

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 3

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 317 b **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 317 - Hanielstraße –**

für ein Gebiet südlich der Bahnstrecke Bochum-Langendreer/Bochum-Dahlhausen, östlich des Schlüterweges, nördlich bzw. westlich der Markstraße

TEIL A **BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich
2. Bestandsaufnahme
3. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
 - 3.1 Planerischer Vorlauf
 - 3.2 Planerische Zielsetzung
4. Masterplan Einzelhandel
5. Flächennutzungsplanung
6. Planverfahren
7. Planinhalt
 - 7.1 Zielrichtung
 - 7.2 Festsetzungen
 - 7.2.1 Umstellung auf die BauNVO 1990
 - 7.2.2 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (GE)
 - 7.3 Planfeststellungsverfahren zur Querspange A 44
 - 7.4 Versorgungsleitungen
 - 7.5 Kennzeichnungen
 - 7.5.1 Bodenschutz und Altlasten
 - 7.5.2 Bergbau
 - 7.6 Hinweise
 - 7.6.1 Bodendenkmäler
 - 7.6.2 Kampfmittelbeseitigung
 - 7.6.3 Bahnanlagen
 - 7.7 Nachrichtliche Übernahme
8. Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 4

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

9. Baudenkmäler
10. Flächenbilanz
11. Kosten

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 5

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bochum - Steinkuhl. Nördlich grenzt das Plangebiet an die Bahnstrecke Bochum-Langendreer/Bochum-Dahlhausen an. Weiter nördlich befindet sich das Opel-Werk I. Die östliche wie südliche Plangebietsgrenze wird durch die Markstraße gebildet, die auf der östlichen Seite unbebaut ist und auf der südlichen Seite zwei Sportplätze erschließt. Westlich grenzt hinter der durch den Bebauungsplan Nr. 317 gesicherten Waldfläche das Wohngebiet am Schlüterweg an.

2. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Große Bereiche des Plangebietes, insbesondere nordwestlich der Hanielstraße werden vom städtischen Unternehmen "Umweltservice Bochum GmbH" (USB) belegt. Östlich schließt eine Großbäckerei, ein Karosserie- u. Lackiercenter und ein Kfz-Handel an. Der Lagerplatz, der bis in den Kurvenbereich der Markstraße reicht, wird ebenfalls vom USB zum Abstellen von Containern genutzt.

Zwischen Haniel- und Markstraße befindet sich im Westen ein Kfz-Handel, der die Umnutzung zu einem Lebensmitteldiscounter beantragt hatte. In Richtung Osten folgen ein Kfz-Sachverständigenbüro, zwei Speditionen, ein Dentaltechnik-Betrieb, zwei weitere Kfz-Handel, eine Schreinerei, eine Produktionsstätte für Kunststofffenster, ein Technikhandel sowie eine Polsterei mit Verkauf.

3. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

3.1 Planerischer Vorlauf

Für das Plangebiet trat bereits im Jahre 1970 der Bebauungsplan Nr. 317 in Kraft, sodass dem Plan die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 zu Grunde liegt. Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Entwicklung des zum damaligen Zeitpunkt größtenteils unbebauten Areals durch den Bau einer Erschließungsstraße (Hanielstraße) und schaffte die Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung (GE-Gebiet). Durch die Ausweisung von Wald- bzw. öffentlichen Grünflächen ist der Gewerbebereich zu allen Seiten durch Pflanzungen eingefasst.

Am 26.02.1987 beschloss der Rat der Stadt Bochum den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 317 a mit dem Ziel, die beantragte Ansiedlung von zum Teil störenden Gewerbebetriebe auszuschließen. Das Verfahren wurde nicht weitergeführt, da eingereichte Anträge nicht weiter verfolgt wurden.

3.2 Planerische Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 317 war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung eines Gewerbegebietes in verkehrsgünstiger Lage zu schaffen. Diese Zielrichtung wird durch den Bebauungsplan Nr. 317 b bekräftigt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung des vom Rat der Stadt Bochum beschlossenen Masterplanes Einzelhandel im Bereich des Plangebietes.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, soll das Gewerbegebiet vor zentrenrelevantem Einzelhandel geschützt werden. Dazu ist die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Vergnügungsstätten zu unterbinden. Auslöser der zielorientierten planerischen Tätigkeit für die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist ein Antrag, die Nutzung eines vorhandenen Betriebs in einen Lebensmitteldiscounter zu ändern.

Mit dieser durch den bestehenden Bebauungsplan u. U. nicht zu verhindernden Nutzungsänderung besteht die Gefahr der Vorbildwirkung, auch für weitere Grundstücke entsprechende Anträge zu stellen. Ohne das Bebauungsplanverfahren droht die Gefahr, dass sich weite Teile des verkehrsgünstig gelegenen Gebietes in einen von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben dominierten Standort verändern.

