

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 2

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

## STADT BOCHUM

### **Bebauungsplan Nr. 808 - Alte Werner Straße / A 40 -**

für ein Gebiet nördlich der A 40, östlich der Straße "Lütkendorpweg", südlich der vorhandenen Bebauung Kattenstraße, östlich "Alte Werner Straße", südlich der Kattenstraße und westlich der Straße "Am Ruhrpark"

#### **Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **Teil I Bebauungsplanung**

1. Plangebiet – Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestandssituation
3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung
4. Bestehende Planungen
  - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landeplanung
  - 4.2 Ziele der Stadtentwicklung
  - 4.3 Flächennutzungsplan
5. Planverfahren
  - 5.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
  - 5.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  - 5.3 Hinweise der Stadtverwaltung
  - 5.4 Berücksichtigung Stellungnahmen
6. Abwägungsvorgang und -ergebnis
  - 6.1 Abwägungsvorgang
  - 6.2 Abwägungsergebnis
    - 6.2.1 Immissionsschutz
    - 6.2.2 Ausschluss von Nutzungen
  - 6.3 Zusammenfassung

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 3

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

### 7. Planinhalt

#### 7.1 Art der baulichen Nutzung

- 7.1.1 Gewerbegebiet
- 7.1.2 Mischgebiet
- 7.1.3 Gliederung nach der Art der zulässigen Betriebe
- 7.1.4 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

#### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

- 7.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl
- 7.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 7.2.3 Baukörperhöhe, Geschossigkeit

#### 7.3 Grünflächen

#### 7.4 Kennzeichnungen

- 7.4.1 Bergbau
- 7.4.2 Altlasten und Ausgasungen

#### 7.5 Hinweise

- 7.5.1 Bodendenkmäler
- 7.5.2 Kampfmittel
- 7.5.3 Gewässerschutz
- 7.5.4 Aufhebung ortsbaurechtlicher Festsetzungen

#### 7.6 Nachrichtliche Übernahmen

- 7.6.1 Bauliche Anlagen und Werbung an Bundesfernstraßen

### 8. Erschließung

- 8.1 Ruhender Verkehr
- 8.2 Öffentlicher Personennahverkehr

### 9. Ver- und Entsorgung

### 10. Kosten

### 11. Gutachten

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 4

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

## Teil II Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans
2. Übergeordnete Planungen
3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands
  - 3.1 Mensch
  - 3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft
  - 3.3 Boden und Wasser
  - 3.4 Klima und Luft
  - 3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 3.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)
  - 5.1 Mensch
  - 5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft
  - 5.3 Boden und Wasser
  - 5.4 Klima und Luft
  - 5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 5.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
7. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten
8. Zusätzliche Angaben
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

## Teil I Bebauungsplanung

### 1. Plangebiet – Räumlicher Geltungsbereich

Das nordöstlich des Bochumer Zentrums im Stadtteil Harpen – Ortsteil Kirchharpen gelegene Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Es wird begrenzt durch die Straße am Ruhrpark im Osten, eine Linie im Abstand von 25 bis 35 m zur Autobahn A 40 im Süden, den Lütkendorpweg bzw. die Alte Werner Straße im Westen sowie die Kattenstraße bzw. die rückwärtige Grenze der Wohnbebauung an der Kattenstraße im Norden. Die Grenzen des Plangebietes sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Der Abstand zur Autobahn wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW festgelegt und berücksichtigt den Flächenbedarf für den zukünftigen Ausbau der A 40.

### 2. Bestandssituation

Der nordöstliche Teil des Plangebietes (östlich Alte Werner Straße) weist derzeit eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und gewerblicher Nutzung (Handelsbetrieb) auf. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Autohaus mit Kfz-Reparaturservice, westlich daran anschließend befinden sich die ehemaligen, derzeit ungenutzten Hallen der Abfüllstation einer Getränkefirma (Afri-Cola/Bluna GmbH).

Die Randbereiche des Plangebietes zur Wohnbebauung an der Kattenstraße sowie zur Straße Am Ruhrpark sind mit dichten Gehölzstrukturen bestanden. Südlich des Plangebietes begrenzen die entlang der A 40 vorhandenen Gehölzstrukturen visuell das Plangebiet.

Das Umfeld nördlich des Plangebietes wird durch die an der Kattenstraße und dem Lütkendorpweg vorhandenen Wohnnutzungen geprägt. Dabei handelt es sich überwiegend um eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich die Anschlussstelle der A 40 Bochum-Werne. Unmittelbar südlich der Autobahn befindet sich das Einkaufszentrum Ruhrpark, das über o.g. Anschlussstelle an das überregionale Straßennetz angebunden ist. Östlich der Straße Am Ruhrpark schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

### 3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan, in dem die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen gem § 34 BauGB zu beurteilen ist. In den überwiegenden Teilen entspricht das Plangebiet aufgrund der derzeit vorhandenen Nutzungen (siehe Pkt. 2) dem Charakter eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Anlass der Planung waren verschiedene Bauvoranfragen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter anderem mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Da es sich bei dem Standort um einen Standort außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur Bochums handelt, sind bei der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf das Nahversorgungszentrum Kirchharpen, zu erwarten. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, war daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet planungsrechtlich steuert.

Da in dem stark verdichteten Stadtraum Bochums die Möglichkeiten zur Ausweisung zusätzlicher zusammenhängender gewerblicher Flächen eng begrenzt sind, ist es darüber hinaus Ziel der Stadt Bochum, die vorhandenen gewerblichen Flächenpotentiale weiterhin für produzierende oder verarbeitende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe planungsrechtlich zu sichern, um so die Voraussetzungen für ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot zu schaffen.

Durch eine geeignete Gliederung der zulässigen Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes sollen dabei Beeinträchtigungen der angrenzend an der Kattenstraße vorhandenen Wohnnutzungen durch Immissionen aus der gewerblichen Nutzung vermieden werden.

Zusammenfassend lassen sich für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 808 folgende städtebauliche Zielsetzungen formulieren:

- Zentrenverträgliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen innerhalb des Plangebietes
- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Gewerbeflächen
- Entschärfung potentieller Immissionskonflikte zwischen Wohnnutzung und Gewerbe.

#### **4. Bestehende Planungen**

##### **4.1 Ziele der Raumordnung und Landeplanung**

Das Plangebiet wird im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen als „Wohnsiedlungsbereich“ dargestellt.

##### **4.2 Ziele der Stadtentwicklung**

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbeziehung kommunaler Belange im „Räumlichen Ordnungskonzept“ (ROK) der Stadt Bochum.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Wesentliches Ziel dieses Konzeptes ist u.a. eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte umfassen. Als weitere Aspekte sind die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Um die Ziele des ROK umzusetzen und auf die demographischen und einzelhandelsstrukturellen Veränderungen zu reagieren, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 11.02./11.03.2003 die „Einzelhandels- und Zentrenkonzeption“ als Instrument zur Ordnung der Einzelhandelsentwicklung beschlossen. Sie definiert 40 Versorgungszentren, die sich in eine vierstufige Systematik gliedern. Damit soll die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet verstärkt auf die gewachsenen, integrierten Versorgungszentren gelenkt werden.

Zur Fortschreibung dieser Konzeption bis 2015 wurde vom Rat der Stadt Bochum am 28.09.2006 der „Masterplan Einzelhandel Bochum“ beschlossen.

Der „Masterplan“ definiert im Bochumer Stadtgebiet ein fünfstufiges Gliederungssystem für die unterschiedlichen Versorgungszentren. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des südlich der A 40 gelegenen Sonderstandortes Ruhrpark. Nördlich des Plangebietes befindet sich demnach das Versorgungszentren Kirchharpen (Zentrentyp V – Nahversorgungszentrum).

### 4.3 Flächennutzungsplan

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 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 südliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 808 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Als Trennung zu den nördlich des Plangebietes dargestellten Wohnbauflächen stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen dar. Der nordöstliche Teil des Plangebietes (Flächen östlich Alte Werner Straße) ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Angrenzend an das Plangebiet trifft der Flächennutzungsplan die folgenden Darstellungen:

- Für den Bereich Kattenstraße und Lütkendorpweg nördlich bzw. westlich des Plangebietes „Wohnbauflächen“
- Für den Bereich östlich der Straße Am Ruhrpark „Flächen für den überörtlichen Verkehr“ und „Grünflächen“
- Für die südlich anschließenden Flächen der A 40 „Flächen für den überörtlichen Verkehr“

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Aus der Darstellung „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ im Nordosten des Plangebietes wird „Mischgebiet“ entwickelt. Diese Festsetzungen entsprechen nicht der Aussage des Flächennutzungsplanes. Diese Festsetzung ergibt sich jedoch aus der vorhandenen Nutzungsstruktur, die unter planungsrechtlicher Berücksichtigung des Bestandes kaum eine andere Festsetzung im Bebauungsplan zulässt. Die geringe Größe des „Mischgebietes“ macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan ist damit mit seinen im Folgenden begründeten Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 5. Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 16.12.2003 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 808 gefasst. Am 09.01.2004 wurde dieser Beschluss öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 31.03.2004 im Gemeindesaal der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Bochum-Harpen statt.

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.07.2004 für die Dauer eines Monats Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Um den Anforderungen des novellierten Baugesetzbuches im Hinblick auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchzuführende Umweltprüfung zu genügen, wurde am 04.04.2006 ein Scoping-Termin für das vorliegende Bebauungsplanverfahren durchgeführt, in dem den betroffenen Behörden Gelegenheit gegeben wurde, Hinweise zum Umfang der Umweltprüfung zu geben.

Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 808 wurde am 19.09.2006 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst. Die Auslegung wurde am 30.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Dementsprechend lag der Entwurf zum Bebauungsplan in der Zeit vom 10.10.2006 bis 10.11.2006 öffentlich aus.

#### 5.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

## 5.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bochum-Gelsenkirchener Straßenbahnen Aktiengesellschaft, Universitätsstraße 58, 44782 Bochum:

Es ist zu beachten, dass die Buslinie 366 von Bochum-Hiltrop nach Bochum-Langendreer führt (Kapitel 8.2 der Begründung).

