Altlastensituation im Plangebiet nicht in den Untergrund versickern. Eine Einleitung in die vorhandene Kanalisation ist jedoch nicht vorgesehen.

Die Entwässerungskonzeption ist mit den betroffenen Fachbehörden abgestimmt und folgendermaßen festgelegt worden:

Das Regenwasser der befestigten Dach- und Parkplatzflächen wird über Drainageschwerlastrinnen zu einem umlaufenden offenen Abwasseranlage geleitet, welches westlich der geplanten Neubaumaßnahmen in einen, auf der vorhandenen Fläche neu zu modellierenden, offenen Gerinne fließt. Dieses Gerinne ist so dimensioniert, dass es auch die notwendigen Kapazitäten zur Rückhaltung eventuell anfallender überschüssiger Wassermassen besitzt. Das Ableitungsgerinne wird auf dem ca. 250 m langen Stück von der befestigten Fläche zur Vorflut, angelegt. Vor Einleitung in die Vorflut ist eine Vorbehandlung notwendig. Am Ende des Gerinnes erfolgt die Einleitung in den Goldhammer Bach. Diese Einleitung darf jedoch nur in einer Größenordnung von 3 L/s und ha erfolgen. Da der Regenwasserabfluss jedoch größer als 3 L/s und ha ist, ist eine Zwischenspeicherung erforderlich. Diese erfolgt in dem Regenrückhaltebecken. Die Drosselung auf den erlaubten Abflusswert erfolgt mittels einer noch näher zu beschreibenden Drosselungsanlage.

Beim Bau des Gerinnes auf der Freifläche wird berücksichtigt, dass das Gerinne auf dem vorhandenen Untergrund mit undurchlässigen Böden aufgebaut und nicht wie üblich in den Boden eingegraben wird. Dies ist erstrebenswert, da im Untergrund Altlasten anzutreffen sind, die nicht in die notwendigen Bodenarbeiten einbezogen werden sollen.

Die Höhenlage des Geländes weist Höhendifferenzen von ca. 6 Meter von der Übergabestelle an den Parkplatzflächen bis zur Einleitungsstelle am Goldhammer Bach auf. Diese Höhendifferenz ist ausreichend, um das Entwässerungskonzept umsetzen zu können.

Im Rahmen der Ausführungsplanung wird geprüft, ob die Möglichkeit besteht, das neu zu erstellende Gerinne durch den ehemaligen Bachlauf des Goldhammer Baches zu leiten.

Für die spätere Einleitungserlaubnis in den Goldhammer Bach wird die konkrete Planung der Abwasserbehandlung vorab mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einvernehmlich abgestimmt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 30 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Löschwasser

Für den Brandfall wird berücksichtigt, dass bei eventuellen Löscharbeiten kein verschmutztes Löschwasser in die Vorflut gelangt. Dies erfolgt mit einem automatischen Verschluss kurz vor der Einleitungsstelle in den Goldhammer Bach, welcher an die Brandmelder des Gebäudes gekoppelt ist und den Abfluss im Brandfall automatisch versperrt, damit das verunreinigte Wasser abgepumpt oder kontrolliert an die Vorflut abgegeben wird.

4.7 Leitungsumlegung

Die zur Realisierung der Betriebserweiterung notwendigen Leitungsumlegungen werden grundsätzlich unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt.

Entwässerungskanal

Die neue, als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan eingetragene Entwässerungstrasse ist auf Grund der betrieblichen Erweiterungsabsichten des gewerblichen Betriebes nicht notwendig. Die als Ersatz geplante, neue Trasse der öffentlichen Wasserleitung wird in etwa entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufen und ist grundbuchrechtlich gesichert. Eine Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern hierzu hat stattgefunden. Abschließende Regelungen werden im Durchführungsvertrag geregelt. Der neuverlegte Entwässerungskanal wird in den geplanten Sammler der Emschergenossenschaft münden, der an der südwestlichen Ecke den Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert. Die Leitung wird in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme mit dem Hinweis „geplante Trasse Entwässerungskanal“ eingetragen. Die Planung des Sammlers der Emschergenossenschaft wurde aufgrund des § 58 Abs. 1 und 2 Landeswassergesetz NW (LWG) genehmigt. Die Bauarbeiten haben im Dezember 2001, jedoch nicht direkt im Plangebiet begonnen. Die Lage entsprechend der Ausführungsplanung des geplanten Sammlers der Emschergenossenschaft ist in den Bebauungsplan festgesetzt und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einschließlich der Schutzbereiche gesichert.

Gasleitung

Bezüglich der notwendigen Umlegung der Gasleitung sind die Abstimmungen mit den zuständigen Versorgungsträgern, der PLE-doc, Essen, der Stadtwerke Bochum und der DSK durchgeführt worden. Einigkeit wurde bezüglich der notwendigen Verlegung über das zukünftige Betriebsgrundstück erzielt. Die neue Trasse der Ferngasleitung der Ruhgas-Leitung, betrieben durch die PLEdoc wird ausgehend von der Mündung der neuen Planstraße in den Kabeisemannsweg auf das Betriebsgrundstück geführt und im Bereich der Feuerwehrumfahrt mit Einhaltung der notwendigen Schutzabstände verlegt. Nach Prüfung der Unterlagen ist grundsätzlich die Umlegung der o. g. Leitung im betroffenen Bereich laut Beteiligung der Ruhgas AG im betroffenen Bereich möglich. Im Rahmen der Ausführungsplanung des konkreten Vorhabens wird die technische Umsetzung der Maßnahme vorgenommen.

Der Anschluss an die vorhandene Leitung der Ruhgas AG erfolgt im südlichen Bereich des Betriebsgrundstückes nach Verlauf entlang der Fläche zur Eingrünung

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 31 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtrat	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

an der westlichen Grenze des Betriebsgrundstückes. Die Trasse für die neuverlegte Ferngasleitung ist durch textliche Festsetzung in ihrer bestimmten Lage im Bereich der Feuerwehrumfahrt geregelt. Mit den Abstimmungen der Feintrassierung im Rahmen der Ausführungsplanung ist hierdurch die Möglichkeit geboten, einschließlich der Schutzabstände eine exakte Lage der neuen Leitung zu gewährleisten.

Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bochum

Die in dem derzeitigen Trassenverlauf der Ferngasleitung liegenden zusätzlichen Versorgungsleitungen, die durch die Stadtwerke Bochum betrieben werden, werden als Voraussetzung zur Umsetzung der Maßnahme Betriebserweiterung Lebensmittelgroßhandel umgelegt. Nach Abstimmung werden die Leitungen der Stadtwerke Bochum AG im Bereich der öffentlichen Erschließungen Darpestraße / Carolinenglückstraße und neugeplanter Erschließung zwischen Carolinenglückstraße und Kabeisemannsweg neu verlegt.

Telekom

Im Bereich des jetzigen Drahkamps verläuft eine Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom. Diese Leitung wird im Zuge der Realisierung in der neuen Planstraße neu verlegt. Die Umlegung wird spätestens vor Beginn der Endausbaustufe zur Betriebserweiterung abgeschlossen sein. Der Versorgungsträger ist frühzeitig über die beabsichtigten Maßnahmen informiert worden, so dass die erforderlichen Vorbereitungen eingeleitet sind.

4.8 Kompensation

Die Berechnung erfolgt getrennt für die in Karte 2 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages abgegrenzten Eingriffs- und Kompensationsflächen.

Der **Gesamtflächenwert A** "Ausgangszustand des Untersuchungsraumes" wird im wesentlichen durch die Flächenanteile zweier Biotoptypen bestimmt, in denen Eingriffe vorgenommen werden (Ackerbrache und junge Brachfläche mit Spontanvegetation bzw. ohne größere Vegetationsbestände) (vgl. Karten 1 und 2 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages).