Das Erfordernis der Änderung bzw. Ergänzung ergibt sich gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) aus der Notwendigkeit, durch Nutzungsregelungen „bodenrechtliche Spannungen“, d.h. solche, die die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu verhindern oder zu bewältigen, um somit auch weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

Zu den Planungszielen gehört es ebenfalls, eine Umstellung der bisher geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 auf die aktuelle BauNVO 1990 vorzunehmen. Nur die BauNVO 1990 stellt die rechtlichen Instrumente zur Verfügung, den zentrenrelevanten Einzelhandel und die Vergnügungsstätten innerhalb der Gewerbegebiete auszuschließen. Die damit einhergehende unterschiedliche Berechnungsmethode der Grundflächenzahl soll durch eine Klausel zur Bestandssicherung aufgefangen werden.

4. Masterplan Einzelhandel

Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung des am 28. September 2006 einstimmig durch den Rat der Stadt Bochum beschlossenen *Masterplans Einzelhandels für die Stadt Bochum* erarbeitet. Danach ist die Stadt Bochum u.a. bestrebt,

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken sowie
- die Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Um diese Ziele zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, ist der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen (soll), von herausragender Bedeutung. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich aktuell ein erheblicher – und im Vergleich auch zu anderen Oberzentren deutlich überdurchschnittlicher – Anteil mit typischerweise zentrenprägenden Sortimenten an nicht integrierten Standorten befindet. Und diese Feststellung trifft nicht nur auf die mittelfristigen, zentrenrelevanten Sortimente (wie z.B. Bekleidung und Unterhaltungselektronik) zu, sondern ist auch für den Einzelhandel mit

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Angebotschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel konstatiert worden (etwa 28 % der Verkaufsflächenanteils der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel befinden sich an nicht integrierten Standorten). Bochum kann derzeit seiner oberzentralen Versorgungsfunktion nicht im vollem Umfang gerecht werden. Auch weisen einzelne Stadtbezirks- und Stadtteilzentren, aber auch Nahversorgungszentren quantitative, aber auch qualitative Mängel auf, die auch auf die räumliche Schieflage und die innerstädtische Konkurrenzsituation zwischen zentralen und dezentralen Standorten zurück zu führen ist. Angesichts dieser städtebaulichen Zielsetzung einerseits und der festgestellten Schieflage andererseits ist zukünftig eine konsequente Lenkung der zentrenrelevanten Sortimente (bzw. Anbieter, die diese Sortimente anbieten wollen) auf die zentralen Versorgungsbereiche (inkl. der Nahversorgungszentren) in der Stadt zwingend geboten.

Zur Umsetzung dieser Ziele formuliert der Masterplan Einzelhandel verschiedene Grundsätze. Mit Bezug auf das Plangebiet sind folgende Grundsätze im Rahmen der Bauleitplanung zur berücksichtigen:

- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kern- bzw. Hauptsortimenten soll zukünftig nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein; unabhängig davon, ob es sich um kleinflächigen oder großflächigen Einzelhandel handelt.

(Grundsätze 1 und 2 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum)

- Als Ausnahme von diesen Grundsätzen 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 sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 500 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen 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 jedoch nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.

(Ausnahme 1 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum)

Ausgehend von den aktuell das Warenangebot in den Bochumer Zentren prägenden Sortimenten einerseits und den erforderlichen Entwicklungsperspektiven für ein möglichst umfangreiches und abwechslungsreiches Einzelhandelsangebot andererseits ist im Rahmen des Masterplans Einzelhandel eine ortspezifische Sortimentsliste (*Bochumer Sortimentsliste*) definiert worden, die die für die Stadt Bochum zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente beschreibt. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte – wie oben beschrieben - außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Diese konsequente räumliche Steuerung dient somit zur Absicherung der Ziele und Prämissen der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bochum.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Dabei ist einzuräumen, dass nicht von jeder kleinflächigen Einzelhandelsnutzung bei isolierter Betrachtung bereits negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen zu erwarten sind.

Diese würden sich jedoch zwangsläufig bei einer summarischen Betrachtung bezogen auf das gesamte Bochumer Stadtgebiet einstellen, die dann greift, wenn man z.B. nur den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschliesse.

Bei dem Plangebiet handelt es sich eindeutig um einen Standort, der keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. In unmittelbarer räumlicher Nähe und damit im perspektivischen Auswirkungsbereich befindet sich ein zentraler Versorgungsbereich:

- Das Nahversorgungszentrum Steinkuhl (rd. 800 bis 900m südwestlich des Plangebietes),

Des Weiteren befinden zwei zentrale Versorgungsbereiche in räumlicher Nähe des Plangebietes, die allerdings nicht im perspektivischen Auswirkungsbereich liegen.

- Das Nahversorgungszentrum Hustadt (rd. 1.000 bis 1.100m südöstlich des Plangebietes)
- Das Stadtbezirkszentrum Querenburg Uni-Center (rd. 1.500 bis 1.600m südlich des Plangebietes)

Das *Nahversorgungszentrum Steinkuhl* verfügt aktuell über rd. 1.300 qm Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die vorhandenen Lebensmittelanbieter (Rewe, Aldi und Botan Market) verfügen über einen Großteil des nahversorgungs- und zentrenorientierten Verkaufsflächenangebotes. Sie stellen somit eindeutigerweise die Magneten des Nahversorgungszentrums Steinkuhl dar, die maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Zentrums insgesamt und seiner anderen Nutzer (Einzelhandel und Dienstleister) gewährleisten. Gleichzeitig sichern sie die lebensmittelorientierte Grundversorgung sowie die Versorgung mit weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Stadtteil Querenburg.