## 5.3 Hinweise der Stadtverwaltung

Die Stadtverwaltung schlägt vor, gegenüber dem öffentlich ausgelegten Planentwurf folgende Änderungen zu beschließen:

1. Folgender allgemeiner Hinweis sollte aufgenommen werden:  
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

2. Die Kennzeichnung zu bodenschutzrechtlicher und altlastentechnischer Sicht sollte überarbeitet werden:

Unter Punkt 3.3 (Boden und Wasser) des Umweltberichtes ist die Abkürzung "LAGHA" in LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) zu ändern.

3. In den Bebauungsplan sollte aus wasserrechtlicher Sicht folgender Hinweis aufgenommen werden:

Im Bereich der Fläche „GE 2“ befindet sich ein Tiefbrunnen der ehemaligen Firma Afri-Cola / Bluna. Dieser Brunnen ist bei Nutzungsänderung auf der Fläche gegen Beschädigung und Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu sichern oder durch ein Brunnenbaufachunternehmen fachgerecht zurückzubauen.

## 5.4 Berücksichtigung der Stellungnahmen

Die v.g. Stellungnahmen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden davon nicht berührt, da es sich bei den Änderungen lediglich um textliche Ergänzungen der Begründung handelt.

## 6. Abwägungsvorgang und –ergebnis

### 6.1 Abwägungsvorgang

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 808 entspringen einer umfassenden Diskussion der betroffenen Belange. Das Ziel der Ausweisung eines Gewerbegebietes blieb im Rahmen des Aufstellungsverfahrens unverändert. Durch die Erarbeitung und Beschlussfassung des Masterplanes Einzelhandel für Bochum (Ratsbeschluss am

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

28.09.2006) wurden die Planinhalte dahingehend konkretisiert. Parallel zum Aufstellungsverfahren wurden von der Stadtverwaltung Gespräche mit potenziellen Investoren und Nutzern geführt. Eine konkrete Investitionsabsicht bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jedoch noch nicht.

### 6.2 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen. Im vorliegenden Fall werden im Wesentlichen folgende öffentliche und private Belange von der Planung berührt:

- Die Wohnverhältnisse der Bewohner im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes.
- Die betrieblichen Belange der vorhandenen Gewerbebetriebe im Plangebiet.
- Die Verwendungsmöglichkeiten der Grundstücke für die Eigentümer.
- Die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Bochum, insbesondere des Nahversorgungszentrums "Kirchharpen"

Soweit möglich wird in der Abwägung der betroffenen Belange versucht, einen Ausgleich zwischen diesen herbeizuführen. Weil dies aber wegen der teilweise gegenläufigen Interessenlage nicht immer möglich ist, müssen zwangsläufig einige Belange gegenüber anderen Belangen in der Abwägung zurückgestellt werden. Dies geschieht aus nachfolgend ausgeführten Gründen.

#### 6.2.1 Immissionsschutz

##### Allgemeine Vorbemerkung:

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald (Zeitpunkt) und soweit (sachlicher und räumlicher Umfang) es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aus der Rechtsprechung zur Erforderlichkeit einer Planung ist zum einen das Planungsermessen der Gemeinde hervorzuheben, die berechtigt ist, eine „Städtebaupolitik“ entsprechend ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen zu betreiben. Diese müssen sich in einem planerischen Konzept der Gemeinde für den jeweiligen Planungsfall wiederfinden. Zum anderen ergibt sich aus dem Erforderlichkeitsgebot auch die Notwendigkeit, dass das vorgenannte planerische Konzept auch umgesetzt werden kann. Die Planung muss also vollzugsfähig sein.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Dies bedeutet, dass die Gemeinde bei der Festlegung der zukünftigen Nutzung eines bereits bebauten Gebietes nicht frei ist in der Ausformulierung ihrer Zielvorstellungen. Unter Umständen muss sie von ihren eigenen Wunschvorstellungen für den zukünftigen städtebaulichen Zustand des Gebietes abweichen und einen Kompromiss finden zwischen dem planerischen Soll-Zustand und dem derzeit vorzufindenden Ist-Zustand.

Als Schranken der planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde stellen sich bei der Überplanung von Gemengelagen insbesondere die Anforderungen aus dem Immissionsschutz dar. Eine Planung, durch die schädliche Umweltauswirkungen i.S.d. BImSchG quasi vorprogrammiert sind, wäre fehlerhaft.

Bereits durch die Festlegung eines Baugebietes i.S.d. § 1 Abs. 2 BauNVO legt die Gemeinde fest, welcher Störungsgrad innerhalb des jeweiligen Baugebietes zulässig ist. Bei der Ausweisung eines Baugebietes muss daher gewährleistet sein, dass der für den Gebietscharakter an sich vorgesehene Störungsgrad auch tatsächlich eingehalten werden kann.

Konkrete Grenzwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm in bestimmten Baugebieten nicht überschritten werden dürfen, sind normativ nicht festgelegt. Allerdings dienen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Orientierungshilfe für die Bauleitplanung. Da es sich bei den Werten der DIN 18005 jedoch lediglich um Orientierungshilfen für die Bauleitplanung handelt, darf von ihnen auch abgewichen werden. Entscheidend ist, dass die Abweichung im konkreten Einzelfall mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB zu vereinbaren ist. Hieraus folgt, dass bei der Festlegung der Baugebietsart berücksichtigt werden muss, dass hierdurch der Maßstab für die zulässigen Immissionen im Baugebiet bestimmt wird. Auch die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) sieht unter Punkt 6.7 ausdrücklich eine Abweichung von den Richtwerten in gewachsenen Gemengelagen vor. Maßgebend ist hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Um den Immissionsschutz der Wohnbebauung zu sichern, wurden im Rahmen des Immissionsgutachtens für die einzelnen Teilflächen im Plangebiet immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt. Ausgehend von der oben genannten Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung wurden diese immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in der Art berechnet, dass ein ausreichender Immissionsschutz der Wohnbebauung gewährleistet wird. Des Weiteren wurde eine Gliederung der Gewerbeflächen nach Abstandserlass NRW in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Planerische Konzeption für das Plangebiet:

Planerisches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist u.a. die planungsrechtliche Sicherung gewerblicher Folgenutzungen für die mittlerweile ungenutzten Teile des Gewerbegebietes sowie der Erhalt der heute bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Voraussetzung ist dabei die Berücksichtigung der

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Immissionsschutzbedürftigkeit der angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Wohnbebauung.

Um den Immissionsschutz der Wohnbebauung zu sichern, wurden im Rahmen des Lärmgutachtens zu diesem Bebauungsplan für die einzelnen Teilflächen im Plangebiet immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt. Diese Lärmkontingente sind so berechnet, dass an den nächstgelegenen Wohngebäuden die Immissionswerte von 57 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Die genannten Immissionswerte ergeben sich aus der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme beim Angrenzen zweier unterschiedlicher Baugebietstypen, im vorliegenden Fall eines Wohngebietes und eines Gewerbegebietes. Insbesondere die Nachtruhe ist für die Anwohner von Bedeutung. Daher wurde hier kein Zuschlag zur den Orientierungswerten der DIN 18005 gewährt, während tagsüber eine Mittelung zwischen dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiete vorgenommen wurde. Die gesunden Wohnverhältnisse werden hierdurch nicht berührt, gleichzeitig ist der Mittelwert erforderlich, um eine sinnvolle Nutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen.

Zur Vermeidung anderer, unverträglicher Immissionen (Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) wird das Gewerbegebiet zusätzlich nach dem Abstandserlass NRW gegliedert.

Dabei ist festzuhalten, dass der Bestandsschutz des vorhandenen Kfz-Handels- und Reparaturbetriebs durch diese Festsetzungen nicht berührt wird, da der Betrieb den in diesem Bereich festgelegten Immissionsanteil nicht erreicht.

Eine alternative Festsetzung dieses Bereichs etwa als Mischgebiet scheidet aufgrund der unmittelbar angrenzend verlaufenden A 40 und der damit verbundenen Verkehrslärmimmissionen, die insbesondere auf den südlichen Teil des Plangebietes einwirken, aus.

Die Festsetzung des Plangebietes insgesamt als Grünfläche, wie sie in der Bürgerversammlung angesprochen wurde, wurde nicht weiter verfolgt. Vor dem Hintergrund der Probleme, die im stark verdichteten Stadtgebiet Bochums im Zusammenhang mit der Ausweisung weiterer Gewerbestandorte bestehen, soll die gewerbliche Nutzung des Plangebietes langfristig gesichert werden. Zugleich würden hierdurch die vorhandenen Baurechte entzogen werden, was einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Grundeigentum darstellen würde.

### 6.2.2 Ausschluss von Nutzungen

Neben der planerischen Lösung der Immissionskonflikte im Plangebiet ist es Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes, die in den Baugebieten zulässigen Nutzungen zu konkretisieren. Da das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen ist, wären eine Vielzahl von Nutzungen zulässig, die teilweise der planerischen Konzeption der Stadt Bochum für das Plangebiet widersprechen. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es daher erforderlich, diese Nutzungen im Bebauungsplan auszuschließen.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die damit verbundene Einschränkung der Verwendungsmöglichkeiten der Grundstücke beschneidet die Baufreiheit der Eigentümer. Diese Einschränkung ist jedoch verhältnismäßig und aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

Übergeordnetes Ziel der Stadt Bochum ist es, das im Masterplan Einzelhandel für Bochum niedergelegte Ziel der Sicherung einer verbrauchernahen und verkehrsvermeidenden Versorgung der Bevölkerung durch den Schutz und die Entwicklung der gewachsenen zentralen Versorgungsbereiche umzusetzen.

Die bestehenden Zentren sollen daher erhalten und entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung im gesamtstädtischen Kontext gestärkt werden. Hierfür ist es erforderlich, zentrenrelevanten Einzelhandel zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren und gleichzeitig an nicht-integrierten Standorten zu unterbinden.