Durch die Altlasten und die vor einigen Jahren erfolgte Abdeckung von Teilflächen mit unbelastetem Boden wurden massive Veränderungen der Standortverhältnisse hervorgerufen, die wie folgt berücksichtigt sind:

- Die junge Brache und die zum Zeitpunkt der Biotopaufnahme noch unbewachsenen Flächen sind einheitlich als junge Brachen bewertet und aufgrund der erheblichen Schadstoffbelastung um einen Punkt abgewertet. Sie gehen daher mit einem Wert von 3 Punkten in die Bilanz ein.
- Die Grünlandfläche die unmittelbar an den abgedeckten Teil der Altablagerung anschließt, ist ebenfalls um einen Punkt abgewertet und mit 3 Punkten bilanziert.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 32 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Beim **Gesamtflächenwert B** "Zustand des Plangebietes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes" ist für die ausgewiesene Baugebiete folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Als *Baufläche* mit Biotopwert 0 ist die gesamte nicht mit Pflanzgebot festgesetzte Gewerbefläche zugrunde gelegt, da absehbar ist, dass diese Flächen auch vollständig für Gebäude, Betriebshof und Feuerwehrumfahrt in Anspruch genommen werden und keine Ziergrünflächen verbleiben werden.
- Die nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzte *Grünfläche* dient der Aufnahme von Regenwasserrückhalteräumen in Muldenform und der Eingrünung des Geländes. Aufgrund des nicht unerheblichen Anteils an Flächen für die Regenwasserentsorgung (mind. 2 m von gesamt 10 m Breite) und wegen der bleibenden Störungen durch die Lage am Rande der Gewerbefläche sowie die vollständig veränderten Standortbedingungen wird nur mit einer Wertigkeit von 3 Punkten bilanziert.
- Da die Beseitigung der baulichen Anlagen nahe des Bahndammes nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, ist diese Fläche nicht in die Kompensationsbilanz aufgenommen.
- Die offene Ableitung des Regenwassers durch die Grünlandflächen zum Goldhammer Bach ist, auch da voraussichtlich ein Teil des ehemaligen Bettes des Goldhammer Baches genutzt werden kann und lediglich eine sehr flache Modellierung erfolgen muss, nicht als Eingriff (der eine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung voraussetzt) gewertet.
- Da in den feuchten Grünlandflächen bereits derzeit eine zumindest mittlere Wertigkeit zu verzeichnen ist, sind diese nicht für die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Gleiches gilt für den überwiegenden Teil der Grünlandflächen, die als offene Flächen erhalten bleiben.
- Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Schutzabstände zu den Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.

Korrekturfaktoren für nachgeschaltete Versickerungseinrichtungen, baumüberstandene Fläche oder wasserdurchlässige Beläge sind nicht angesetzt, da es sich überwiegend um Minderungsmaßnahmen handelt, die zum Teil sogar fachgesetzlich vorgeschrieben sind und zu den allgemeinen Verursacherpflichten gehören.

Die im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe sind Karte 2 zu entnehmen. Daraus errechnet sich eine **zu kompensierende Eingriffsintensität von 26.410 Punkten**.

Durch die innerhalb des Plangebiets ausgewiesenen Kompensationsmaßnahmen wird ein **Kompensationswert von 17.345 Punkten** erzielt.

Damit verbleibt innerhalb des Plangebietes ein Defizit von 9.065 Punkten. Zur Kompensation des verbleibenden Defizits ist eine Maßnahme im Bereich des ehemaligen Autokinos in Bochum-Wattenscheid vorgesehen, die durch einen Städtebaulichen Vertrag abgesichert wird.

Zur Sicherung der angestrebten Entwicklungsziele sind folgende **Textlichen Festsetzungen** in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Von den Gewerbegrundstücken sind 20 % der gesamten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche freizuhalten. Alle Begrünungen sind fachgerecht anzulegen und

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 33 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

dauerhaft zu erhalten. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Grüngestaltungsplan im Maßstab 1:200 vorzulegen.

Begründung: Die Maßnahme dient dazu, innerhalb des Baugebietes eine Mindestausstattung mit Grünflächen zu sichern, die sowohl geeignet sind, eine Funktion im Naturhaushalt zu übernehmen, als auch für eine angemessene städtebaulich/stadtökologische Gliederung zu sorgen.

2. *Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a BauGB sind für PKW-Stellplätze außerhalb der Betriebshöfe ausschließlich versickerungsfähige Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu verwenden, soweit dies nicht aus Gründen der Schadstoffbelastung des Untergrundes ausgeschlossen ist.*

Begründung: Die Maßnahme dient dazu, eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (v. a. des Bodenwasserhaushaltes) zu vermeiden und entspricht den Anforderungen des Landeswassergesetzes.

3. *Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG ist für je sechs Stellplätze die Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Baumes mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm vorzusehen. Bei offenen Stellplatzreihen muss an beiden Enden der Reihe je ein Baum gepflanzt werden, ist die Reihe länger als 10 Stellplätze muss ein weiterer Baum in der Mitte der Reihe gepflanzt werden. Die Baumscheiben müssen mindestens 6 m² Größe haben und sind mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Es sind einheimische und bodenständige Arten zu verwenden.*

Begründung: Die Maßnahme dient dazu, innerhalb des Baugebietes eine Mindestausstattung mit Grünflächen zu sichern, als auch durch Beschattung der zur Aufheizung neigenden versiegelten Stellplatzflächen negative kleinklimatische Auswirkungen zu verringern.

4. *Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen ist auf der zur Landschaft gerichteten Seite eine mindestens 5 m breite flächige Abpflanzung im Sinne einer **Landschaftshecke** zu entwickeln. Es sind einheimische und bodenständige Arten (Arten der potentiellen natürlichen Vegetation) zu verwenden. Vorzugsweise sollen folgende Arten zur Anwendung kommen: Stieleiche, Spitzahorn, Schwarzerle, Hainbuche, Schlehe, Salweide, Hasel, Ein- und Zweigriffliger Weißdorn, Hundsrose, Hartriegel.*

Je 150 m² sind ein Baum 1. Ordnung und ein Baum 2. Ordnung, 8 Heister und 60 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume erster und zweiter Ordnung müssen Stammumfänge von mindestens 16/18 cm haben, Heister 150/175 hoch und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80/100 oder 100/150 hoch sein.

Begründung: Die Maßnahme dient dazu, das Baugebiet zur Landschaft hin einzubinden und Teillebensraum für die Tiere der offenen Agrarlandschaft zu bieten.

5. *Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilfläche A ist eine flächige Abpflanzung im Sinne einer **Landschaftshecke bzw. eines Feldgehölzes** zu entwickeln. Es sind einheimische und bodenständige Arten (Arten der potentiellen natürlichen Vegetation) zu verwenden. Vorzugsweise sollen folgende Arten zur Anwendung kommen: Stieleiche, Spitzahorn, Schwarzerle, Hainbuche, Schlehe, Salweide, Hasel, Ein- und Zweigriffliger Weißdorn, Hundsrose, Hartriegel.*

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 34 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Begründung: Die Maßnahme dient dazu, die angestrebte Entwicklung des Landschaftsraumes zu sichern und zu befördern.

6. Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilfläche B ist durch **Naturverjüngung eine Waldfläche** zu entwickeln.

Begründung: Die Maßnahme dient dazu, die angestrebte Entwicklung des Landschaftsraumes zu sichern und zu befördern.

7. Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilfläche C ist entsprechend der Zielsetzungen der Landschaftsplanung eine offene, überwiegend feuchte Niederungsfläche zu erhalten. Eine Waldentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, bestehende Waldflächen sind zu erhalten. Eine Ausweitung der gärtnerisch gestalteten und genutzten Flächen nach Süden ist nicht zulässig.

Begründung: Die Maßnahme dient dazu, die angestrebte Entwicklung des Landschaftsraumes zu sichern und zu befördern.

4.9 Planungsziele

Das städtebauliche und freiräumliche Konzept ist im Schwerpunkt mit den folgenden Planungszielen verbunden:

Langfristige Sicherung des gewerblichen Standortes durch Erweiterung des Distributions- und Lebensmittelgroßhandels.

Landschaftliche Einbindung des Betriebsgeländes und der Verkehrsflächen.

Neuordnung der Erschließung im nördlichen Plangebiet.

Sicherung einer Radwegeverbindung im Rahmen der überregionalen Radwanderwege.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Eine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht aufgrund der geringen Flächengröße des in den derzeitigen Außenbereich nach § 35 BauGB fallenden Teiles des Plangebietes nicht. Auf eine UVU wird demzufolge und auf Basis der Ergebnisse des Ämtertermins vom 03.07.2001 hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens verzichtet.

Der Verzicht auf eine UVU erfolgte - da Flächen in Anspruch genommen werden, die dem Landschaftsschutz unterliegen und zudem eine Inanspruchnahme von Teilen des Regionalen Grünzuges erfolgt - unter der Voraussetzung, den Landschaftspflegerischen Begleitplan um Angaben insbesondere zu den untersuchten Vorhabensalternativen im Sinne eines "LBP mit integrierter Umweltverträglichkeitsstudie" zu erweitern.