Das *Nahversorgungszentrum Hustadt* verfügt aktuell über rd. 300 qm Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die vorhandenen Anbieter (Hustadt Markt und Schlecker) verfügen über einen Großteil des nahversorgungs- und zentrenorientierten Verkaufsflächenangebotes. Sie stellen somit eindeutigerweise die Magneten des Nahversorgungszentrums Hustadt dar, die maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Zentrums insgesamt und seiner anderen Nutzer (Einzelhandel und Dienstleister) gewährleisten. Gleichzeitig sichern sie die nahversorgungsorientierte Grundversorgung im Stadtteil Querenburg.

Das *Stadtbezirkszentrum Querenburg Uni-Center* verfügt aktuell über rd. 9.500 qm Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt in den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichen. Das vorhandene SB-Warenhaus Globus und weitere Nahversorgungsbetriebe (Plus, Schlecker, KD) verfügen über einen Großteil des nahversorgungs- und zentrenorientierten Verkaufsflächenangebotes. Darüber hinaus

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

existiert eine Vielzahl von klein- bis mittelflächigen Betrieben mit Angeboten im mittelfristig nachgefragten Bedarfsbereich (u. a. Ernstings Family Bücher Kröger, Jeans Fritz, Weltbild oder McPaper). Sie stellen in Verbindung mit den Lebensmittel- und Drogeriebetrieben somit eindeutigerweise die Magneten des Stadtbezirkszentrums Querenburg Uni-Center dar, die maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Zentrums insgesamt und seiner anderen Nutzer (Einzelhandel und Dienstleister) gewährleisten. Gleichzeitig sichern sie die Versorgung des Stadtbezirks Süd mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sowie die lebensmittelorientierte Grundversorgung im Stadtteil Querenburg.

Zieht man eine Radius von etwa 500m um das Plangebiet, so wird deutlich, dass sich der Einzugsbereich des perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Steinkuhl mit dem Einzugsbereich des Planstandortes (bzw. eines dortigen Planvorhabens) überschneidet. Siedlungsbereiche, die in dem Einzugsbereich eines Planvorhabens im Plangebiet lägen (nordöstlich des Nahversorgungszentrums Steinkuhl, bzw. südwestlich des Plangebietes), befinden sich eindeutig innerhalb des Einzugsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches Steinkuhl.

Somit liegt eine Überschneidung der relevanten Einzugsbereiche vor, die auch noch durch die vorhandene „gemeinsame Schnittmenge“ der Einwohnerzahlen und damit auch des relevanten, einzelhandelsspezifischen Kaufkraftpotenzials dokumentiert wird:

- Im Einzugsbereich des perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereiches *Nahversorgungszentrum Steinkuhl* (700m-Radius) wohnen aktuell rd. 9.160 Einwohner.
- Im Einzugsbereich eines perspektivischen Planvorhabens (500m-Radius) im Plangebiet wohnen aktuell rd. 1.600 Einwohner.
- Die „Überlappungsbereiche der Einzugsbereiche“ ergeben eine Gesamtschnittmenge von über 930 Einwohnern, was einem Überschneidungsbereich von über 10% entspricht.
- Somit besteht eine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung der jeweiligen Einzugsbereiche.
Das mögliche Ausnahmekriterium wird somit nicht erfüllt.

Eine weitere Ausnahme von den Grundsätzen ist dann möglich, wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung eines Planvorhabens in einem 500 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet. Dies träfe in dem vorliegenden Plangebiet auch dann nicht zu, wenn ein möglicher Lebensmittelanbieter eine Größenordnung von 800 qm Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten würde. Ein Lebensmittelanbieter mit rd. 800 qm Gesamtverkaufsfläche würde (rechnerisch für einen Lebensmitteldiscounter) deutlich über 100 % der vorhandenen sortimentsspezifischen Kaufkraft abschöpfen.

Da grundsätzlich beide Kriterien erfüllt sein müssen, ist eine Ausnahmenregelung im Sinne des Masterplans Einzelhandels für die Stadt Bochum nicht möglich.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Zur Vermeidung einer drohenden Gefährdung sowohl des Fortbestehens als auch möglicher Entwicklungsperspektiven des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Steinkuhl“ ist – auch unter Berücksichtigung der dort tatsächlich vorhandenen Angebotsstruktur sowie unter Berücksichtigung der o.a. Zielsetzung – der Ausschluss folgender zentrenrelevanter Sortimente (unter Zugrundelegung der Bochumer Sortimentsliste) erforderlich:

Drogeriewaren; Wasch- und Putzmittel; Nahrungs- und Genussmittel; Pharmazeutika / Reformwaren; Papier / Schreibwaren / Büroorganisation; Zeitungen und Zeitschriften

Mit Blick auf das *Stadtbezirkszentrum Querenburg Uni-Center* und das dort vorhandene Einzelhandelsangebot sowie unter Berücksichtigung der erforderlichen Entwicklungsperspektiven werden darüber hinaus folgende zentrenrelevanten Sortimente (unter Zugrundelegung der Bochumer Sortimentsliste) ausgeschlossen:

Bekleidung; Schuhe / Lederwaren; Musikalienhandel, Geschenkartikel; Bücher, Kunstgewerbe / Bilder; Sport- und Freizeitartikel; Computer und Kommunikationselektronik; Photo, Optik, Akustik.