Zur Umsetzung dieser Ziele formuliert der Masterplan Einzelhandel verschiedene Grundsätze, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Bezogen auf das Plangebiet sind dabei insbesondere folgende Grundsätze zu nennen:

- Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen von Bochum zulässig sein. In Gewerbegebieten sollen demnach auch Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Großflächigkeit liegt (bis zu 400 qm Verkaufsfläche), ausgeschlossen werden.
- Als Ausnahme können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm ermöglicht werden und sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 500 m Radius eine Quote von 35% der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (> 10%) Überschneidung des 500 m-Radius mit dem 700 m-Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für Standorte innerhalb von GE-/GI-Gebieten.

Zunächst ist festzustellen, dass das Plangebiet nicht innerhalb eines der im Masterplan abgegrenzten Versorgungszentren liegt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben würde damit dem wesentlichen Grundsatz des Masterplanes Einzelhandel widersprechen. Aufgrund der geplanten Festsetzung eines Gewerbegebietes ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten daher auch als Ausnahme nicht möglich.

Wie oben bereits beschrieben, befindet sich das Versorgungszentrum Kirchharpen, das im Masterplan Einzelhandel als Nahversorgungszentrum klassifiziert wird, in einem Abstand von 250 m bis 350 m zum Plangebiet. Die Einzelhandelsstruktur dieses Zentrums ist

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

geprägt durch einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich der Sortimente des kurzfristigen, nahversorgungsrelevanten Bedarfs. Unmittelbar südlich befindet sich der Sonderstandort "Ruhrpark".

Aufgrund der geringen Abstände des Plangebietes zu dem Nahversorgungszentrum Kirchharpen führt die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zu einer Überlagerung der Versorgungsbereiche und damit aufgrund der zu befürchtenden Kaufkraftabschöpfung zu einer Schwächung des Zentrums Kirchharpen. Unabhängig von der Festsetzung der geplanten Bauflächen im Plangebiet sind damit die Voraussetzungen für die im Masterplan definierte „ausnahmsweise Zulässigkeit“ von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Versorgungszentren im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 808 nicht gegeben.

Weitere zentrenrelevante Sortimente werden im Gewerbegebiet in Hinblick auf das Stadtteilzentrum "Gerthe" und das Hauptgeschäftszentrum von Bochum ausgeschlossen. Zwar gehen nicht von jedem Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten schädliche Auswirkungen auf diese Zentren aus, in der Summenwirkung bei einer ungesteuerten Ansiedlung jedoch schon.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die auch die Belange der Wirtschaft i.S.d. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB einbezieht, ist es somit das planerische Ziel der Stadt Bochum, unter Berücksichtigung der im Masterplan Einzelhandel definierten Grundsätze im Plangebiet keinen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen.

Der derzeitige Betriebsbestand innerhalb des Plangebietes entspricht diesen Zielsetzungen.

Einzelhandel mit sonstigen Sortimenten, von dem keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die umgebenden Zentren zu erwarten ist, kann im Plangebiet demnach grundsätzlich zugelassen werden. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bezogen auf die Leistungsfähigkeit der dicht aufeinander folgenden Knotenpunkte Am Ruhrpark/A 40, Am Ruhrpark/Kattenstraße, Kattenstraße/Alte Werner Straße für verkehrsintensive Nutzungen wie großflächigen Einzelhandel – auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten – nur sehr eingeschränkt geeignet ist.

### 6.3 Zusammenfassung

Die vorstehend dargelegten und bewerteten Verhältnisse aus der Nachbarschaft führen im Ergebnis zu einem Bebauungsplan, der einerseits einen Ausgleich der Belange der Grundstückseigentümer, der Bewohner und der Gewerbetreibenden herbeiführt, der andererseits aber auch eine klare Festlegung der gewünschten zukünftigen baulichen Entwicklung im Plangebiet trifft.

In der Würdigung und einzelfallbezogenen Gewichtung der von der Planung betroffenen Belange wird eine planerische Konzeption verfolgt, die den weitgehenden Erhalt der gewachsenen Gebietsstrukturen zum Ziel hat.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Mögliche Nutzungskonflikte innerhalb dieser Strukturen werden durch die Einschränkung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblich nutzbaren Grundstücke im Hinblick auf die zulässigen Emissionen entschärft.

Die Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten entspringt dabei dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bei dem Zusammentreffen unverträglicher Nutzungen bzw. dem Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die jeweiligen Zweckbestimmungen der Baugebiete bleiben trotz der vorgesehenen Einschränkungen und Bestandsschutzregelungen gewahrt.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten soll eine Beeinträchtigung des Nahversorgungszentrums Kirchharpen vermieden werden. Die verbrauchernahe Nahversorgung der Bevölkerung innerhalb des Plangebietes und dessen Nachbarschaft wird über das Nahversorgungszentrum Kirchharpen bereits gewährleistet.

## 7. Planinhalt

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### 7.1.1 Gewerbegebiet

Die Art der baulichen Nutzung im südlichen Teil des Plangebietes wird entsprechend des oben definierten Planungszieles als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird zunächst sichergestellt, dass der im Plangebiet derzeit vorhandene Betrieb in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert wird.

***In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1 - 3) sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO 1990).***

Bei Vergnügungsstätten ist in der Regel mit verstärktem Kundenverkehr in den Abend- und/oder Nachtstunden zu rechnen, der zu einer verstärkten Immissionsbelastung der westlich angrenzend vorhandenen Wohnnutzung führen kann. Auch um weitere Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten in den festgesetzten Gewerbegebieten daher ausgeschlossen. Zudem spricht die städtebaulich exponierte Lage direkt im Blickfeld der A 40 gegen eine Nutzung, die durch aufwendige Werbemaßnahmen (Lichtstrahler, Blinklichter o.ä.) Aufmerksamkeit auf sich lenken möchte, mit der Folge, dass die Verkehrssicherheit auf der Autobahn gefährdet wird.

***In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1-3) sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO 1990).***

Für den Ausschluss der Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, gilt das oben im Bezug auf den Ausschluss der Vergnügungsstätten bereits ausgeführte. Zudem würden von derartigen Nutzungen im

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Blickfeld der Autobahnnutzer städtebaulich relevante, schädigende Imagewirkungen ausgehen.

## 7.1.2 Mischgebiet

Die Art der baulichen Nutzung im nördlichen Teil des Plangebietes (Alte Werner Straße 39 bis 41) wird entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung werden die innerhalb des Plangebietes derzeit vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

***Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 6 und 7 BauNVO 1990).***

Die Begründung hierfür liegt - wie bereits oben beschrieben - in den typischen Nutzungszeiten der Vergnügungsstätten und ihrer Imagewirkung. Im Falle des Mischgebietes spricht zudem die unmittelbare Nachbarschaft zu den Wohngebieten gegen eine derartige Nutzung. Auch von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (z.B. Spielcasino für 20 Besucher) gehen negative Auswirkungen auf die Wohngebiete aus.

Aufgrund der unmittelbar westlich angrenzenden Wohnnutzung, die vor Emissionen im Zusammenhang mit Vergnügungsstätten geschützt werden soll, werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a BauNVO innerhalb des festgesetzten Mischgebietes generell ausgeschlossen, unabhängig davon, ob das Mischgebiet eine gewerbliche Prägung (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) aufweist.

***In dem festgesetzten Mischgebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO 1990)***

Für den Ausschluss der Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, gilt das oben im Bezug auf den Ausschluss der Vergnügungsstätten bereits ausgeführte.

## 7.1.3 Gliederung nach der Art der zulässigen Betriebe

a) Gliederung nach Lärmimmissionen:

***Das Plangebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften (Geräuschemissionen) gegliedert:***

***In den jeweiligen Teilbereichen des Plangebietes sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weder***

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

**tags (6.00 Uhr bis 22.00Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.**

<b>Teilgebiet</b>	<b>IFSP tagsüber in dB(A)</b>	<b>nachts in dB(A)</b>
<b>Teilgebiet MI</b>	<b>55</b>	<b>38</b>
<b>Teilgebiet GE 1</b>	<b>57</b>	<b>40</b>
<b>Teilgebiet GE 2</b>	<b>57</b>	<b>40</b>
<b>Teilgebiet GE 3</b>	<b>62</b>	<b>45</b>

**Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel  $L_{WA}$  der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück entsprechenden zulässige Schalleistungspegel  $L_{WA, zul}$  nicht überschreitet:**

**Der zulässige Schalleistungspegel  $L_{WA, zul}$  ist nach folgender Gleichung zu ermitteln:**

$$L_{WA, zul} = IFSP + 10 \log (S / S_0)$$

**Dabei ist:**

**S = Flächengröße des Betriebsgrundstücks in  $m^2$**

**$S_0$  = Bezugsfläche  $1 m^2$**

**Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der gemäß TA Lärm ermittelte Beurteilungspegel der Anlagen- bzw. Betriebsgeräusche folgende Werte nicht überschreitet:**

**a) das dem Anlagen bzw. Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent IK**

$$IK = L_{WA, zul} - 20 \log (s / s_0) - 8$$

**s = Entfernung vom Mittelpunkt des Anlagen- bzw. Betriebsgrundstücks zum maßgeblichen Immissionsort**

**$s_0$  = Bezugsentfernung  $1 m$**

**oder**

**b) einen Irrelevanzwert, der am maßgeblichen Immissionsort  $15 dB (A)$  unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert nach TA Lärm liegt.**

Vor dem Hintergrund der nördlich bzw. westlich angrenzend vorhandenen Wohnnutzung ist es erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die einerseits eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Gewerbestandort - Alte Werner Straße - eröffnen, andererseits jedoch den Immissionsschutz der angrenzenden Wohnnutzung sicherstellen.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Zu dem Bebauungsplan wurde daher ein Immissionsgutachten (s. Pkt. 11) erstellt, das die bestehende Immissionssituation untersucht und Vorschläge für die Kontingentierung der zulässigen Emissionen erarbeitet. Als Grundlage wird für die Wohnnutzungen aufgrund des bestehenden Nebeneinanders zwischen Wohnnutzung und Gewerbe ein Immissionsrichtwert von 57 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts zu Grunde gelegt. Dies entspricht in der Nachtzeit dem Immissionsrichtwert eines Allgemeinen Wohngebietes. In der Tagzeit wurde aufgrund der bestehenden Gemengelage mit 57 dB(A) ein Mittelwert zwischen den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete angenommen.