Grundlage der Darstellung im Umweltbericht ist der zum Bebauungsplan erstellte Landschaftspflegerische Begleitplan mit integrierter Umweltverträglichkeitsuntersuchung mit Stand vom 08.05.2002.

5.2 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 35 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der vorhandenen bzw. der planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Bebauung über den Kabeisemannsweg hinweg nach Südwesten (in einen regionalen Grünzug) wie auch nach Norden (in bereits planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen hinein) vorgesehen. Dazu werden im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB ca. 1,1 ha derzeit als Landschaftsschutzgebiet festgesetzte Fläche für bauliche Anlagen (Gebäude und Betriebshof sowie Feuerwehrumfahrt) in Anspruch genommen. Eine Flächeninanspruchnahme im bisherigen Außenbereich in einer Größenordnung von ca. 5.550 m² erfolgt darüber hinaus durch gewerbliche Grünflächen innerhalb derer auch Maßnahmen zur Rückhaltung und Fortleitung von Regenwasser realisiert werden.

Der Übergang nach Norden, Westen und Süden wird durch Flächen mit Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25 gestaltet. Das Verkehrsgrün an der Carolinenglückstraße wird überwiegend erhalten.

Voraussetzung für die Realisierung der Planungsabsicht ist die Entwidmung der Straße Drahkamp sowie des südlichen Abschnittes der Straße Kabeisemannsweg und der Bau einer neuen Planstraße am nördlichen Rand des Plangebietes in Verlängerung der Straße Balkehof bis zur Carolinenglückstraße.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich von der Darpestraße über die vorhandenen Zu- und Abfahrten. LKW-Fahrten und Ladevorgänge des Distributionsbetriebes nördlich der bereits vorhandenen Lagergebäude sind nicht vorgesehen.

Da das Regenwasser aufgrund der starken Schadstoffbelastungen in wesentlichen Teilen des Plangebietes nicht versickert werden kann, wurde ein Konzept entwickelt, innerhalb der Gewerbeflächen das notwendige Rückhaltevolumen bereitzustellen und eine Einleitung in den Goldhammer Bach vorzunehmen.

Dazu ist vorgesehen, durch die Anlage von muldenförmigen Vertiefungen innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot ein deutlich über den Erfordernissen liegendes Speichervolumen zu schaffen, das durch Drainrinnen beschickt wird. Eingriffe in belastete Horizonte können so vermieden werden, da die Flächen mit Pflanzgebot entweder auf unbelasteten Standorten liegen oder aber auf die belasteten Oberflächen aufgebaut werden. Von diesen Mulden bzw. dem Pflanzstreifen ausgehend erfolgt eine offene Ableitung bis zum Bach. Mit diesem Ableitungsgerinne, das sich an die örtliche Geländeform anpassen wird, werden weitere temporär wasserführende Flächen entstehen, die ökologische Funktionen in Ergänzung des Bestandes erfüllen können. Denkbar ist die Anlehnung des Ableitungsgerinnes an den ehemaligen Verlauf des Goldhammer Baches.

Die Führung des regionalen Radwanderweges über den Kabeisemannsweg entfällt und wird über die Planstraße und einen parallel der Carolinenglückstraße separat geführten Weg bis zur Darpestraße verlegt. Dazu werden aktuell gewerblich genutzte Flächen in Anspruch genommen und dauerhaft für eine öffentliche Wegeverbindung gesichert.

Durch die angestrebte Entwidmung von Teilen des Kabeisemannsweges ist die Neutrassierung einer Abwasserleitung erforderlich, die nunmehr an der westlichen Plangebietsgrenze bis zum Goldhammer Bach vorgesehen ist.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 36 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Im Kabeisemannsweg und Drahkamp verlaufende Versorgungsleitungen werden im Zuge der Baumaßnahme teilweise ebenfalls verlegt. Dabei wird die Gasleitung im wesentlichen in den auch als Feuerwehrumfahrt benötigten Flächen geführt. Die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche an der Darpestraße wird wieder entsiegelt und der Landschaft zugeführt. Die nicht für gewerbliche Zwecke vorgesehenen Flächen des Geltungsbereiches werden überwiegend als Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Natur festgesetzt.

5.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Bestandsbeschreibung

Eine umfangreiche Darlegung der naturräumlichen Verhältnisse ist dem zum Bebauungsplan erstellten Landschaftspflegerischen Begleitplan (umweltbüro essen, 2002) sowie weiteren Fachgutachten zu entnehmen.

Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Schutzgut: Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb eines von gewerblichen Bebauungen geprägten Siedlungsteiles. Eine geschlossene Wohnbebauung findet sich östlich der Carolinenglückstraße. Streubebauung besteht darüber hinaus an der Straße Balkehof und an der Centrumsstraße. Innerhalb des Plangebietes liegt lediglich ein Wohnhaus (Balkehof 16).

Mit der A 40 liegt eine der am meisten befahren Autobahnen des Ruhrgebiets unmittelbar südlich des Plangebietes.

Schutzgut: Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet lässt sich in einen durch Gewerbeflächen gekennzeichneten östlichen Teil und einen von Wiesen-, Acker- und Brachflächen geprägten und durch Baumreihen und Baumgruppen strukturierten westlichen Teil gliedern.

Nördlich der Straße Drahkamp finden sich Grünlandflächen, während sich westlich Kabeisemannsweg zunächst Ackerbrache, junge Brachfläche und Grünland anschließen und in einer Entfernung von 140 bis über 140 m vom Kabeisemannsweg in einen vielfältig strukturierten feuchten Niederungsbereich mit frischen bis nassen Grünlandflächen und zahlreichen Gehölzgruppen, Baumreihen und Einzelbäumen übergehen. Räumlich gefasst werden die Freiflächen westlich Kabeisemannsweg durch die gehölzbestandenen Böschungen einer Güterbahnlinie sowie Laubwaldflächen westlich des Plangebietes. Letztere grenzen an den Goldhammer Bach, einen naturfern ausgebauten Vorfluter, der absehbar in einen naturnäheren Zustand versetzt werden soll, an.

Mit Ausnahme der Ackerbrache sind die Flächen westlich Kabeisemannsweg durch flächige, zum Teil stark schadstoffhaltige Ablagerungen im ehemaligen Tal des Goldhammer Baches gekennzeichnet.

Innerhalb der Brachflächen finden sich auch noch mehrere nicht mit den aktuellen landschaftsplanerischen Zielsetzungen konforme Nutzungen (Containerstellplatz, befestigte Flächen und kleine Gebäude).

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 37 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Die Beurteilung der **Lebensraumfunktion** der Biotoptypen führt zu dem Ergebnis, dass die Biotoptypen **bezogen auf die absehbaren Eingriffsflächen eine geringe bis mittlere Wertigkeit, im weiteren Plangebiet eine mittlere bis hohe Wertigkeit** erreichen.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 LG NW wurden im engeren Plangebiet nicht vorgefunden. Jedoch ist der südwestliche Teil des Plangebietes aufgrund des Strukturreichtums und des Auftretens zumindest vereinzelter schutzwürdiger Arten als ein faunistisch bedeutsamer Biotopkomplex aufzufassen.

Es bestehen massive Störungen im Biotopverbund. Insbesondere sind die Austauschbeziehungen über die A 40 aber auch über die Bahnlinie hinweg massiv beeinträchtigt, was sich in einem beschränkten Artenspektrum insbesondere bei den sich am Boden ausbreitenden Tierarten ausdrückt. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass - trotz der problematischen Ausbreitungs- und Ansiedlungsverhältnisse für Bodentiere - durch die Lage innerhalb des Regionalen Freiraumkorridors eine - gemessen an den Möglichkeiten innerhalb des Ballungsraumes beachtliche - Bedeutung im Biotopverbund besteht. Die wenig gestörte Anbindung an die freie Landschaft nach Norden lässt in Verbindung mit der geplanten Renaturierung des Goldhammer Baches zudem ein erhebliches Entwicklungspotential erkennen. Zudem konnten in den südlichen und westlichen Teilen des Plangebietes bereits erste seltene Tierarten gefunden werden, die es rechtfertigen, das gesamte südwestliche Plangebiet als faunistisch bedeutsamen Biotopkomplex auszuweisen.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet herrschen, soweit es sich nicht um bereits versiegelte Flächen handelt, Aufschüttungen vor. Dazu wurden in der Vergangenheit zahlreiche Untersuchungen vorgenommen.

Vor allem im westlichen Teil des Plangebietes wurden Anschüttungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 8,2 m vorgefunden, die zum Teil erheblich mit Schadstoffen belastet sind (Kokereirückstände).