Mit Blick auf das *Bochumer Hauptgeschäftszentrum* und das dort vorhandene Einzelhandelsangebot sowie unter Berücksichtigung der erforderlichen Entwicklungsperspektiven (werden darüber hinaus folgende zentrenrelevanten Sortimente (unter Zugrundelegung der Bochumer Sortimentsliste) ausgeschlossen:

Fahrräder und Zubehör; Babyartikel; Bettwaren / Matratzen; Erotikartikel; Spielwaren / Bastelartikel; Abgepasste Teppiche; Waffen / Jagdbedarf; Tiere und Tiernahrung, Zooartikel; Parfümerie und Kosmetikartikel. Sanitätswaren; Schnittblumen; Haushaltswaren / Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik / Tonträger; Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Uhren / Schmuck; Lampen, Leuchten, Leuchtmittel; Nähmaschinen; Glas / Porzellan / Keramik

5. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete 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 seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet nordöstlich und südlich der Hanielstraße gewerbliche Baufläche, im Bereich nordwestlich und westlich der Hanielstraße Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dar. Da die Nutzung Feuerwehr aufgegeben wurde und mit der Ansiedlung des stadt eigenen Betriebes "Umweltservice Bochum" ein Betrieb mit etwa gleichartigem Störgrad vorhanden

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

ist, ist mit der Beibehaltung der seit 1970 geltenden Festsetzung Gewerbegebiet eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

6. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 317 b wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 10.02.2004 gefasst. Die Veröffentlichung erfolgte am 01.03.2004.

Zur Sicherung der Planung wurde vom Rat der Stadt Bochum am 27.01.2005 eine Veränderungssperre beschlossen, die noch bis zum 15.02.2007 Rechtskraft besitzt.

In der Zeit vom 11.03. bis 16.04.2004 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung statt, die Bürgerversammlung wurde am 16.03.2006 durchgeführt.

In der Zeit vom 10.10. bis 10.11.2006 lag der Bebauungsplan öffentlich aus. Lediglich die DB Services Immobilien GmbH trug vor, geplante Maßnahmen in der Nähe des nördlich des Plangebietes gelegenen Bahnanlage mit der DB im Vorfeld abzustimmen, um eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes auszuschließen. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt, indem ein entsprechender Passus in die Begründung aufgenommen wurde.

Im Zuge der Beschlussverfassung des Masterplans Einzelhandel durch den Rat am 28.09.2006 ist das Planzeichen 2, welches sich zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses noch auf den Entwurfsstand bezog, entsprechend anzupassen.

7. Planinhalt

7.1 Zielrichtung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 317 b wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zu unterbinden, um so das städtebauliche Ziel der Sicherung und Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des Masterplanes Einzelhandel im Plangebiet umzusetzen. Unangetastet bleiben die ebenfalls ansässigen Handelsbetriebe, in erster Linie Autohändler, da es sich um nicht zentrenrelevanten Einzelhandel handelt.

Eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 317 wird erforderlich, da die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes allein nicht ausreichen, um eine weitere Entwicklung, insbesondere in Richtung zentrenrelevantem Einzelhandel zu unterbinden. Eine solche Entwicklung an diesem nicht integrierten Standort würde neben der Gefahr für das Gewerbegebiet selbst die Funktionsfähigkeit der vorhandenen kommunalen Versorgungszentren (s. Punkt 4) gefährden und damit negative Auswirkungen auf die möglichst wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung haben. Nicht integrierte Standorte von Handelsunternehmen mit Waren und Dienstleistungen typischer städtischer Angebotszentren der Stadtmitte oder der Stadtteile führen besonders wegen ihrer oft verkehrsgünstigen Lage, ihres hohen Stellplatzangebotes, aber auch anderer ökonomischer - insbesondere betriebswirtschaftlicher - Standortvorteile zu einer

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Verschiebung der vorhandenen Kaufkraftströme in der Stadt. Damit werden den traditionellen Angebotszentren die notwendigen Grundlagen ihrer Sicherung und Weiterentwicklung entzogen, auf denen auch die geordnete städtebauliche Entwicklung beruht.

7.2 Festsetzungen

7.2.1 Umstellung auf die BauNVO 1990

Um die oben genannten Ziele des Bebauungsplanes umsetzen zu können, ist es erforderlich, für das Gewerbegebiet von der bislang geltenden BauNVO 1968 auf die BauNVO 1990 umzustellen.

Umstellung der Baunutzungsverordnung

Für das Gewerbegebiet gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Nur aufgrund dieser Rechtsgrundlage ist es möglich, die unter den Planzeichen 2 und 3 aufgeführten Ausschlüsse hinsichtlich der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festzusetzen.