Für die einzelnen Teilflächen des Plangebietes wurden unter Einbeziehung der als Mischgebiet festgesetzten Bereiche Emissionskontingente (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel) festgelegt. Die Abgrenzung der verschiedenen Zonen der zulässigen Emissionskontingente erfolgt auf der Basis des Schallgutachtens in der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Aufgrund der derzeit noch fehlenden technischen Norm zur Berechnung der Immissionskontingente im Genehmigungsverfahren wird zudem die Berechnungsformel festgesetzt.

### b) Gliederung nach sonstigen Immissionen

***In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1 - 3) sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI gem. Abstandserlass NRW (SMBl. NRW. v. 02.04.1998, S 744) unzulässig. Abweichend hiervon sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VI, die im Abstandserlass mit (\*) gekennzeichnet sind, ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).***

Neben der Gliederung des Plangebietes im Hinblick auf die zulässigen Emissionskontingente wird für die festgesetzten Gewerbegebiete ergänzend eine Gliederung der zulässigen Art der Betriebe auf der Basis des Abstandserlass NRW aus dem Jahre 1998 vorgenommen, um damit den Immissionsschutz der angrenzend vorhandenen Wohnnutzungen bezogen auf das Plangebiet auch bezogen auf andere Immissionsarten wie z. B. Geruchs- und/oder Staubimmissionen zu gewährleisten.

Im Plangebiet werden die Abstandsklassen I-VI des Abstandserlass (Abstandserfordernis zu einem Reinen Wohngebiet von mind. 200 m Abstandsklassen VI bis 1.500 m Abstandsklassen I) ausgeschlossen. Zulässig sind demnach die Betriebe der Abstandsklasse VII. Aufgrund der bestehenden Nähe zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen wird für die Wohnnutzung, wie oben bereits erwähnt, von einem gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet geminderten Immissionsschutzanspruch ausgegangen. Der Immissionsschutzanspruch dieser Nutzungen wird gem. Abstandserlass bei Zulässigkeit der Abstandsklasse VII in den festgesetzten Gewerbegebieten gewahrt.

Ausnahmsweise können auch die mit \* gekennzeichneten Betriebe der Abstandsklasse VI zugelassen werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die Einteilung zur Abstandsklasse VI im Abstandserlass für diese Betriebe aufgrund der von Ihnen ausgehenden Lärmemissionen erfolgte. Sofern diese Betriebe im Rahmen des

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bauantrages nachweisen, dass sie die im Bebauungsplan festgesetzten Schalleistungspegel einhalten, können diese unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 7.1.4 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

***Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1 -3) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):***

- ***Schnittblumen***
- ***Babyartikel***
- ***Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe***
- ***Bettwaren, Matratzen***
- ***Bücher***
- ***Drogeriewaren***
- ***Wasch- und Putzmittel***
- ***Erotikartikel***
- ***Foto/ Optik/ Akustik***
- ***Geschenkartikel***
- ***Glas, Porzellan, Keramik***
- ***Haushaltswaren, Elektrokleingeräte***
- ***Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren***
- ***Handarbeiten, Wolle, Gardinen & Zubehör,***
- ***Kunstgewerbe/ Bilder***
- ***Unterhaltungselektronik, Tonträger,***
- ***Computer***
- ***Computer und Kommunikationselektronik***
- ***Lampen, Leuchten, Leuchtmittel***
- ***Musikalienhandel***
- ***Nahrungs- und Genussmittel***
- ***Nähmaschinen***
- ***Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation***
- ***Parfümerie- und Kosmetikartikel***
- ***Pharmazeutik, Reformwaren***
- ***Sanitätswesen***
- ***Spielwaren, Bastelartikel***
- ***Sport- und Freizeitartikel***
- ***Fahrräder und Zubehör, Mofas***
- ***Abgepasste Teppiche***
- ***Tiere und Tiernahrung, Zooartikel***
- ***Uhren/ Schmuck***
- ***Waffen/ Jagdbedarf***
- ***Zeitungen, Zeitschriften***

***Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher***

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

***richten und zentrenrelevanten Hauptsortimente besitzen, sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).***

Planerisches Ziel der Stadt Bochum ist es, aufbauend auf der bestehenden Struktur der Einzelhandelszentren im Stadtgebiet die Versorgung der Bevölkerung flächendeckend und wohnungsnah zu gewährleisten. Die bestehenden Zentren sollen daher erhalten und entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung im gesamtstädtischen Kontext gestärkt werden.

Wie bereits unter Pkt. 6.3 (Ausschluss von Nutzungen) dargelegt, würde die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet den Grundsätzen des Masterplanes Einzelhandel widersprechen und aufgrund der geringen Abstände zu einer Beeinträchtigung des Nahversorgungszentrums Kirchharpen führen, da weitere Kaufkraftabflüsse zu befürchten wären. Zudem ist - in Verbindung mit anderen nicht-integrierten Standorten - mit negativen Summenwirkungen auf das Stadtteilzentrum "Gerthe" und das Hauptgeschäftszentrum von Bochum zu rechnen.

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Nutzungen wird daher im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Die für Bochum als zentrenrelevant zu bezeichnenden Sortimente wurden im Rahmen des Masterplanes Einzelhandel untersucht und in der „Bochumer Sortimentsliste“ zusammenfassend und abschließen aufgenommen. Die Liste entspricht der Beschlussfassung des Masterplanes durch den Rat der Stadt Bochum am 28.09.2006.

Darüber hinaus sollen die vorhandenen Gewerbeflächen vor dem Verdrängungswettbewerb durch höher rentierliche Nutzungen geschützt werden, um langfristig ein ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Die äußere Erschließung des Plangebietes, das über die Kattenstraße an die Straße "Am Ruhrpark" und die A 40 angebunden ist, ist bezogen auf die Leistungsfähigkeit der dicht aufeinander folgenden Knotenpunkte Am Ruhrpark/A 40, Am Ruhrpark/Kattenstraße, Kattenstraße/Alte Werner Straße für verkehrsentensive Nutzungen wie Einzelhandel – auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten – nur sehr eingeschränkt geeignet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind ggf. im Einzelfall entsprechende Nachweise bezogen auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes zu führen.

Um produzierenden Betrieben im Plangebiet die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, können Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden gewerblichen Nutzung stehen. Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Bochum oder anderer Gemeinden entstehen. Die Zentrenverträglichkeit ist im Rahmen eines Gutachtens nachzuweisen.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bei Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben besteht der betriebliche Zusammenhang nur dann, wenn die vertriebenen Produkte am Produktionsstandort im Gewerbegebiet hergestellt werden, wobei der Umfang des Verkaufs nicht über die vor Ort hergestellten Waren hinausgehen darf. Der Umfang muss gegenüber den sonstigen Betriebsteilen untergeordnet sein. Dies auf jeden Fall dann der Fall, wenn die Verkaufsfläche weniger als 10 Prozent der gesamten Geschossfläche umfasst.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,6 im Mischgebiet und 0,8 im Gewerbegebiet festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Mischgebiet wird nicht ausgeschlossen, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu sichern.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl im Mischgebiet bzw. Baumassenzahl im Gewerbegebiet erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit bzw. der Höhe der baulichen Anlagen (siehe Pkt. 7.2.3) eine ausreichende städtebauliche Steuerung erzielt wird.

#### 7.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden im Gewerbegebiet durch Baugrenzen großzügig eingefasst, wobei die überbaubaren Flächen - sofern möglich - im Süden des Plangebietes angeordnet werden, um einen möglichst großem Abstand zur Wohnbebauung an der Kattenstraße zu halten. Im Mischgebiet sichern die überbaubaren Flächen den baulichen Bestand.

Während im Mischgebiet entsprechend des baulichen Bestandes offene Bauweise festgesetzt wird, wird für das Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise Baukörperlänge von mehr als 50 m Länge zuzulassen. Grundsätzlich ist aus Lärmschutzgründen eine durchgehende Bebauung entlang der A 40 wünschenswert.

#### 7.2.3 Baukörperhöhe, Geschossigkeit

Innerhalb des Mischgebietes wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Auf die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird in der vorliegenden Situation verzichtet, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht.

Für das Gewerbegebiet wird entlang der A 40 eine Baukörperhöhe von mindestens 111,00 m ü. NN und maximal 117,00 m ü. NN festgesetzt, um zur Autobahn eine städtebaulich wirksame Bebauungskante zu sichern, die zumindest in Teilen auch geeignet ist, die Emissionen der Autobahn bezogen auf die nördlich gelegene Wohnbebauung zu mindern.

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Festlegung einer Mindesthöhe ist hier städtebaulich gerechtfertigt, da der Standort exponiert zur A 40 liegt und von Richtung Osten den Stadteingang Bochums bildet. Durch die Mindesthöhe soll sichergestellt werden, dass dieser Stadteingang räumlich erkennbar wird.

Die maximale Höhe ergibt sich aus dem Bestreben, Verschattungen sowie die Entstehung einer "Mauerwirkung" gegenüber der nördlichen Wohnbebauung zu vermeiden.

Im rückwärtigen (nördlichen) Teil des Gewerbegebietes wird im Übergang zur Wohnbebauung an der Kattenstraße eine reduzierte Baukörperhöhe von maximal 115,00 m ü. NN festgesetzt. Die festgesetzte Baukörperhöhe in m ü. NN entspricht bezogen auf das vorhandene Geländeniveau einer tatsächlichen Höhe der baulichen Anlagen von 6,00 - 12,00 m bzw. 10,00 m. Die festgesetzte Mindesthöhe bezieht sich lediglich auf Gebäude im Sinne des § 3 Abs. 2 BauO NW, um andere bauliche Anlagen wie z.B. Stellplätze und Nebenanlagen auch in diesen Teilen des Plangebietes zu ermöglichen.