Natürliche oder zumindest naturnahe Untergrundverhältnisse sind daher nur noch auf den bis vor wenigen Jahren ackerbaulich genutzten Flächen westlich Kabeisemannsweg und nördlich Drahkamp zu erwarten. Selbst hier sind jedoch geringe Beimengungen anthropogener Materialien bekannt. Es handelt sich hier um regional weit verbreitete Bodentypen, die keine besonderen, für die Entwicklung von seltenen und schützenswerten Biotoptypen wesentlichen, Eigenschaften aufweisen.

Die Anfüllungen westlich Kabeisemannsweg weisen einen stark heterogenen Charakter auf und bestehen aus Mutterboden, Schlacken-, Ziegel-, Kohle-, Koks- sowie Betonresten und glasartigen Bestandteilen. Die Anfüllungen weisen deutlich erhöhte Gehalte an Schwermetallen und sonstigen anorganischen Inhaltsstoffen, zum Teil auch deutliche kokereispezifische und Faulschlammgerüche auf. Ein Schwerpunkt der Belastungen liegt unmittelbar westlich Kabeisemannsweg. Dieser Bereich ist aktuell für eine Bebauung vorgesehen. Die Belastungen ziehen sich jedoch in einem schadstoffspezifisch unterschiedlichen Ausmaß über das gesamte westliche Plangebiet. In Teilbereichen liegen Belastungen vor, die bereits zu Sicherungsmaßnahmen Anlass gaben. So wurde eine frühere Weidenutzung

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 38 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

(Schafe) aufgegeben und im Belastungsschwerpunkt eine Abdeckung mit unbelastetem Material in einer Stärke von mindestens 35 cm vorgenommen.

Auch nördlich der Straße Drahkamp wurden Belastungen des Untergrundes mit Schadstoffen vorgefunden. Diese beschränken sich allerdings im wesentlichen auf die inzwischen gewerblich bebaute Fläche sowie die sich daran nördlich anschließende Freifläche. Auf den ehemaligen Ackerflächen wurden keine flächigen Anschüttungen vorgefunden und die Schadstoffbelastungen liegen größtenteils im Bereich der üblichen Hintergrundbelastung bzw. etwas höher, so dass die Gutachtern zu dem Ergebnis kommen, dass von der Fläche keine Gefährdung ausgeht (Jessberger und Partner, 1993). Zum Ergebnis, dass für die Fläche kein Sanierungsbedarf besteht, kommt die Stadt Bochum (1996) auch für die Ackerfläche westlich Kabeisemannsweg.

Aufgrund der Bodencharakteristika (insbesondere hohe Schadstoffbelastungen) ist eine vollständige Versickerung ausgeschlossen. In Betracht kommen lediglich kombinierte Systeme mit einer Teilversickerung (in Bereichen ohne Bodenbelastungen) und anschließender gedrosselter Einleitung in ein Gewässer oder das Kanalnetz.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es lediglich am westlichen Rand einen kleinen Teich, der Anschluss an temporär wasserführende, grabenartige Strukturen hat, die im Gelände jedoch nur mit kurzen Abschnitten ermittelt werden konnten. Ausweislich historischer Karten handelt es sich dabei um Relikte des ehemaligen Goldbaches/Goldhammer Baches, der in diesem Bereich vermutlich zur Speisung großer Teiche umgeleitet wurde.

Im Plangebiet ist eine eindeutige Unterscheidung zwischen Grundwasser und Schichtenwasser nicht zu treffen. Die Flurabstände sind aufgrund der massiven Anschüttungen heterogen und unterliegen zudem erheblichen jahreszeitlichen Schwankungen. Für die Flächen westlich Kabeisemannsweg wurden in der Vergangenheit Grundwasserstände zwischen 1,4 m und 4,8 m uGOK ermittelt und eine Fließrichtung etwa parallel des Bahndamms nach Süden festgestellt. Zumindest in Teilflächen kann Grund- bzw. Stauwasser bis unmittelbar unter der Geländeoberkante ansteht.

Während - anders als in den Bodenproben - im Wasser keine PAK- und Schwermetallbelastungen nachgewiesen wurden, sind die Gehalte mit Phenol, Sulfat und AOX auffällig. Das Grundwasser wird aufgrund dieser Messergebnisse als stickstoffbelastet und sauerstoffarm charakterisiert. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass die Untersuchungen des Grundwassers die Schlussfolgerung nahe legen, dass die Schadstoffe im Grundwasser ihren Ursprung auch nordöstlich des Untersuchungsgebietes haben können.

Schutzgüter Luft und Klima

Dem Plangebiet kommt eine grundsätzliche Bedeutung hinsichtlich des klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches zu, da es Anteil an einem weit in die Siedlungsflächen hinein reichenden Freiflächenkorridor hat. Eine spezielle Bedeutung für den Ausgleich in seinem unmittelbaren Umfeld (insbesondere Industriegebiet Carolinenglück) lässt sich zwar nicht belegen, wird jedoch auch durch die

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 39 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Empfehlung in der Stadtklimaanalyse Bochum, eine Bebauungsgrenze auf Höhe des Kabeisemannsweg "anzustreben", nahe gelegt. Hinweise, dass eine moderate Siedlungserweiterung nach Westen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung führen kann, sind hingegen nicht gegeben.

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung liegen keine Erkenntnisse vor, die auf planungserhebliche Belastungen schließen lassen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird zum einen von den stark gliedernd wirkenden Gehölzstrukturen im Freiraum zum anderen von den Betriebsgebäuden der Fa. Dewender und den umgebenden Gewerbebetrieben geprägt.

Durch den landschaftlich schlecht eingebundenen Siedlungsrand und die im Gegensatz dazu gut gegliederten und landschaftsästhetisch attraktiven Freiräume im westlichen Plangebiet kommt es zu einer Überlagerung von negativen und positiven Einflüssen.

Die Baumreihen sowie die gehölzbestandene Bahnböschung und die Waldflächen westlich des Plangebietes stellen Begrenzungen der weiträumigen Sichtbeziehungen dar, so dass landschaftsästhetische Wirkungen nur in der Nah- und Mittelzone bestehen.

Hinsichtlich der Erholungsnutzung ist die Führung eines Regionalen Radwanderweges über den Kabeisemannsweg von Bedeutung. Dieser soll im Rahmen der Planungen der IBA-Emscherpark ausgebaut und mit weiteren Anbindungen versehen werden. Aktuell ist die Straße für den Zweck einer Radwegführung nur unzureichend ausgebaut; die Querung der A 40 ist von geringer gestalterischer Qualität.

Aufgrund der sich aus der Lage des regionalen Radweges ableitenden besondere Bedeutung auch des Landschaftsbildes, ergibt sich ein deutlicher Handlungsbedarf zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung des Ortsrandes.

Schutzgut Kulturgüter

Schützenswerte und potentiell negativ betroffene Kulturgüter sind im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld nicht zu verzeichnen.

Schutzgut Sachgüter

Sachgüter, die im Rahmen der Planung berücksichtigt werden müssen, sind eine Ferngasleitungsstrasse sowie verschiedene Leitungen der Stadtwerke Bochum mit ihren Schutzzonen.

5.4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt dienen insbesondere folgende Maßnahmen, die durch Hinweise, textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen oder anderweitige vertragliche Regelungen verbindlich gemacht werden:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 40 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

- Die Baufläche wird zur Landschaft durch mindestens 10 m breite Flächen Pflanzgebieten landschaftlich eingebunden. Diese Pflanzflächen werden durch weitere Anpflanzungen außerhalb des Gewerbegebietes funktional ergänzt.
- Für die Stellplatzanlagen wird eine Begrünung mit Laubbäumen in einem Verhältnis von einem Baum je sechs Stellplätze festgesetzt.
- Regenwasser wird, da eine Versickerung nicht möglich ist, dezentral in muldenförmigen Gräben zurückgehalten und außerhalb des Plangebietes in den Goldhammer Bach eingeleitet. Die Speichervolumina werden so geschaffen, dass Eingriffe in belastete Bodenhorizonte weitgehend vermieden werden.
- Stellplätze sind soweit keine Bodenschutzaspekte dagegensprechen mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen um eine teilweise Versickerung von Niederschlagswasser sicherzustellen und die Hochwasserspitzen zu dämpfen.
- Sowohl innerhalb des vorgesehenen Gebäudes als auch in den betriebsbezogenen Freiflächen (Stellplätze, Betriebshof, Verkehrsflächen) wird durch technische Vorkehrungen eine Vermischung von Löschwasser und unverschmutztem Regenwasser verhindert.
- Die Arbeiten im Bereich der mit Schadstoffen belasteten Flächen werden gutachterlich begleitet.