Die Umstellung auf die aktuelle BauNVO hat jedoch auch Folgen für das Maß der baulichen Nutzung, da nach der alten Fassung Stellplätze und Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche mit angerechnet werden mussten. Somit ergibt sich ein höherer Versiegelungsgrad als die Fassung von 1990 zulässt. Vor dem Hintergrund, dass die bisherigen Genehmigungen gemäß der Fassung von 1968 getroffen wurden, ist es erforderlich, die demgemäße Nutzung der Grundstücke im Bestand zu schützen:

Planzeichen 1

Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf die Ermittlung der Grundfläche nicht angerechnet werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

7.2.2 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (GE)

Die bereits in der Urfassung festgelegte Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet bleibt auch durch die geplante Änderung bestehen. Aufgrund der o. g. Zielsetzung des Änderungsverfahrens werden jedoch städtebaulich bedenkliche Nutzungen mit Hilfe zweier textlicher Festsetzungen (Planzeichen 2 und 3) ausgeschlossen:

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
-------------------------------	-------------------

Planzeichen 2

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Hauptsortimenten nicht zulässig (Auflistung gem. "Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum"), (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

Zentrenrelevante Hauptsortimente:

**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 und Zubehör
Kunstgewerbe, Bilder
Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer
Computer und Kommunikationselektronik
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Musikalienhandel
Nahrungs- und Genussmittel
Nähmaschinen
Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Pharmazeutika, Reformwaren
Sanitätswaren
Spielwaren, Bastelartikel
Sport- und Freizeitartikel
Fahrräder und Zubehör, Mofas
Abgepasste Teppiche
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
Uhren/Schmuck
Waffen, Jagdbedarf
Zeitungen, Zeitschriften**

Planzeichen 3:

Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten, Bordelle, Eros-Center, Dirnenunterkünfte, Massagesalons sowie alle anderen Arten von Anlagen und Einrichtungen, die gewerblich betriebenen sexuellen Darbietungen oder Dienstleistungen dienen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass das Plangebiet entsprechend seiner planerischen Zielsetzung (siehe Gliederungspunkt 3.2) entwickelt wird. Dabei wird die bereits genannte Zielrichtung verfolgt, die benachbarten Versorgungszentren Querenburg, Hustadt und insbesondere das Nahversorgungszentrum Steinkuhl (Rieseessenplatz) sowie die Innenstadt von Bochum zu schützen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes, die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, bleibt auch bei den vorgenommenen Ausschlüssen der o. g. Nutzungen und der Einschränkung der Einzelhandelsnutzung gewahrt. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass das Gewerbegebiet vor allem für das produzierende Gewerbe ausgewiesen ist. Darüber hinaus steht den Eigentümern weiterhin die Ansiedlung von Handelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten offen. Somit verleiht ein ausreichend breites Spektrum möglicher Nutzungen, wodurch die Attraktivität des Gewerbegebietes nicht eingeschränkt wird.

Der Ausschluss der in Planzeichen 3 bezeichneten Nutzungen, insbesondere derer aus dem sog. Rotlichtbereich, schützt das Gewerbegebiet zukünftig vor negativen Trends, da gerade leerstehende Gewerbeimmobilien anfällig für die Übernahme solcher Nutzungen sind. Die Folge ist eine Schwächung des Standortes insgesamt.

7.3 Planfeststellungsverfahren zur Querspange A 44

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes plant der Landesbetrieb Straßenbau NRW die Querspange der Bundesautobahn A 44. Die Planfeststellungsunterlagen sind im Jahre 2002 offengelegt worden. Die Planungen überlagern im nördlichen (Waldfläche) und östlichen Bereich (Lagerplatz) die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 317 b. Da mit dem Planfeststellungsbeschluss die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 317 b außer Kraft treten, wird auf eine Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet.

Dementsprechend wird auch keine Anpassung der Abgrenzung von Wald- und GE-Fläche an die tatsächliche Situation vor Ort vorgenommen. Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan ist lediglich auf die Steuerung des Einzelhandels gerichtet und sollte in möglichst geringem Umfang erfolgen.

7.4 Versorgungsleitungen

Zur Sicherung der Stromversorgung des Hauses Markstraße 30 wird im Bebauungsplanentwurf eine 3 m breite Trasse mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Bochum ausgewiesen.

Im Zuge des geplanten Baus der Querspange A 44 wird eine Umlegung einer Wasserrohrleitung der Stadtwerke erforderlich. Der geplante Trassenverlauf von 5 m Breite wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke gesichert.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

7.5 Kennzeichnungen

7.5.1 Altlasten und Bodenschutz

Für das Plangebiet wurde aus boden- und altlastentechnischer Sicht eine orientierende Gefährdungsabschätzung (Gutachten des Chemischen Untersuchungsamtes der Stadt Bochum vom 24.02.2005) durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Boden:

Der größte Teil des Untersuchungsgebietes ist im oberen Profilbereich mit einer anthropogenen Auffüllung überdeckt. Die Mächtigkeiten schwanken zwischen 0,35 m (RKS 10) und 2,10 m (RKS 1). Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus Schotter, Halde, Ziegel, Sand und Kies.

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 nur in einem Fall erhöhte Schadstoffgehalte. In der Mischprobe 1 aus der RKS 1 wurden PAK-Gehalte von 154 mg/kg ermittelt.