Im Osten des Plangebietes an der Straße "Am Ruhrpark" wird eine Baukörperhöhe von bis zu 120 m ü. NN festgesetzt (15,00 m über Grundniveau), um an dieser Stelle die Errichtung eines städtebaulich markanten Gebäudes zu ermöglichen.

### 7.3 Grünflächen

Die Gehölzbestände entlang der nördlichen Plangebietsgrenze werden als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt und so planungsrechtlich als Freifläche gesichert. Hiermit wird ein visueller Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor dem Gewerbegebiet erzielt.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten für das Plangebiet die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum.

Die vorhandenen Vegetationsflächen am westlichen Rand des Plangebietes sollen zum Schutz der Wohnbebauung und zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft erhalten bleiben.

### 7.4 Kennzeichnungen

#### 7.4.1 Bergbau

*Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass vor Durchführung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.*

Das Plangebiet befindet sich über verschiedenen auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern sowie über einem auf Kohlenwasserstoffe verliehenen

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bewilligungsfeld. Nach den vorliegenden Erkenntnissen wurde Steinkohle ausschließlich im Tiefbau durch mehrere mittlerweile bereits stillgelegte Bergwerke betrieben.

Nach allgemeiner Lehrmeinung sind schädigende Einwirkungen aufgrund der in tieferen Bereichen geführten Gewinnung auf die Tagesoberfläche innerhalb von 5 Jahren abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet ist daher nicht mehr zu rechnen. Da ein völliger Ausschluss von Bergbauschäden jedoch nicht möglich ist, wird o.g. Kennzeichnung für das Plangebiet vorgenommen.

### 7.4.2 Altlasten und Ausgasungen

#### Altlasten

*Im Bereich der Teilfläche RKS 3 (siehe Planeintrag) sind aufgrund der punktuell bzw. kleinflächig vorhandenen Belastung bei einer Nutzungsänderung Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Bei Eingriffen in den Untergrund stellen die tiefer liegenden Belastungen ein Gefährdungspotential dar, so dass die entsprechenden Wirkungspfade durch geeignete Schutzmaßnahmen zu unterbinden sind.*

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

*Kontaminierte Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen (vgl. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz).*

*Sofern im Rahmen der zukünftigen Nutzung Gebäude abgerissen werden und/oder versiegelte Flächen entsiegelt werden, ist der Boden in diesen Bereichen auch zu untersuchen, und mit diesen zusätzlichen Erkenntnissen ist die Gefährdung erneut abzuschätzen.*

#### Ausgasungen

*Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 808 liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Prof. Dr. Ing. F. Hollmann, November 2000/ Februar 2001).*

*Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen eher wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben Vorsorgemaßnahmen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind, empfohlen. Da es speziell für Gasflächendrainagen bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, empfiehlt es sich, dass für die Ausführung von Gasflächendrainagen bei Neubauvorhaben entwickelte „Handbuch Methangas“ der Stadt Dortmund heranzuziehen. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der*

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

*Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, in Dortmund abzustimmen.*

## 7.5 Hinweise

### 7.5.1 Bodendenkmäler

*Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder 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 Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel 02761/93750, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen, und die Entdeckungsstelle ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für eine wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*

### 7.5.2 Kampfmittel

*Eine Luftbildauswertung wurde für das o.a. Grundstück durchgeführt. Dabei wurde auf der Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass hinsichtlich der beantragten Fläche keine Überprüfungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist.*

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

### 7.5.3 Gewässerschutz

*Im Bereich der GE 2 Fläche befindet sich ein Tiefbrunnen der ehemaligen Firma Afri-Cola / Bluna. Dieser Brunnen ist bei Nutzungsänderung auf der Fläche gegen Beschädigung und Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu sichern oder durch ein Brunnenbaufachunternehmen fachgerecht zurückzubauen.*

### 7.5.4 Aufhebung ortsbaurechtlicher Festsetzungen

*Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle bisherigen ortsbaurechtlichen Vorschriften aufgehoben.*

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

## 7.6 Nachrichtliche Übernahmen

### 7.6.1 Bauliche Anlagen und Werbung an Bundesfernstraßen

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an die Flächen der A 40 an. Aus diesem Grunde gelten für die Randbereiche des Plangebietes die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes, die gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an den in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung in diesem Einzelfall festgelegten Anbauverbotszonen von 25,0 m – 35,0 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Darüber hinaus bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bis zu einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG).

Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des § 9 Abs. 2 FStrG gleich (§ 9 Abs. 6 FStrG).

Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind den Verkehrsteilnehmer auf der A 40 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Bochum, zur Zustimmung bzw. Genehmigung gem. § 9 FStrG vorzulegen.

Beleuchtungsanlagen, die auf die A 40 einwirken können, bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Für die Benutzer der Autobahn muss jegliche Blendwirkung ausgeschlossen werden.

Eine Einleitung von Schmutz- und/oder Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in die Entwässerungsanlagen der A 40 ist nicht zulässig.

## 8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Alte Werner Straße. Über die Kattenstraße und die Straße "Am Ruhrpark" besitzt das Plangebiet eine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz (A 40). Entlang der Grundstücksgrenze zur A 40 wird ein „Zu- und Abfahrtsverbot“ in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, um eine direkte Zufahrt zur A 40 auch planungsrechtlich zu verhindern.

Aufgrund der räumlichen Nähe der dicht aufeinander folgenden Knotenpunkte Am Ruhrpark/A 40, Am Ruhrpark/Kattenstraße, Kattenstraße/Alte Werner Straße ist die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung allerdings begrenzt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind bei der Ansiedlung verkehrintensiver Nutzungen ggf. im

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Einzelfall entsprechende Nachweise bezogen auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes zu führen.

## 8.1 Ruhender Verkehr

Die gem. § 51 Landesbauordnung NRW erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen vorzuhalten.

## 8.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die auf der Alten Werner Straße verkehrenden Buslinien Nr. 336 (Bochum HBF – Dortmund Lüttgendortmund), 364 (Bochum-Gerthe – Bochum-Langendreer) und 366 (Bochum-Hiltrop – Bochum-Langendreer) sowie die auf der Straße Am Ruhrpark verkehrende Linie Nr. 336 an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

Die im westlichen Teil des Plangebietes vorhandene Trafostation sowie die vorhandenen Leitungs- /Kanalisationsnetze werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Tiefbrunnen, der zu sichern oder fachgerecht zurückzubauen ist.

## 10. Kosten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein erschlossenes und bereits überwiegend bebautes Siedlungsgebiet. Investitionskosten entstehen aus dem Bebauungsplan daher nicht.

## 11. Gutachten

Folgende Gutachten sind als Anlage Bestandteil dieser Begründung:

- FPG Heller + Kalka GbR: Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme/Bewertung zum Bebauungsplan Nr. 808, Herne, Februar 2006
- TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG: Gutachten zu Geräuschemissionen und -immissionen durch Gewerbebetriebe im Bebauungsplangebiet Nr. 808, Essen, 01.03.2006
- Chemisches Untersuchungsamt Stadt Bochum: Orientierende Gefährdungsabschätzung B-Plan Nr. 808, 28.02.2005
- Gutachterliche Stellungnahme des Planungsbüros Junker und Kruse Stadtforschung Planung zum Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum, November 2006

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

### Teil II Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans und die angrenzenden Bereiche. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

#### 1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans

##### Veranlassung

Der Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 808 - Alte Werner Straße - nördlich der A 40 und westlich der Straße „Am Ruhrpark“ im Stadtteil Kirchharpen ist bereits im Teil 1 der Begründung, Pkt. 3, erläutert. Im Wesentlichen soll der Bebauungsplan potentielle Immissionskonflikte zwischen bestehender Wohnnutzung und Gewerbe entschärfen, Einzelhandelsansiedlungen zentrenverträglich steuern und die vorhandenen Gewerbeflächen planungsrechtlich sichern.

##### Bebauungskonzept

Der Bebauungsplan Nr. 808 trifft entsprechend der genannten Planungsziele Festsetzungen zu:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet mit den gemäß BauNVO maximal möglichen Grundflächenzahlen),
- Bauweise (Gebäuelängen und Höhenentwicklungen),
- Ausschluss von Nutzungen (insbesondere Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten),
- zulässigen Emissionskontingenten seitens der gewerblichen Nutzung sowie
- Grünflächen zwischen unterschiedlichen Nutzungen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,1 ha.

Mit Ausnahme des nordöstlichen Planbereichs und der Randflächen zu den angrenzenden Wohngebieten im Nordwesten und Westen wird der überwiegende, ca. 1,5 ha große Bereich des Plangebiets als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollen die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Betriebe in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Die Grundflächenzahl wird mit der maximalen Grundstücksausnutzbarkeit von 0,8 festgesetzt, die Baukörper dürfen eine Länge von 50 m überschreiten und eine maximale Höhe von 12 m bzw. in einem Teilbereich 15 m aufweisen.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Entsprechend des baulichen Bestandes werden die Grundstücke südlich der Kattenstraße in einer Größe von ca. 0,3 ha als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß dem genannten Planungsziel werden im Gewerbegebiet und Mischgebiet Nutzungen ausgeschlossen, die dem Planungsziel widersprechen, dies betrifft insbesondere Vergnügungsstätten und Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Durch die festgesetzte Gliederung hinsichtlich der zulässigen Emissionen ist ein verträgliches Nebeneinander von Wohn-, Misch- und Gewerbenutzung gewährleistet.

Die überwiegend gehölzbestandenen, ca. 0,2 ha großen Randbereiche entlang der westlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze werden als "Private Grünfläche" festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Alte Werner Straße. Über die Kattenstraße und im weiteren Verlauf über die Straße „Am Ruhrpark“ ist ein unmittelbarer Anschluss an die A 40 gegeben (Anschlussstelle Bochum-Werne).

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

### Weitere Untersuchungen:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurden Fachgutachten zu den relevanten Fragestellungen erstellt (vgl. Teil 1, Pkt. 11):

Zur Sicherung des Immissionsschutzes für die an das Gewerbegebiet angrenzende Wohnnutzung und zur Ermittlung der erforderlichen Emissionsgrenzwerte wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Ausführungen zu den Belangen von Natur und Landschaft berücksichtigen die Ergebnisse einer landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme und -bewertung.