Textliche und zeichnerische Festsetzungen

1. *Von den Gewerbegrundstücken sind 20 % der gesamten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche freizuhalten. Alle Begrünungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Grün Gestaltungsplan im Maßstab 1:200 vorzulegen.*

Begründung: Die Maßnahme dient dazu, innerhalb des Baugebietes eine Mindestausstattung mit Grünflächen zu sichern, die sowohl geeignet sind, eine Funktion im Naturhaushalt zu übernehmen, als auch für eine angemessene städtebaulich/stadtökologische Gliederung zu sorgen.

2. *Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a BauGB sind für PKW-Stellplätze außerhalb der Betriebshöfe ausschließlich versickerungsfähige Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu verwenden, soweit dies nicht aus Gründen der Schadstoffbelastung des Untergrundes ausgeschlossen ist.*

Begründung: Die Maßnahme dient dazu, eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (v. a. des Bodenwasserhaushaltes) zu vermeiden und entspricht den Anforderungen des Landeswassergesetzes.

3. *Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG ist für je sechs Stellplätze die Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Baumes mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm vorzusehen. Bei offenen Stellplatzreihen muss an beiden Enden der Reihe je ein Baum gepflanzt werden, ist die Reihe länger als 10 Stellplätze muss ein weiterer Baum in der Mitte der Reihe gepflanzt werden. Die Baumscheiben müssen mindestens 6 m² Größe haben und sind mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Es sind einheimische und bodenständige Arten zu verwenden.*

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 41 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Begründung: Die Maßnahme dient dazu, innerhalb des Baugebietes eine Mindestausstattung mit Grünflächen zu sichern, als auch durch Beschattung der zur Aufheizung neigenden versiegelten Stellplatzflächen negative kleinklimatische Auswirkungen zu verringern.

4. Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen ist auf der zur Landschaft gerichteten Seite eine mindestens 5 m breite flächige Abpflanzung im Sinne einer **Landschaftshecke** zu entwickeln. Es sind einheimische und bodenständige Arten (Arten der potentiellen natürlichen Vegetation) zu verwenden. Vorzugsweise sollen folgende Arten zur Anwendung kommen: Stieleiche, Spitzahorn, Schwarzerle, Hainbuche, Schlehe, Salweide, Hasel, Ein- und Zweigriffliger Weißdorn, Hundsrose, Hartriegel.

Je 150 m² sind ein Baum 1. Ordnung und ein Baum 2. Ordnung, 8 Heister und 60 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume erster und zweiter Ordnung müssen Stammumfänge von mindestens 16/18 cm haben, Heister 150/175 hoch und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80/100 oder 100/150 hoch sein.

Begründung: Die Maßnahme dient dazu, das Baugebiet zur Landschaft hin einzubinden und Teillebensraum für die Tiere der offenen Agrarlandschaft zu bieten.

5. Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilfläche A ist eine flächige Abpflanzung im Sinne einer **Landschaftshecke bzw. eines Feldgehölzes** zu entwickeln. Es sind einheimische und bodenständige Arten (Arten der potentiellen natürlichen Vegetation) zu verwenden. Vorzugsweise sollen folgende Arten zur Anwendung kommen: Stieleiche, Spitzahorn, Schwarzerle, Hainbuche, Schlehe, Salweide, Hasel, Ein- und Zweigriffliger Weißdorn, Hundsrose, Hartriegel.

Begründung: Die Maßnahme dient dazu, die angestrebte Entwicklung des Landschaftsraumes zu sichern und zu befördern.

6. Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilfläche B ist durch Naturverjüngung eine Waldfläche zu entwickeln.

Begründung: Die Maßnahme dient dazu, die angestrebte Entwicklung des Landschaftsraumes zu sichern und zu befördern.

7. Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilfläche C ist entsprechend der Zielsetzungen der Landschaftsplanung eine offene, überwiegend feuchte Niederungsfläche zu erhalten. Eine Waldentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, bestehende Waldflächen sind zu erhalten. Eine Ausweitung der gärtnerisch gestalteten und genutzten Flächen nach Süden ist nicht zulässig.

Begründung: Die Maßnahme dient dazu, die angestrebte Entwicklung des Landschaftsraumes zu sichern und zu befördern.

5.5 Beschreibung der zu erwartenden nicht vermeidbaren und erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Durch die Realisierung der Planung werden in geringem Umfang ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) dieser Nutzung entzogen. Da diese Flächen zum einen wegen der geringen Größe in Zukunft mit deutlichen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 42 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

betriebswirtschaftlichen Problemen behaftet sein werden und bereits aktuell nicht mehr genutzt werden, sind agrarstrukturelle Probleme nicht zu befürchten.

Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsausweisung zulässigen Immissionsrichtwerte zum Tages- und Nachtzeitraum im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Wohnnutzung bei Beachtung der folgenden Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden:

- Erschließung des Betriebsgeländes ausschließlich über die bereits vorhandene Zufahrt von der Darpestraße an der Südseite des Betriebsgeländes;
- Keine LKW-Fahrten und Ladevorgänge im Bereich des Gebäudes nördlich des bereits vorhandenen Lagergebäudes (insbesondere keine reguläre Nutzung der Feuerwehrumfahrt);
- Begrenzung der LKW-Fahrten und Ladevorgänge während des Nachtzeitraumes.

Der kurzzeitig zulässige Maximalpegel wird ebenfalls eingehalten. Fremdgeräuschimmissionen durch den Straßenverkehr (insbesondere die A 40) wurden zwar nicht einbezogen, jedoch ist eine 95 % Überlagerung der Betriebsgeräusche für weite Teile des Tageszeitraumes zu erwarten.

Aus Sicht des Lärmschutzes bestehen daher keine Bedenken. Auf die detaillierten Darstellungen des schalltechnischen Gutachtens wird verwiesen.

Gleichfalls sind die Belange des Gesundheitsschutzes nicht betroffen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Baumaßnahmen werden die vorhandenen Vegetationsstrukturen innerhalb der Eingriffsfläche **vollständig beseitigt**. Betroffen sind überwiegend junge Ackerbrache und gering bewachsene Brachfläche (11.430 m²), die eine geringe bis mittlere landschaftsökologische Wertigkeit haben. Darüber hinaus werden ca. 1.500 m² Grünlandfläche beseitigt. Mit Ausnahme der Ackerbrache sind diese Biotoptypen auf erheblich mit Schadstoffen belastetem Untergrund ausgebildet.

Geschützte oder schützenswerte Biotope bzw. Biotoptypen mit hohem Wert sind nicht betroffen.

Negative Auswirkungen auf die Umgebungsnutzungen (insbesondere die feuchten Grünlandflächen nahe des Goldhammer Baches bzw. des Bahndammes) sowie den Biotopverbund sind nicht zu erwarten.

Die Schutzziele des Landschaftsplanes außerhalb der neu festgesetzten Bauflächen werden nicht beeinträchtigt.

Spezielle faunistische Bedeutung (z.B. als Teillebensraum) haben die Eingriffsflächen nicht.

Erkennbar ist eine Gefährdung der bedingt schutzwürdigen Flächen die als "faunistisch bedeutsamer Biotopkomplex" ausgewiesen sind, durch die unklare Grenzziehung zu intensiv genutzten und gestalteten Gartenflächen.

Die Eingriffe sind im naturschutzrechtlichen Sinne vollständig ausgleichbar.

Schutzgut Boden

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 43 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Durch die gewerblichen Bauflächen erfolgt eine weitgehende Versiegelung des Untergrundes. In der direkten Umgebung der Bauflächen ist darüber hinaus mit einer weiteren Verdichtung sowie Überlagerung und Verdichtung zu rechnen.

Daraus resultiert nicht nur ein Verlust versickerungsfähiger Fläche und somit ein negativer Eingriff in den Bodenwasserhaushalt sondern auch die Veränderung der natürlichen Standortcharakteristika. Mit der Bebauung geht auch ein weiterer Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens als Lebensraum zu fungieren einher. Dabei ist zu berücksichtigen, dass von diesen Beeinträchtigungen nur zum Teil Flächen mit gewachsenen Böden betroffen sind und insbesondere auch Flächen mit erheblichen Schadstoffbelastungen vorliegen.