Da es sich in diesem Bereich um eine versiegelte Fläche handelt, besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

Oberboden (Mischproben):

Zusammenfassend ist für den Wirkungspfad "Boden-Mensch" festzuhalten, dass im oberflächennahen, beurteilungsrelevanten Horizont, für die Nutzung Wohngebiete, Park- und Freizeitanlage sowie Industrie- und Gewerbegrundstücke, keine Überschreitungen 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 BTEX, LHKW, Methan und Schwefelwasserstoff festgestellt wurden.

Dementsprechend sind folgende Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Im Bereich der Teilfläche Hanielstraße 14 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, sodass 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.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

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.

Potentielle Grubengasaustrittsbereiche:

Das Grundstück liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000).

Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

7.5.2 Bergbau

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 BauGB).

7.6 Hinweise

7.6.1 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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 wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

7.6.2 Kampfmittelbeseitigung

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

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

7.6.3 Bahnanlagen

Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können ist die DB bei baulichen Veränderungen in der Nähe der DB Grenze rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen.

Bei Anpflanzung im Grenzbereich der Bahnanlagen ist dauerhaft sicherzustellen, dass weder die Sichtverhältnisse noch der Regellichtraum eingeschränkt werden. Eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes durch herabstürzende Bäume oder Äste ist auszuschließen. Der Vegetationsrückschnitt geht zu Lasten des Verursachers.

Anpflanzungen sind nach dem Regelwerk der DB AG auszuführen und ggf. mit der DB Netz AG im Vorfeld abzustimmen.

7.7 Nachrichtliche Übernahme

Der nördlich und westliche Teil des Plangebietes, für den die Festsetzung „Flächen für die Forstwirtschaft“ gilt, ist gleichzeitig als „Fläche, die ins Verbrauchsverzeichnis – Grünflächen – aufgenommen worden ist“ gekennzeichnet. Diese Darstellung resultiert aus der zum Zeitpunkt 1970 geltenden Regelung. Heute gilt hier teilweise das Landschaftsschutzgebiet Nr. 22. Auf eine Änderung dieser Darstellungsweise wurde verzichtet, da das Änderungsverfahren lediglich auf die Steuerung des Einzelhandels gerichtet ist und möglichst in geringem Umfang erfolgen sollte.

8. Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet wird an der Haltestelle Hanielstraße durch die Buslinie 356 (Mo. - Fr. morgens eine Fahrt von Bo.-Hbf) und 372 (Bo.-Ruhr-Uni. - Bo.-Lgdr. Nord) an den ÖPNV angebunden.

9. Baudenkmäler

Im Plangebiet sind keine denkmalverdächtigen obertägigen Baudenkmäler vorhanden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

10. Flächenbilanz

GE-Fläche:	5,94 ha
Waldfläche:	2,11 ha
Straßenverkehrsfläche:	0,47 ha
öffentliche Grünfläche:	0,65 ha
Versorgungsfläche:	0,05 ha
gesamt:	9,22 ha

11. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Bochum keine Kosten, da lediglich eine Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sowie die Anpassung an die neue Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

TEIL B

UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB

1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
2. Übergeordnete Planungen
3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes
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 Tier, 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. Monitoring
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 317 b gilt der seit dem 19.10.1970 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 317. Dieser setzt im Wesentlichen ein beidseitig der Hanielstraße gelegenes Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO fest. Dieses GE-Gebiet wird von ebenfalls durch den Bebauungsplan gesicherten Wald- bzw. öffentliche Grünflächen eingerahmt. Das GE-Gebiet ist bereits komplett besiedelt und versiegelt.

Eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 317 wird erforderlich, da die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes allein nicht ausreichen, um eine weitere Entwicklung, insbesondere in Richtung zentrenrelevantem Einzelhandel zu unterbinden. Eine solche Entwicklung ist zu erwarten, da der Verwaltung eine konkrete Anfrage zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters vorliegt. Diese Veränderung an einem nicht integrierten Standort würde neben der Gefahr für das Gewerbegebiet selbst die Funktionsfähigkeit der vorhandenen kommunalen Versorgungszentren gefährden und damit negative Auswirkungen auf die möglichst wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung haben.

Die Änderung beschränkt sich auf die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung sowie zwei zusätzliche Planzeichen, über die die städtebaulich bedenklichen Nutzungen aus dem Katalog der in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen zwei Leitungsrechte für die Stadtwerke gesichert werden. Damit eröffnet die geplante Änderung keine neuen Baurechte.

2. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen überwiegend als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet nordöstlich und südlich der Hanielstraße gewerbliche Baufläche, im Bereich nordwestlich und westlich der Hanielstraße Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dar.

Landschaftsplanerische Vorgaben

Die im Plangebiet festgesetzten Waldflächen werden vom Landschaftsplan Bochum Mitte/Ost erfasst. Das westliche Waldgebiet sowie Teile des östlichen Streifens liegen im Landschaftsschutzgebiet Nr. 22. Für die letztgenannte Fläche gilt das Entwicklungsziel 1.1.33, wonach die Waldfläche zu erhalten und nach ökologischen Aspekten zu pflegen und zu entwickeln ist (Erhaltung von Totholz, Waldmantelentwicklung). Die Freizeitaktivitäten sind zu beschränken. Der westliche Waldbereich unterliegt den Entwicklungszielen 1.4.18 und 1.4.19.