Die im Plangebiet bestehende Altlastensituation wurde hinsichtlich potentieller Gefährdungen der aufliegenden Nutzungen in einer orientierenden Gefährdungsabschätzung untersucht.

## 2. **Übergeordnete Planungen**

### Regionalplan:

Das Plangebiet wird im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

## Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 808 überwiegend „Gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen (vgl., Teil 1 Pkt. 4.3). Als Trennung zu den nördlich des Plangebietes dargestellten Wohnbauflächen stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen dar. Der nordöstliche Teil des Plangebietes (Flächen östlich Alte Werner Straße) ist als Wohnbaufläche dargestellt.

## Räumliches Ordnungskonzept Stadt Bochum:

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbeziehung kommunaler Belange im „Räumlichen Ordnungskonzept“ (ROK) der Stadt Bochum (vgl. Teil 1 Pkt. 4.2).

## Landschaftsplanerische Vorgaben:

Das Plangebiet wird aufgrund seiner Lage innerhalb des besiedelten Bereichs nicht von einem Landschaftsplan erfasst.

Der östlich der Straße „Am Ruhrpark“ gelegene Freiraum in Richtung Bövinghauser Bach sowie die Innenflächen der Auffahrtbereiche der Autobahnanschlussstelle sind in der Themenkarte 1 „Freiflächen mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und den Biotopverbund“ als „Freiflächen mit geringer Ausstattung an Verbundelementen bzw. Lebensräumen“ mit dem Ziel der Optimierung und Entwicklung aufgeführt (Kommunalverband Ruhrgebiet (jetzt RVR): Regionales Freiraumsystem Ruhrgebiet. Essen, 1996).

Bezüglich des im Plangebiet vorhandenen Baumbestands ist die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 17.09.1997 zu beachten.

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor. Das nächstgelegene Gebiet DE-4508-301 „Heisinger Ruhraue“ liegt in einer Entfernung von ca. 9 km südwestlich des Plangebiets, so dass eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets nicht gegeben ist.

Sonstige umweltrechtliche Fachplanungen (insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht): Sonstige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele bzw. fachliche Normen werden bei Relevanz bei den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 30

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

### 3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

#### 3.1 Mensch

##### Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele:

Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm und Luftverunreinigungen) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Bundesimmissionsschutzgesetz).

##### Bestandsaufnahme und -bewertung:

Die Nutzungen im Plangebiet erfüllen unterschiedliche Funktionen für den Menschen. Während entlang der südlich der Kattenstraße gelegene Bereich eine Mischung aus Wohn- und Arbeitsfunktionen aufweist, herrschen im überwiegenden, gewerblich genutzten Bereich Funktionen der Bereitstellung von Arbeitsplätzen sowie der Erzeugung und dem Verkauf von Wirtschaftsgütern vor.

Zur Beurteilung der von den Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmauswirkungen, insbesondere auf die bestehende Wohnbebauung in der Umgebung, wurde ein Schallgutachten erstellt. Die derzeitigen Lärmemissionen der gewerblichen Nutzung im Plangebiet berücksichtigen im Rahmen der Baugenehmigungen die Richtwerte zum Schallschutz für die umliegende Wohnbebauung.

Von den Verkehrsbewegungen auf den umliegenden Straßen gehen generell Lärmemissionen aus. Dominierend sind die Lärmeinwirkungen von der A 40. Die vorhandenen Baukörper im Plangebiet wirken diesbezüglich als Lärmschutz.

#### 3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

##### Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele:

Die Berücksichtigung des Schutzguts Tier und Pflanze sowie Landschaft ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs vorgegeben. Ziel ist der Schutz, der Erhalt und die Aufwertung der Lebensbedingungen für Tier und Pflanze sowie eines ansprechenden Landschaftsbilds. Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich (Innenbereich) sind die Vorgaben dieser Gesetze für den Bebauungsplan jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Die folgenden Ausführungen sind im Wesentlichen der genannten Landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme und Bewertung entnommen:

##### Biotoptypenbestand:

Das Untersuchungsgebiet ist größtenteils durch Gebäude sowie durch gepflasterte oder asphaltierte Verkehrs- und Lagerflächen im Bereich Alte Werner Straße, auf dem ehemaligen Werksgelände Afri-Cola/Bluna GmbH und im Bereich des Autohauses

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 31

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

versiegelt und somit relativ vegetationsarm. Einige versiegelte Bereiche weisen in den Fugen bzw. schadhafte Stellen der Versiegelungen eine Pioniervegetation aus Gräsern und Schwarzerle auf, z.T. sind diese Flächen nach längerer Nutzungseinstellung bereits vollständig bestanden mit einer Decke aus Gras, Moos, Hochstauden und Aufwuchs von Rotem Hartriegel, Brombeere, Schwarzerle und Stieleiche.

Repräsentationsgrünflächen im Umfeld der Betriebe bestehen überwiegend aus Rasen, Zier- und bodenständigen Gehölzen, Pflanzbeeten und teilweise mit Hochstauden überwachsenen offenen Böden. Als Trennelemente verlaufen zwischen den einzelnen Grundstücken schmale Gehölzstreifen aus überwiegend bodenständigen Arten. Größere Flächen westlich, nördlich und südlich der Gewerbehallen werden als Rasen- bzw. Wiesenflächen extensiv gepflegt.

Im Umfeld der Wohngebäude östlich der Alten Werner Straße liegen überwiegend strukturarme Zier- und Nutzgartenflächen. Nennenswert sind im Vorgartenbereich zwei Stieleichen mit einem Stammumfang von 2,35 m bzw. 2,8 m, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum fallen.

Gehölzstreifen aus Berg- und Spitzahorn, Rotem Hartriegel, Brombeere, Efeu, Sandbirke, Hainbuche, Winterlinde, Schwarzerle, Weißdorn, Esche, Stieleiche, Stechpalme, Pappel, Vogelkirsche, Weidenarten, Eibe, Schwarzer Holunder, Zungenschneeball und Liguster verlaufen entlang der Straße Am Ruhrpark und entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze als visuelle Abschirmung zu den nördlich gelegenen Wohngrundstücken.

### Biotoptypenbewertung:

- Biotoptypen von hoher ökologischer Wertigkeit sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit weisen die Gehölzstreifen entlang der Straße Am Ruhrpark und entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze sowie die zwei Stieleicheneinzelbäume an der Alten Werner Straße auf.
- Eine mittlere ökologische Wertigkeit übernehmen die schmalen Gehölzstreifen auf den Grundstücken.
- Eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit weisen die extensiv gepflegten Rasen- bzw. Wiesenflächen im Umfeld der Gewerbebetriebe auf.
- Eine geringe ökologische Wertigkeit besitzen die großflächig im Plangebiet gelegenen Versiegelungen durch Gebäude und Lagerplätze sowie die Repräsentationsgrünflächen.

## **3.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

Entsprechend der intensiven gewerblichen Nutzungen und großflächigen Versiegelungen übernimmt das Plangebiet überwiegend keine bzw. eine nachrangige Funktion für Tiere und Pflanzen. Nistplatz- und Ansitzfunktion für die Avifauna und Lebensraum für Kleinsäuger des städtischen Bereichs übernehmen die Gehölzflächen entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze und die älteren zwei Stieleicheneinzelbäume an der Alten Werner Straße. Die extensiv gepflegten Rasen- bzw. Wiesenflächen stellen einen

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 32

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

potentiellen Lebensraum für die Wirbellosenfauna und somit einen Nahrungsraum für die Avifauna der angrenzenden Gehölzstrukturen dar.

Eine Biotopverbundfunktion bzw. eine lokal bedeutende räumliche Vernetzungsfunktion für die urbane Flora und Fauna übernehmen die Strukturen aufgrund der isolierenden Wirkung der umliegenden Nutzungen (insbesondere der Straße Am Ruhrpark und der A 40) nur in sehr untergeordnetem Maße bzw. lediglich für flugfähige Arten.

Die biologische Vielfalt ist gemäß der vorgefundenen Biotopstrukturen und der intensiven Nutzung als insgesamt gering bis mittel und dominiert von ubiquitären Arten des Siedlungsraums einzuschätzen.

### Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch die ehemalige und derzeitige Nutzung stark anthropogen geprägt, insbesondere durch die Verkehrsbewegungen auf der Straße Am Ruhrpark und der A 40 und die gewerblichen Baukörper. Gliedernd und aufwertend wirken die Gehölzbestände an der Straße Am Ruhrpark und entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze sowie die Einzelbäume an der Alten Werner Straße.

## 3.3 Boden und Wasser

### Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele:

Bezüglich Boden und Wasser sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuchs sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Hiermit soll insbesondere der Schutz und die Verbesserung dieser im Allgemeinen nicht vermehrbaren abiotischen Schutzgüter als Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze erzielt werden.

Für das Grundwasser gelten die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung, zudem wird bei den Bewertungen die Trinkwasserverordnung beachtet. Ziel dieser Vorgaben ist der sachgerechte Umgang (z.B. Dekontamination) mit verunreinigten Böden und die Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser.

### Bestandsaufnahme und -bewertung:

Ursprünglich unterliegt dem Plangebiet überwiegend ein z.T. pseudovergleytes oder vergleytes Kolluvium, im nordöstlichen Bereich kleinflächig ein Gley, z.T. Pseudogley-Gley, stw. ein Auengley. Das Kolluvium wird aufgrund seiner hohen Ertragsfähigkeit als besonders schützenswert eingestuft (Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld, 2005).

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung der Flächen im Plangebiet und der großflächigen Versiegelungen ist jedoch weitgehend nicht mehr von unveränderten, gewachsenen Böden auszugehen. Die im Rahmen der orientierenden

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 33

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Gefährdungsabschätzung durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben im westlichen Plangebiet keine bzw. nur geringmächtige Auffüllungen bis 0,25 m, im zentralen und östlichen Plangebiet liegen Aufschüttungen von 2,0-3,0 m Mächtigkeit aus Bergematerial, Schlacke und Bauschutt (Ziegelbruch) sowie aus Sand oder Schluff vor. Unterhalb der Auffüllungen folgt der gewachsene Boden aus feinsandigem bis stark feinsandigem Lehmboden aus den Lössablagerungen der Weichsel-Kaltzeit.