Die Auswaschung von Schadstoffen als Folge der geplanten Baumaßnahme ist nicht zu befürchten. Im Gegenteil ist anzunehmen, dass durch die fast vollständige Versiegelung der am höchsten mit Schadstoffen belasteten Teilflächen tendenziell eine Verringerung von Schadstoffeinträgen eingetreten wird.

Hinsichtlich der bei Umgang mit Altlasten denkbaren Arbeitsschutzprobleme ist als Hinweis aufgenommen, das beauftragte Bauunternehmen vor Baubeginn ein mit der Tiefbauberufsgenossenschaft abgestimmtes Arbeitsschutzkonzept bei den zuständigen Fachbehörden der Stadt Bochum vorzulegen haben.

Darüber hinaus ist ein nutzungsbezogenes Sicherungs- und Sanierungskonzept zu erarbeiten und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen und sämtliche Erdarbeiten sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz - und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist im Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen. Die Maßnahme ist in einem Abschlussbericht (2-fache Ausfertigung) zu dokumentieren und der Bericht dem Umweltamt unaufgefordert vorzulegen.

Aufgrund der anthropogenen Anschüttungen können punktuell Methanausgasungen auftreten, die auf die Zersetzung organischer Substanzen innerhalb der Auffüllung zurückzuführen sind. Ergänzend ist daher der Hinweis zu Methanausgasungen auf der Grundlage eines Berichtes der Deutschen Montan Technologie (DMT) aus dem tieferliegenden Karbongebirge aufgenommen: Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 770 liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000).

Im Bereich des Gewerbegebietes tritt Methan in einem relativ großen Bereich an der Oberfläche aus und wurde auch in den tieferen Bodenschichten in Pegeln nachgewiesen. Wahrscheinlich handelt es sich um Gas aus dem Steinkohlengrube. Es sind bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen das Zuströmen von Grubengasen in die baulichen Anlagen durchzuführen. Seitens der DMT wird empfohlen, die geplante Bebauung nach DIN 18195 in allen unterhalb der Erdoberfläche liegenden Teilen mit Kunststoffdichtungsbahnen abzudichten. Um die Gebäude herum ist ein Kiesgraben von 1 Meter Breite vorzusehen, der bis auf das Niveau der Gebäudeunterkante reicht, um zuströmendes Gas anzunehmen und unschädlich abzuleiten. Die Durchführung der Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Außenwände sind technisch gasdicht auszuführen.

Während der Arbeiten in der Baugrube sind arbeitstäglich Kontrollmessungen auf Methan und Kohlendioxid durchzuführen. Erforderlichenfalls kann die DMT-Fachstelle für Sicherheit – Prüfstelle für Grubenbewetterung – zu Rate gezogen werden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 44 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Gemäß Bebauungsplanentwurf können die einzelnen Flächennutzungen bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten folgende Größenordnung annehmen:

Gebäude und sonstige vollständig versiegelte Flächen (Betriebshof, vollversiegelte Stellplätze) 37.995 m² (davon westlich Kabeisemannsweg max. 10.950 m²)

gewerbliche Ziergrünflächen	3.290 m ²
große Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung (einschl. Flächen zur Rückhaltung und Leitung von Regenwasser)	6.270 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	3.480 m ²
Straßenbegleitgrün (Bestand)	450 m ²

Schutzgut Wasser

Durch die Flächenversiegelung und die überwiegende Ableitung des Niederschlagswassers in den Goldhammer Bach ist eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf dem Baugebiet zu erwarten. Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel sind hingegen wegen der geringen Anteile am Gesamteinzugsgebiet nicht zu erwarten.

Eine Veränderung der Gewässerstruktur des Goldhammer Baches ist durch die vorgesehene Einleitung des unverschmutzten bzw. vorgeklärten Regenwassers infolge der stark gedrosselten Einleitung nicht zu befürchten. Die Drosselung berücksichtigt bereits die geplante Renaturierung des Baches. Gegebenenfalls sind zum Zeitpunkt der Renaturierung Anpassungen im unmittelbaren Einleitungsbereich erforderlich.

Schutzgüter Luft und Klima

Durch die Bebauung wird eine Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen, die allerdings keine nennenswerten Auswirkungen auf die benachbarten Flächen haben wird. Eine Beeinträchtigung spezieller Klimafunktionen wie zum Beispiel die Durchlüftung von bestehenden Siedlungsteilen ist nicht zu befürchten.

Eine Beeinträchtigung des Regionalen Grünzuges als Frischluftentstehungsraum ist nicht zu befürchten.

Um die mit einer Bebauung unvermeidlich einhergehende stärkere Erwärmung des Geländes zu vermindern, wurde die Möglichkeit geprüft, die Dachflächen intensiv oder extensiv zu begrünen. Die Prüfung hat ergeben, dass gegenüber einer Dachbegrünung wie auch einer Fassadenbegrünung erhebliche Bedenken aus lebensmittelhygienischen Gründen bestehen. Auf entsprechende Festsetzungen wird daher verzichtet.

Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Schutzgut Landschaft

Die geplante Erweiterung des Gebäudekomplexes wird die Dominanz der vorhandenen Gewerbegebäude weiter verstärken und zu einer deutlich wahrnehmbaren Verengung des Freiraumkorridors führen.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch die vorgesehenen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung nur gemindert, nicht jedoch aufgehoben

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 45 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

werden, da eine Abpflanzung, die die Sicht auf das Gebäude völlig unterbindet, nicht möglich ist und die Größe der Gebäude angesichts der begrenzten Breite des Freiraumkorridors in jedem Fall gegenüber den natürlichen Landschaftselementen bestimmende Wirkung erlangt.

Die Aufgabe des Kabeisemannsweges wird, da die Führung eines Rad- und Fußweges westlich der Gewerbefläche aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden kann, zu einer deutlichen Verlängerung der Wege führen. Allerdings kann mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine sichere Wegeführung abseits stark befahrener Straße bis zur Darpestraße gesichert werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Wohngebieten durch Verkehrslärm ist nicht zu befürchten, da die Zufahrt wie auch das Ladegeschehen des Betriebes ausschließlich zur Darpestraße und damit auch zur Autobahn orientiert erfolgen wird.

An den Verkehrsbelastungen auf den umgebenden Straßen wird die Gewerbeerweiterung keinen wesentlichen Anteil erlangen.

Schutzgut Kulturgüter

Planungserhebliche Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu befürchten. Insbesondere sind keine die Landschaft prägenden historischen Gebäude betroffen.

Schutzgut Sachgüter

Die Versorgungsleitungen werden durch entsprechende bauliche Vorkehrungen erhalten und geschützt bzw. wo notwendig innerhalb der gewerblichen Bauflächen neu verlegt. Negative Auswirkungen auf Sachgüter sind dementsprechend nicht zu erwarten.

5.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde gemäß "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" ermittelt. Innerhalb der Eingriffsflächen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist demzufolge unter Berücksichtigung der verschiedenen Pflanzgebote ein Defizit von 26.560 Punkten zu verzeichnen.

Für die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet wurde ein Freiraumkonzept entwickelt, das zu einer dauerhaft ökologisch funktionsfähigen und leistungsstarken Gliederung der verbleibenden Freiflächen im Plangebiet führen soll. Grundlage des Konzeptes ist die Einschätzung, dass, da eine Wegeführung westlich der Gewerbeflächen in Zukunft nicht mehr möglich sein wird, die optimale Abschirmung der Freiflächen zum Zwecke einer ungestörten Entwicklung in Zukunft vorrangiges Ziel der Landschaftsentwicklung sein muss.

Aus diesem Grund ist vorgesehen, den 10 m breiten Streifen der unmittelbar an die gewerblichen Bauflächen angrenzt, nach Westen durch die Anlage von mindestens 10 m breiten Gehölzflächen zu ergänzen. Im Süden und Südosten ist der Gehölzstreifen bis auf die zu rekultivierende Fläche des Parkplatzes fortzusetzen.

Im Grenzbereich zur Straße Balkehof soll sich durch Naturverjüngung auf dem Standort der heutigen Grünlandfläche ein geschlossener Gehölzbestand bis zu einem bereits existierenden Feldgehölz entwickeln können.

Westlich dieses Gehölzgürtels ist eine dauerhaft offene, durch kleine Gehölzgruppen und Baumreihen gegliederte, feuchte Niederungsfläche zu entwickeln bzw. zu

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 46 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

erhalten. Diese Landschaftsstruktur hat bereits aktuell eine relativ hohe ökologische Bedeutung und wird mit Renaturierung des Goldhammer Baches noch erheblich an Bedeutung gewinnen. Eine flächige Gehölzentwicklung wird in diesem Bereich auszuschließen sein. Die Führung des Ableitungsgerinnen für das Regenwasser aus dem Gewerbegebiet lässt sich in diese Landschaftsstruktur positiv einfügen.