Danach sind bei Konkretisierung der Bauleitplanung die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und entlang der Eisenbahnstrecke mit bodenständigen Gehölzen zu ergänzen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Im Bebauungsplan Nr. 317 ist diese Fläche als Fläche gekennzeichnet, die ins Verbandverzeichnis – Grünflächen – aufgenommen worden ist. Eine Änderung der Kennzeichnung hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes Nr. 22 unterbleib, da die Zielrichtung des Änderungsverfahrens lediglich auf die Steuerung des Einzelhandels gerichtet ist und möglichst in geringen Umfang erfolgen sollte.

Bezüglich des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes ist die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 17.09.1997 zu beachten. Weitere Fachgesetze und Verordnungen finden im Rahmen des jeweiligen Schutzgutes Berücksichtigung, wie das Bundes-Immissionsschutzgesetz und dessen Verordnungen, das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, die TA-Luft, die TA-Lärm und die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Die einzelnen Gewerbegrundstücke weisen einen Versiegelungsgrad von nahezu 100% auf.

Im westlichen Planbereich befindet sich dichter Laubwald, der sich im nördlichen Bereich als schmaler Streifen zwischen den Gewerbebetrieben und der Eisenbahnlinie in Ost/West-Richtung weiter fortsetzt. Entlang der Markstraße, also an der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze, hat sich bereits ebenfalls eine starke Begrünung entwickelt, die im Bebauungsplan durch die Festsetzung "Öffentliche Grünfläche" gesichert ist. Auf den Gewerbeflächen selbst ist dagegen keine nennenswerte Begrünung vorhanden. Lediglich auf der nördlichen Seite der Hanielstraße stehen einzelne Straßenbäume.

Bezüglich Boden und Wasser sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches 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 Plangebiet wurde aus bodenschutzrechtlicher und altlastentechnischer Sicht eine orientierende Untersuchung durchgeführt (Gutachten Chemisches Untersuchungsamt 24.02.2005). Als Grundlage dienen die analog zur Bestandsnutzung geplanten Festsetzungen des Plangebietes.

Untersuchungsprogramm:

Die Felduntersuchungen umfassten insgesamt 10 Rammkernsondierungen bis max. 3,0 m unter Geländeoberkante, wobei 10 Rammkernsondierungen zu temporären Bodenluftmessstellen ausgebaut wurden. Weiterhin sind 7 oberflächennahe Mischproben gebildet worden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Zusammenfassung der Untersuchungsbefunde:

Boden:

Der größte Teil des Untersuchungsgebietes ist im oberen Profilbereich mit einer anthropogenen Auffüllung überdeckt. Die Mächtigkeiten schwanken zwischen 0,35 m (RKS 10) und 2,10 m (RKS 1). Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus Schotter, Halde, Ziegel, Sand und Kies.

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 nur in einem Fall erhöhte Schadstoffgehalte. In der Mischprobe 1 aus der RKS 1 wurden PAK-Gehalte von 154 mg/kg ermittelt.

Da es sich in diesem Bereich um eine versiegelte Fläche handelt, besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

Oberboden (Mischproben):

Zusammenfassend ist für den Wirkungspfad "Boden-Mensch" festzuhalten, dass im oberflächennahen, beurteilungsrelevanten Horizont, für die Nutzung Wohngebiete, Park- und Freizeitanlage sowie Industrie- und Gewerbegrundstücke, keine Überschreitungen 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 BTEX, LHKW, Methan und Schwefelwasserstoff festgestellt wurden.

Im Bereich der Teilfläche Hanielstraße 14 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, sodass 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.

Das Grundstück liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000).

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

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

Die Schutzgüter (Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) 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 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).

Hinsichtlich der Immissionssituation sind für die umliegende Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen bekanntgeworden. Insbesondere der Betrieb "Umweltservice Bochum" könnte auf die benachbarte Wohnbebauung Schlüterweg einen Einfluss hinsichtlich Lärmimmissionen ausüben. Bei den Genehmigungsvorgängen zu den Anlagen wurde deshalb als Auflage erteilt, an den nächstbenachbarten Wohngebäuden Schlüterweg 9, 11, 13, 15 die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und für das Gebäude Markstraße 30 die Mischgebietswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten.

Von den Verkehrsbewegungen auf den umliegenden Straßen gehen generell Lärmemissionen aus.

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

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung insofern auszugehen, dass sich mindestens ein, wenn nicht gar aufgrund dieser Vorbildwirkung, mehrere (zentrenrelevante) Einzelhandelsbetriebe ansiedeln könnten. Dennoch kann aber davon ausgegangen werden, dass sich die äußere Gestalt der Gewerbeflächen nicht wesentlich ändern würde, da der Versiegelungsgrad bereits vollständig ausgeschöpft ist und Nachfolgenutzungen möglicherweise in die vorhandene Gebäudesubstanz einziehen würden.