Aufgrund der gewerblich/industriellen Vornutzung sind Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet gegeben. Zu dem Bebauungsplan wurde daher eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Mittels Rammkernsondierung wurden Bodenproben gewonnen, die nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) bewertet wurden:

### Boden:

Im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes zeigten die Bodenaufschlüsse keine bis nur geringmächtige Auffüllungen. Die Auffüllungsmächtigkeiten in den weiter östlich liegenden Bereichen schwanken zwischen 2,00 m und 3,00 m. Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus umgelagerten Schluffen mit wechselnden Anteilen von Schlacken, Aschen, Sand, Ziegelresten und Berge. Darunter folgt der gewachsene Boden in Form von feinsandigen Schluffen. Die Untersuchung der Auffüllungsmaterialien aus den Rammkernsondierungen zeigen im Vergleich zu den herangezogenen Bemessungswerten der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), dass mit Ausnahme der Probe RKS 3 die Zuordnungswerte Z 1.2 eingehalten werden.

Die Probe RKS 3 wurde im Bereich eines ehemaligen Heizöltanks niedergebracht. In der Einzelprobe aus der RKS 3 wurde zwischen 1,80 m und 2,60 m Kohlenwasserstoffgehalte von 1020 mg/kg ermittelt. Die Proben aus dem darunter liegenden Boden sowie in der Auffüllung oberhalb der festgestellten Verunreinigungen zeigen deutlich niedrigere Gehalte, so dass es sich hier um eine kleinräumige Belastung handelt. Ein Handlungsbedarf im Sinne notwendiger Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen besteht nicht.

### Oberboden:

Zusammenfassend ist für den Wirkungspfad Boden Mensch festzuhalten, dass im oberflächennahen, beurteilungsrelevanten Horizont für die Nutzung Wohngebiete sowie Industrie- und Gewerbegrundstücke keine Überschreitung der entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV zu verzeichnen sind.

### Bodenluft:

Die aktuell durchgeführten Untersuchungen der Bodenluft aus den Bohrlöchern zeigen, dass keine relevanten Gehalte der Parameter LHKW, BTEX, Methan und Schwefelwasserstoff festgestellt wurden.

In den Bebauungsplan wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine entsprechende Kennzeichnung aufgenommen (vgl. Teil 1 Pkt. 7.4.2).

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 34

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Grundwasser wurde im Rahmen der Bodenuntersuchungen bis in eine Tiefe von 5 m nicht angetroffen.

### 3.5 Klima und Luft

#### Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele:

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz über den Schutz von Biotopen und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.

#### Bestandsaufnahme und -bewertung:

Klimageographisch liegt der Großraum Bochum im Übergang vom Norddeutschen Tiefland in das Mittelgebirge. Die von den vorherrschenden Süd-Westwinden angeführten atlantischen Luftmassen kondensieren an der Mittelgebirgsschwelle. Charakteristisch sind milde Winter und relativ kühle Sommer. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei 10,2°C, die Niederschlagssumme bei 800-900 mm.

Die Klimafunktionskarte der Stadt Bochum stellt das Klima im Untersuchungsgebiet als „Stadtklima mit sehr lockerer Bebauung und guter Durchgrünung“ dar. Dieser Klimabereich verfügt über ein günstiges Bioklima mit geringem Stadtklimaeinfluss und einem vielfältigen Mikroklima im Außenbereich. Kaltluftabflussbereiche oder bedeutende Luftleitbahnen liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet werden wesentlich vorbelastet durch die großflächigen Versiegelungen sowie die Schadstoffemissionen der stark befahrenen A 40 und der Straße Am Ruhrpark. Zudem sind Emissionen aus Hausbrand für diese innerstädtische Lage charakteristisch, ebenso die Emissionen aus den Produktionsprozessen der Gewerbebetriebe.

Die im Untersuchungsraum anzutreffenden klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse sind charakteristisch für den Siedlungsbereich Bochum-Harpen und entsprechen im Allgemeinen der siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung.

### 3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Über die innerhalb des Plangebiets gelegene Bausubstanz hinausgehende Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Kulturgüter liegen im Plangebiet nicht vor.

### 3.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt und wirkt die anthropogene Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 35

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

nicht. Es liegen im Plangebiet und seinem nahen Umfeld keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).

#### 4. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Gewerbeflächen würden voraussichtlich in der derzeitigen Form weiter genutzt bzw. einer Nachfolgenutzung unter Verwendung der Gebäudesubstanz unterzogen. Denkbar ist zudem ein Leerstand für einige Gebäudeteile.

Bauliche Vorhaben im Planbereich wären weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Somit bestünde die Gefahr städtebaulich unerwünschter Fehlentwicklungen, insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die sich negativ auf die Zentrenstruktur – insbesondere auf das Nahversorgungszentrum Kirchharpen – auswirken.

Die z.T. als wertvoll eingestuftes Gehölzstrukturen wären derzeit ohne die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. Eingriffsregelung entfernbar, ein Schutz besteht lediglich für die unter die Baumschutzsatzung fallenden Arten mit entsprechender Größe.

#### 5. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)**

Im derzeit unbeplanten Innenbereich des Plangebiets sind bauliche Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig. Es besteht somit bereits ein Planungsrecht. Dies wird bei der im Folgenden erstellten Prognose berücksichtigt, die demnach zwischen bestehendem Planungsrecht und durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffenen Planungsrecht differenziert.

##### 5.1 **Mensch**

Die bestehenden Funktionen (Wohnen und Arbeit) werden von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht nachteilig betroffen. Die vorhandenen Betriebe und Wohngebäude werden in ihrem Bestand gesichert.

Der im Bebauungsplan getroffene Ausschluss von Vergnügungstätten im Gewerbe- und Mischgebiet dient der Vorhaltung der Flächen für eine gewerbliche Nutzung und dem Schutz der Wohnnutzung vor zusätzlichen (nächtlichen) Beeinträchtigungen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten hat keinen nachteiligen Einfluss auf die Versorgung der Bevölkerung. In Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das Nahversorgungszentrum Kirchharpen.

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Ein wesentliches Planungsziel, nämlich der Schutz der umliegenden Wohnnutzung vor Lärmemissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe, wird mit dem Bebauungsplan erfüllt. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird hierfür in Teilgebiete mit festgelegten Emissionskontingenten gegliedert. Zusätzlich werden unter Verwendung von Abstandsklassen Betriebsarten mit, bezogen auf die Wohnnutzung, unzulässigen Emissionen ausgeschlossen (vgl. Teil 1 Pkt. 7.1.3).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.

## 5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Nach geltendem Planungsrecht wäre eine bauliche Nutzung des Plangebiets unter Beachtung der Eigenart der näheren Umgebung möglich, wie im Bestand bereits gegeben. Entsprechend dieser Nutzungsarten wären mittlere (Wohnnutzung) bzw. hohe (Gewerbenutzung) Versiegelungsraten zu erwarten.

Die im Plangebiet bestehenden Biotopstrukturen sind derzeit in dem Maße entfernbar, wie eine Versiegelung in den Nutzungsbereichen zulässig ist. Hierbei sind als Restriktion lediglich die Vorgaben der Baumschutzsatzung zu beachten.

Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wird die mögliche Intensität der Flächenversiegelung nicht geändert, da sich diese – wie bisher – an der Eigenart der näheren Umgebung i.S.d. § 34 BauGB zu orientieren hat.

Der Bebauungsplan setzt im westlichen und nördlichen Randbereich Grünflächen fest. Die hier stockenden Gehölzbestände können erhalten, aber auch (z.B. für Arbeiten an den dort verlaufenden Versorgungsleitungen) entfernt werden. Vorgaben für die Gestaltung der Grünflächen werden daher im Bebauungsplan nicht getroffen. Dies betrifft ebenso die Gehölzstreifen entlang der Straße Am Ruhrpark und die zwei Stieleicheneinzelbäume an der Alten Werner Straße. Die Geltung der Baumschutzsatzung bleibt jedoch unangetastet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden somit im Vergleich mit den bestehenden Flächenausnutzbarkeiten im Plangebiet keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vorbereitet. Ökologisch wertvolle Gehölze entsprechender Größe werden nach wie vor von der Baumschutzsatzung erfasst.

### Landschaft:

Die obigen Ausführungen sind sinngemäß auf die Belange des Landschaftsbilds übertragbar. Positiv wirken sich die Grünflächen entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze als visuelle Trennung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung aus. Die visuell positiv wirksame Baumsubstanz im Plangebiet unterliegt weiterhin dem Schutzstatus der Baumschutzsatzung.

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet.

### 5.3 Boden und Wasser

Die Vorgaben der Bodenschutzklausel (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Erhöhung der derzeit zulässigen Flächenversiegelungen wird mit dem Bebauungsplan nicht ermöglicht. Unter den festgesetzten Grünflächen werden die Bodenverhältnisse kleinflächig aufgewertet.

Auf das Schutzgut Wasser sind diese Ausführungen sinngemäß übertragbar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.

### 5.4 Klima und Luft

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine wesentliche Änderung der lokalklimatischen Situation verbunden. Die entlang der westlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Grünfläche wirkt sich aufgrund ihrer Kleinflächigkeit lediglich auf kleinklimatischer Ebene positiv aus.

Bezüglich der lufthygienischen Situation werden im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine zusätzlichen Belastungen vorbereitet. Positiv wirkt sich der Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen aus, da diese in der Regel mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit Schadstoffausstoß verbunden sind. Generell ist jedoch nicht von einer Änderung der bestehenden lufthygienischen Hintergrundbelastung im Plangebiet und seinem Umfeld auszugehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.

### 5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die im Plangebiet gelegenen Sachgüter (Wohn- und Gewerbegebäude) sind von der Planung nicht nachteilig betroffen, da sie in ihrem Bestand gesichert werden.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen.