Die derzeitigen nicht mit den landschaftlichen Zielsetzungen konformen Nutzungen (Containerstellplatz und Gebäude) sind zu beseitigen. Für die Gartenflächen ist eine klare funktionale Trennung von den ökologisch bedeutsamen Flächen anzustreben.

Die Karte 2 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes gibt einen Überblick über die vorgesehene Entwicklung des Raumes.

Der breite Gehölzgürtel ist als Kompensationsmaßnahme festgesetzt und führt gemäß LBP zu einer Aufwertung in Höhe von 17.345 Punkten.

Das nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme verbleibende Defizit in einer Größe von 9.215 Punkten wird durch eine externe Kompensationsmaßnahme vollständig abgedeckt. Vorgesehen ist eine Maßnahme im Bereich des ehemaligen Autokinos Wattenscheid, die durch einen Städtebaulichen Vertrag abgesichert wird.

5.7 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Das Plankonzept dient im wesentlichen der planungsrechtlichen Sicherung der aus Wettbewerbsgründen dringend benötigten Erweiterungsflächen des Distributions- und Großhandelsbetriebes Dewender.

Als Alternative zur Erweiterung am bestehenden Standort kommt ausschließlich eine Gesamtverlagerung in Betracht.

Für eine Betriebserweiterung am Standort wurden verschiedene Varianten untersucht und unter Berücksichtigung der innerbetrieblichen Abläufe (es handelt sich um eine Lebensmitteldistribution mit unterschiedlichen Lagerzonen (Trockenlager, Kühlhaus, Kalthaus)) beurteilt:

- Eine zunächst angestrebte **Erweiterung um ca. 120 m nach Südwesten** im Anschluss an die vorhandenen Gebäude wäre hinsichtlich der betrieblichen Abläufe optimal, würde aber zu einem massiven Eingriff in den regionalen Grünzug führen. Diese Variante wurde daher verworfen.
- Eine **Erweiterung nach Südosten** in Richtung Darpestraße scheidet aus, da die Flächen für die LKW-Andienung des bestehenden Betriebes unverzichtbar sind.
- Eine auf die Flächen östlich Kabeisemannsweg beschränkte **Erweiterung nach Nordwesten** bietet aufgrund der erforderlichen Mindestgröße von neuen Lager- und Distributionsflächen keine hinreichenden Erweiterungsmöglichkeiten.

Daher wird davon ausgegangen, dass neben der vollständigen Verlagerung des Betriebes keine andere als die vorgestellte Planvariante realisierbar ist.

5.8 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung sowie zum Ausgleich von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 47 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

erkennen, dass dem Vorhaben keine Ausschlusskriterien entgegenstehen, die eine Erweiterung der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen über den Kabeisemannsweg hinweg nach Südwesten prinzipiell unvertretbar erscheinen ließen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Für die Teilflächen östlich des Kabeisemannsweg ist eine grundsätzliche Umweltverträglichkeit durch das bestehende Planungsrecht vorauszusetzen. Eine wesentliche Änderung der Grundzüge der räumlichen Entwicklung tritt durch die Erweiterung nach Westen nicht ein.
2. Da das Bauvorhaben im wesentlichen auf stark schadstoffbelastetem Untergrund entstehen wird und es sich bei den betroffenen gewachsenen Böden um solche mit weiter regionaler Verbreitung handelt, die zudem keine "extremen" Standorteigenschaften aufweisen (dies wären gegebenenfalls unter dem Gesichtspunkt des Biotop- und Artenschutzes bedeutsam), ist das Vorhaben unter Bodenschutzgesichtspunkten prinzipiell als umweltverträglich einzustufen. Der grundsätzlich nicht auszugleichende Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche ist aufgrund der geringen Flächengröße als nachrangig zu beurteilen.
3. Wesentliche Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind nicht vorgesehen bzw. absehbar. Die hydraulischen Belastungen im Bereich der Einleitung in den Goldhammer Bach werden durch die einschlägigen Richtlinien auf das zulässige Maß begrenzt.
4. Die Gefahr von wesentlichen Luftschadstoffanreicherungen besteht nicht. Die Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen geht nicht wesentlich über die bereits vorhandenen oder planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen hinaus. Die Ausdehnung der Bauflächen nach Westen stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Grünzuges als Frischluftentstehungsraum dar.
5. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist der Teil des Plangebietes auf dem Eingriffe vorgesehen sind von untergeordneter Bedeutung. Spezielle, potentiell planungserhebliche, faunistische Wechselwirkungen mit dem Umfeld sind nicht bekannt. Wertvolle und schützenswerte Biotoptypen sind nicht betroffen.
6. Aufgrund der Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die landschaftlich schlecht eingebundene gewerbliche Bebauung und die Tatsache, dass für die entfallende Wegebeziehungen im Verlauf des Kabeisemannsweg eine Alternativtrasse geschaffen wird, ergibt sich auch hinsichtlich der Schutzgüter Erholung und Landschafts- bzw. Ortsbild kein Ausschlusskriterium.

Unter Umweltschutzgesichtspunkten ist daher vorrangig die Inanspruchnahme von Flächen des regionalen Grünzuges als problematisch zu sehen. Gemessen an den Darstellungen des GEP ist die zusätzliche Inanspruchnahme als geringfügig zu bezeichnen.

Hinsichtlich der Standortentscheidung ist die Planung unter dem Gesichtspunkt der Vermeidbarkeit als umweltverträglich zu bezeichnen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 48 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtkart	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt als Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO.

Immissionsschutzrechtliche Gliederung der Gewerbegebiete

§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB)

Die Gliederung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen wird inhaltlich bezogen auf die aktuelle Abstandsliste gemäß Abstandserlass NW 1998 aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 415 „Carolinenglück“ für das festgesetzte Gewerbegebiet übernommen.

In dem Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – IV gem. Abstandserlass NW 1998, der der Anlage der Begründung beigelegt ist, nicht zulässig.

Als Ausnahme von den vorstehend festgesetzten Nutzungseinschränkungen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – IV zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe jeder Art und Größe sowie Handelsbetriebe in Misch- und Übergangsformen zwischen Groß- und Einzelhandel.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in dem im westlichen Geltungsbereich liegenden Wohngebäude wird auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu max. 0,50 Meter ist zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Baumassenzahl bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer Firsthöhe als Höchstmaß begrenzt.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die festgesetzte Baugrenze für den Bau von Vordächern und Rampen maximal um bis zu 5 Meter überschritten werden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 49 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 6 BauNVO

Außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen aufgrund der sensiblen Lage im Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet und der Wirkung in den landschaftlichen Bereich ausgeschlossen.

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Entlang der Carolinenglückstraße wird der Radweg, der Bestandteil des übergeordneten Radwegenetzes ist, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung kombinierter Rad- und Gehweg festgesetzt.

Ein- bzw. Ausfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bereich des Anschlusses des Betriebsgrundstückes an die Planstraße beziehungsweise an die Carolinenglückstraße sind keine Ein- und Ausfahrten auf das Betriebsgrundstück zulässig. Ausgenommen hiervon ist eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge beziehungsweise Pkw-Zufahrt für den Betriebsinhaber. Zudem sind von der Planstraße keine Ein- und Ausfahrten zu den nördlich angrenzenden Grundstücken zulässig.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Entlang der Carolinenglückstraße befindet sich ein Gehölzstreifen, der in seinem Bestand gesichert wird und den geplanten kombinierten Geh- und Radweg optisch und räumlich von der Fahrbahn der Carolinenglückstraße trennt.

Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Bebauungsplan werden die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Versorgungsträger, deren geplante Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, einschließlich der notwendigen Schutzabstände festgesetzt. Die Versorgungsträger sind den Leitungen im Bebauungsplan zugeordnet und eingetragen.

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Erläuterungen der Maßnahmen zur Kompensation werden unter Kapitel 4.8. der Begründung ausgeführt.

Ver- und Entsorgung

Das im festgesetzten Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser wird durch eine umlaufende Abwasseranlage abgeleitet und über ein offenes Gerinne gedrosselt

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 50 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

in den Goldhammer Bach eingeleitet. Die notwendigen Flächen für das offene Gerinnen werden innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist durch eine graue Linie geometrisch eindeutig abgegrenzt.