### 5.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das Planungsrecht des Bebauungsplans bewirkt bzw. beeinträchtigt keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die sich merklich von den derzeit bestehenden Wechselwirkungen (s. Pkt. 11.3.6) unterscheiden.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 38

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

## 6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### Vermeidung von Emissionen und Immissionen:

Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist die Vermeidung von Immissionsbelastungen der im Plangebiet vorhandenen und umliegenden Wohnnutzung durch das angrenzende Gewerbegebiet. Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes wird das Plangebiet in Teilgebiete mit festgelegten Emissionskontingenten gegliedert (vgl. Teil 1 Pkt. 7.1.3).

Mit der Festsetzung einer Grünfläche entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze zwischen angrenzender Wohnnutzung und Gewerbegebiet sollen visuelle Beeinträchtigungen vermieden werden.

### Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Eine sachgerechte Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist wie derzeit über die bestehenden Entsorgungsnetze gewährleistet.

### Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien:

Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie ist auszuführen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren vorbehalten bleibt, in deren Interesse auch ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohnehin ist.

### Städtebauliche Maßnahmen:

Mit dem Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet sollen die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet verstärkt auf die gewachsenen, integrierten Versorgungszentren – in diesem Falle das Nahversorgungszentrum Kirchharpen – gelenkt und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden.

### Naturschutzrechtliche Maßnahmen:

Mit der Sicherung der Grünfläche im westlichen Bereich des Plangebiets wird der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung gem. BNatSchG berücksichtigt.

Maßnahmen zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. Eingriffsregelung werden nicht erforderlich, da die zukünftige Eingriffsintensität – im besonderen die Versiegelungsrate – in den baulich nutzbaren Bereichen sich nicht von der Intensität unterscheidet, die nach derzeit bestehendem Planungsrecht auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich ist.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 39

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

## 7. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Mit den derzeitigen Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum erfolgte bereits die grundlegende planerische Entwicklungsrichtung für das Gebiet des Bebauungsplans, der in seinen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Räumliche Alternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel (u.a. Sicherung des Immissionsschutzes, Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe, Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen) bezieht.

Bezüglich der getroffenen Festsetzungen bestehen keine grundlegenden anderweitigen inhaltlichen Möglichkeiten, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können.

## 8. Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Bestandserhebungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebiets und der nahen Umgebung. Spezielle fachliche Fragestellungen des Immissionsschutzes, der Altlastensituation und der ökologischen Strukturen wurden in Fachgutachten untersucht (vgl. Teil 1 Pkt. 12). Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf.

Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden.

## 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 808 - Alte Werner Straße - im Stadtteil Bochum-Harpen sollen in einer bestehenden Gemengelage aus wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung potentielle Immissionskonflikte zwischen bestehender Wohnnutzung und Gewerbe entschärft, Einzelhandelsansiedlungen zentrenverträglich gesteuert und die vorhandenen Gewerbeflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen demzufolge eine gewerbliche Nutzung in einer Intensität, dass der Immissionsschutzanspruch der Wohnbebauung gewährleistet ist. Die Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe ist dabei berücksichtigt. Das Ziel der zentrenverträglichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen wird mit dem Ausschluss von derartigen Nutzungen im Plangebiet erzielt. Zur visuellen Abgrenzung der Wohnnutzung von der gewerblichen Nutzung wird im nordwestlichen Randbereich eine Grünfläche festgesetzt.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 40

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt, lediglich im Nordosten befinden sich einige Wohnbauten. Die im Umfeld der großflächigen Versiegelungen verbleibenden Grünflächen bestehen insbesondere aus Ziergärten, Gehölzstreifen und extensiv gepflegten Rasenflächen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet. Dies betrifft insbesondere den Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen seitens der gewerblichen Nutzung.

Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanaufstellung wären bauliche Vorhaben im Planbereich weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Somit bestünde die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen, insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten, die gewachsene Zentrenstrukturen schwächen würden.

Sinnvolle räumliche Planungsalternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht. Bezüglich der getroffenen Festsetzungen bestehen keine grundlegenden anderweitigen inhaltlichen Möglichkeiten, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können.

Positiv hervorzuheben i.S.d. Bodenschutzklausel ist die Sicherung eines bestehenden Gewerbe- und Wohnstandorts innerhalb von Bochum-Harpen.

Konkrete Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 41

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

## STADT BOCHUM

### **Bebauungsplan Nr. 808 - Alte Werner Straße / A 40 -**

#### **Zusammenfassende Erklärung Gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 808 „Alte Werner Straße / A 40“ im Stadtteil Bochum-Harpen sollen in einer bestehenden Gemengelage aus wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung potentielle Immissionskonflikte entschärft, Einzelhandelsansiedlungen zentrenverträglich gesteuert und die vorhandenen Gewerbeflächen planungsrechtlich gesichert werden. Das Plangebiet wird derzeit heterogen genutzt durch Wohnbauten und Gewerbebetriebe. In den Randbereichen haben sich bereichsweise dichte Gehölzstrukturen entwickelt.

Der Bebauungsplan trifft entsprechend der genannten Planungsziele Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zum Ausschluss von Nutzungen, zum Immissionsschutz und zur Sicherung vorhandener Vegetationsstrukturen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen demzufolge eine gewerbliche Nutzung in einer Intensität, dass der Immissionsschutzanspruch der Wohnbebauung gewährleistet ist. Die Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe ist dabei berücksichtigt. Das Ziel der zentrenverträglichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen wird durch den Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Nutzungen im Plangebiet erzielt. Zur visuellen Abgrenzung der Wohnnutzung von der gewerblichen Nutzung wird ein bestehender Gehölzstreifen planungsrechtlich gesichert.

Sinnvolle Planungsalternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht.

Aufgrund der gewerblich/industriellen Vornutzung sind punktuell bzw. kleinflächig Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet gegeben. Zu dem Bebauungsplan wurde daher eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass für die vorhandenen Nutzungen keine Überschreitung der entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV zu verzeichnen ist, bei Nutzungsänderungen jedoch in einem kleinräumigen Bereich Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Auffälligkeiten in der Bodenluft wurden nicht festgestellt, aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Grubengasaustritte aus dem Steinkohlengebirge werden bei Neubauvorhaben jedoch Vorsorgemaßnahmen empfohlen. Positiv hervorzuheben i.S.d. Bodenschutzklausel ist die Sicherung eines bestehenden Gewerbe- und Wohnstandorts innerhalb von Bochum-Harpen.

Verkehrlich negative Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz sind mit der Planung im allgemeinen nicht verbunden, allerdings ist aufgrund der räumlichen Nähe der dicht aufeinander folgenden Knotenpunkte Am Ruhrpark/A 40, Am Ruhrpark/Kattenstraße und Kattenstraße/Alte Werner Straße bei der Ansiedlung verkehrsintensiver Nutzungen ggf. im Einzelfall ein entsprechender Nachweis bezogen auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes zu führen.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 42

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Ein wesentliches Planungsziel, nämlich der Schutz der umliegenden Wohnnutzung vor Lärmemissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe, wird mit dem Bebauungsplan erfüllt. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird hierfür in Teilgebiete mit festgelegten Emissionskontingenten gegliedert. Zusätzlich werden unter Verwendung von Abstandsklassen Betriebsarten mit, bezogen auf die Wohnnutzung, unzulässigen Emissionen ausgeschlossen.

Die erhaltenswerten Gehölzstrukturen entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze werden erhalten. Neben ihrer ökologischen Bedeutung bilden diese einen Puffer zwischen den gewerblichen Bauflächen und der Wohnbebauung.

Die Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung am 31.03.2004 über die Planung informiert.

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26.07.2004 für die Dauer eines Monats Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Um den Anforderungen des novellierten Baugesetzbuches im Hinblick auf die durchzuführende Umweltprüfung zu genügen, wurde am 04.04.2006 ein Scoping-Termin durchgeführt, in dem den betroffenen Behörden Gelegenheit gegeben wurde, Hinweise zum Umfang der Umweltprüfung zu geben.

Die Auslegung des Bebauungsplans wurde am 30.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht, dementsprechend lag der Entwurf zum Bebauungsplan in der Zeit vom 10.10.2006 bis 10.11.2006 öffentlich aus. Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange beinhalteten Ergänzungen zu ÖPNV-Verbindungen, zu Kampfmittelvorkommen sowie zu Kennzeichnungen bzw. Hinweisen aus bodenschutzrechtlicher, altlastentechnischer und wasserrechtlicher Sicht. Diese Stellungnahmen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt, Festsetzungen des Bebauungsplans wurden hiervon jedoch nicht berührt, da es sich bei diesen Änderungen lediglich um textliche Ergänzungen handelte

Im Ergebnis wurde ein Bebauungsplan erstellt, der einerseits einen Ausgleich der Belange der Grundstückseigentümer, der Bewohner und der Gewerbetreibenden herbeiführt, der andererseits aber auch eine klare Festlegung der gewünschten zukünftigen baulichen Entwicklung im Plangebiet trifft.

In der Würdigung und einzelfallbezogenen Gewichtung der von der Planung betroffenen Belange wird eine planerische Konzeption verfolgt, die den weitgehenden Erhalt der gewachsenen Gebietsstrukturen zum Inhalt hat.

Mögliche Nutzungskonflikte innerhalb dieser Strukturen werden durch die Einschränkung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf die zulässigen Emissionen der gewerblich nutzbaren Grundstücke entschärft. Die Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten entspringt dabei dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme beim Zusammentreffen unverträglicher Nutzungen bzw. dem Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die jeweiligen Zweckbestimmungen der Baugebiete bleiben trotz der vorgesehenen Einschränkungen und Bestandsschutzregelungen gewahrt.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 43

Vorlage Nr.: 20062923

Stadtamt 61 12 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Eine Beeinträchtigung des Nahversorgungszentrums Kirchharpen soll mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet des Bebauungsplans vermieden werden. Eine verbrauchernahe Nahversorgung innerhalb des Plangebietes und dessen Nachbarschaft ist über das Nahversorgungszentrum Kirchharpen bereits gewährleistet.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine voraussichtlichen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet, negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in Bochum sind nicht zu befürchten.