6.1 Kennzeichnungen

Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird der geplante Q-max-Sammler der Emscher Genossenschaft als Kennzeichnung in den Bebauungsplan übernommen.

Bergbau

§ 9 Abs. 5 Nr. 2

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Altlasten, Boden

Ein nutzungsbezogenes Sicherungs- und Sanierungskonzept ist zu erarbeiten und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Ein abgestimmtes Arbeitsschutzkonzept ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Sämtliche Erdarbeiten sind durch einen Fachgutachter zu begleiten

Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist im Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde – einzureichen.

Die Maßnahme ist in einem Abschlussbericht (2-fache Ausfertigung) zu dokumentieren. Der Bericht ist unaufgefordert dem Umweltamt vorzulegen.

Aufgrund der anthropogenen Anschüttungen können punktuell Methanausgasungen auftreten, die auf die Zersetzung organischer Substanzen innerhalb der Auffüllung zurückzuführen sind.

6.2 Nachrichtliche Übernahme

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes

Der Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, wird als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 51 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Die vorhandene Gasleitung Nr. 1/14, Gem. Hamme der Ruhrgas AG ist in die Planzeichnung einschließlich der Schutzabstände nachrichtlich übernommen.
Die vermutete Blindgängereinschlagstelle 115 ist in die Planzeichnung übernommen.

6.3 Hinweise

Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0 27 61/ 93 750; Fax 0 27 61/ 24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 126 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittel

Zur Einschätzung der Situation wurde eine Luftbilddauswertung durchgeführt. Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe und eine zusätzliche, vermutliche Blindgängereinschlagstelle erkennen.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Färbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Vor Durchführung der Maßnahme ist eine Überprüfung einer auf dem Baugelände vermuteten Bombenblindgängereinschlagstelle mit ferromagnetischen Sonden durchzuführen.

Der Übersichtsplan über die zusätzliche vermutliche Blindgängereinschlagstelle wird als Anlage zum Bebauungsplan aufgenommen.

Methanausgasung

Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 770 liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000).

Im Bereich des Gewerbegebietes tritt Methan in einem relativ großen Bereich an der Oberfläche aus und wurde auch in den tieferen Bodenschichten in Pegeln nachgewiesen. Wahrscheinlich handelt es sich um Gas aus dem Steinkohlengebirge. Es sind bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen das Zuströmen von Grubengasen in die baulichen Anlagen durchzuführen. Seitens der DMT wird empfohlen, die geplante Bebauung nach DIN 18195 in allen unterhalb der Erdoberfläche liegenden Teilen mit Kunststoffdichtungsbahnen abzudichten. Um die Gebäude herum ist ein Kiesgraben von 1 Meter Breite vorzusehen, der bis auf das Niveau der Gebäudeunterkante reicht, um zuströmendes Gas anzunehmen und unschädlich abzuleiten. Die Durchführung

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 52 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtkamm.	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

der Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Außenwände sind technisch gasdicht auszuführen.

Während der Arbeiten in der Baugrube sind arbeitstäglich Kontrollmessungen auf Methan und Kohlendioxid durchzuführen. Erforderlichenfalls ist die DMT-Fachstelle für Sicherheit – Prüfstelle für Grubenbewetterung – zu Rate zuziehen.

Außenwerbung

Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der BAB 40 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Niederlassung Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStrG zu übersenden.

Bergbau

Aufgrund der geringen Teufenlage des umgegangenen Bergbaus muss nach allgemeiner Lehrmeinung auch heute noch mit Bodenbewegungen an der Tagesoberfläche in Form von Senkungen gerechnet werden.

Aufgrund dessen sind die erforderlichen gutachterlichen Nachweise zur Einschätzung der bergbaulichen Situation, verbunden mit der Standsicherheit der geplanten Vorhaben im Rahmen der Baugenehmigungsplanung durchzuführen und mit Bauantragsunterlagen vorzulegen.

7. Auswirkungen

Neben dem Beitrag zur Standortsicherung eines überregional bedeutsamen Betriebes im Rahmen der Wirtschaftsförderung und der Sicherung zusätzlicher Arbeitsplätze ist die angestrebte Konzeption des Bebauungsplanes nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand insbesondere mit den folgenden Auswirkungen verbunden.

7.1 Öffentliches Recht

Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 415 „Carolinenglück“ in der Fassung der 1. Änderung (Nr. 415 a).

Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 273 „Hordel“ – Verbandsgrünfläche Bochum Nr. 1 tlw. – des SVR.

Änderung des FNP im Parallelverfahren

Herausnahme von Teilflächen aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan Bochum-Mitte.

Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Bochum und dem Vorhabenträger über die Maßnahmen zur Neuordnung der Erschließung (Planstraße).

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 53 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Entwidmungsverfahren für den südlichen Abschnitt des Kabeisemannsweges und des Drahkamps.

7.2 Verkehr und technische Infrastruktur

Führung des Ziel- und Quellverkehrs sowie der Radwegeverbindung Balkehof und Kabeisemannsweg über die Planstraße bis zur Carolinenglückstraße.

Aufhebung des Drahkamps und des Teilstücks Kabeisemannsweg südlich des Drahkamps.

Ausbau der Leitungsnetze für die Ver- und Entsorgung.

Verlegung der Versorgungsleitungen Kabeisemannsweg und Drahkamp.

7.3 Landschaftsraum und Begrünung

Verlust von Flächen mit vielfältiger landschaftsräumlicher Ausstattung.

Eingriff in den regionalen Grünzug D und das Landschaftsschutzgebiet Nr. 24.

Neuführung des Radweges abseits der Grünflächen über vorhandene Straßen.

7.4 Wasser- und Bodenhaushalt

Ggf. Sicherung und Sanierung der vorhandenen Altlasten auf Grundlage unter Hinzuziehung eines Gutachters und unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde.

Erhöhung von versiegelten Bodenanteilen, wobei die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen der Niederschlagsentwässerung im Plangebiet Berücksichtigung finden.

7.5 Bodenordnung

Die Umsetzung der Planungsziele kann auf der Grundlage von freihändigen Grundstücksregelungen erfolgen, ein förmliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

7.6 Kosten für die Stadt Bochum

Kosten entstehen der Stadt Bochum zunächst durch die Verlegung des Drahkampes und des Kabeisemannsweg in Höhe von ca. 500.000 EUR.

Dem stehen Erlöse aus Grundstücksverkäufen an den Investor von ca. 580.000 EUR gegenüber.

7.7 Flächenbilanz zum Zielkonzept

- Drahkamp (Planung) -	ca. 0,29 ha	3,05 %
Öffentliche Verkehrsfläche Rad- / Fußweg	ca. 0,05 ha	0,53 %
Gewerbegebiet einschließlich Eingrünung (Planung)	ca. 4,12 ha	43,58 %
Grün/Freiraum	ca. 5,00 ha	52,84 %
Gesamtplangebiet	ca. 9,50 ha	100,00 %

Anlage:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, umweltbüro essen; Essen, Stand 08.05.2002

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 54 -

Vorlage Nr. 20062031/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Bodenuntersuchungen Darpestraße / Kabeisemannsweg (Erweiterung Dewender),
Chemisches Untersuchungsamt Stadt Bochum, Carolinenglückstraße 27, 44 793
Bochum; Stand 27.08.2001;

Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung des
Lebensmittelgroßhandelsbetriebes der Fa. Dewender in Bochum-Hordel; peutz-
consult Beratende Ingenieure, Düsseldorf, Überarbeiteter Bericht Stand 27.05.2002;
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 770 „Kabeisemannsweg“,
hier: Verkehrslärmimmissionen der verlegten Straße „Drahkamp“, peutz-consult
Beratende Ingenieure, Düsseldorf, Stand 27.05.2002.

Übersichtsplan über die vermutliche Blindgängereinschlagstelle

Auszug aus der Abstandsliste des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen, MBl. NW.
1998 S. 744

Bericht über die Untersuchung der Ausgasung auf einem Grundstück in Bochum –
Hordel, Kabeisemannsweg (B-Plan Nr. 770), Deutsche Montan Technologie GmbH,
Essen, Stand 02.08.2002

Zu b)

Der Bebauungsplan Nr. 770 - Kabeisemannsweg/Drahkamp -, in der Fassung der
Neuausfertigung (Zusammenfassung des Grundrissplanes und des Änderungsplanes
Nr. 1 und dem Plan zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 770,
einschließlich textlicher Festsetzungen), wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend
zum 12.11.2003 in Kraft gesetzt.