Bauliche Vorhaben im Planbereich wären weiterhin auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 317 zu beurteilen. Es bestünde jedoch die o. g. Gefahr von städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklungen, insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebiets nach sich ziehen würden und ggf. negative Auswirkungen auf die in der Umgebung befindlichen Versorgungsbereiche besitzen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

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

Im Plangebiet sind bauliche Vorhaben auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 317 genehmigungsfähig. Es besteht somit bereits ein Planungsrecht, wovon bereits alle Grundeigentümer Gebrauch gemacht haben; das Plangebiet ist komplett besiedelt und weist einen Versiegelungsgrad von nahezu 100% auf.

Die Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung sowie zwei zusätzliche Planzeichen, über die die städtebaulich bedenklichen Nutzungen aus dem Katalog der in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen zwei Leitungsrechte für die Stadtwerke gesichert werden.

Damit eröffnet die geplante Änderung keine neuen Baurechte; es werden somit keine zusätzlichen Umweltauswirkungen ausgelöst.

Dies wird bei der im Folgenden erstellten Prognose berücksichtigt, die demnach im Wesentlichen zwischen bestehendem Planungsrecht und durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffenem geänderten Planungsrecht differenziert.

5.1 **Mensch**

Die bestehenden Funktionen werden von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht nachteilig betroffen. Die vorhandenen Betriebe werden in ihrem Bestand gesichert.

Der im Bebauungsplan getroffene Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet dient der Vorhaltung der Flächen für eine gewerbliche Nutzung.

Der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet hat keinen nachteiligen Einfluss auf die Versorgung der Bevölkerung. In Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die Nahversorgungszentren Querenburg/ Uni-Center, Steinkuhl und Hustadt.

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 gem. des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 317 möglich. Dies bedeutet eine Gewerbenutzung beidseitig der Hanielstraße, die bereits vorhanden ist, und Schutz der umliegenden Grün- bzw. Waldflächen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Mit den Festsetzungen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die mögliche Intensität der Flächenversiegelung nicht geändert, da diese unangetastet bleibt. Die Änderung bezieht sich lediglich auf die Art der baulichen Nutzung.

Die Geltung der Baumschutzsatzung bleibt ebenfalls unangetastet.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vorbereitet.

Landschaft

Die obigen Ausführungen sind sinngemäß auf die Belange des Landschaftsbilds übertragbar.

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.

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

5.4 Klima und Luft

An der bereits im Bebauungsplan Nr. 317 getroffenen Sicherung der Gehölzbestände bzw. zum damaligen Zeitpunkt beschlossenen Anpflanzung von Gehölzstrukturen wird mit dem Änderungsplan festgehalten.

Bezüglich der lufthygienischen Situation werden im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine zusätzlichen Belastungen vorbereitet. Positiv wirkt sich auf mikroklimatischer Ebene der teilweise 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 (Gewerbegebäude) sind von der Planung nicht nachteilig betroffen, da sie in ihrem Bestand gesichert werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

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 unterscheiden.

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

Entsprechende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da nachteilige Auswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 317 b nicht ausgelöst werden.

7. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 317 b besteht im Ausschluss städtebaulich problematischer Nutzungen, insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen. Das Ziel wird erreicht, indem die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 317 um drei Planzeichen erweitert werden. Eine andere Lösungsmöglichkeit kommt nicht Betracht.

8. Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring betreffen insbesondere die Überwachung der Altlastensituation im Plangebiet. Wie bereits in Pkt. 7.5.1 aufgeführt, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Im Bereich der Teilfläche Hanielstraße 14 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, sodass 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.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Sonstige Überwachungsmaßnahmen beschränken sich 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 dem Bebauungsplan Nr. 317 b soll der seit 1970 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 317 auf die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt werden und über zusätzliche textliche Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht unerwünschte Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Dies betrifft in erster Linie zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, da in dieser Hinsicht bereits eine Nutzungsänderung beantragt wurde.

Die übrigen Festsetzungen haben auch weiterhin Gültigkeit, sodass die um den Gewerbebereich entstandene Eingrünung, die sich insbesondere zum westlich benachbarten Wohnbereich am Schlüterweg als Waldfläche darstellt, auch zukünftig erhalten bleibt. Mögliche immissionsschutzrechtlich Konflikte, die durch entsprechende Auflagen in den Betriebsgenehmigungen berücksichtigt wurden, können durch die vorhandene Trennung von Wohnen und Gewerbe auch weiterhin ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Bodenbelastungen kam die gutachterliche Gefährdungsabschätzung zu der Feststellung, dass für den Wirkungspfad "Boden-Mensch" im oberflächennahen, beurteilungsrelevanten Horizont, für die Nutzung Wohngebiete, Park- und Freizeitanlage sowie Industrie- und Gewerbegrundstücke, keine Überschreitungen der entsprechenden Prüfwerte der BBODSCHV zu verzeichnen sind.

Dennoch zeigt sich aufgrund der anthropogenen Auffüllungen, dass auf einem Grundstück punktuelle bzw. kleinflächige Belastungen vorliegen, die jedoch keinen unmittelbaren Handlungsbedarf erfordern. Lediglich tiefer liegende Belastungen stellen bei Eingriffen in den Untergrund ein Gefährdungspotential dar, das durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu unterbinden ist.

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 der Baunutzungsverordnung von 1968 zu beurteilen. Somit bestünde die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen, insbesondere die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, die gewachsene Zentrenstrukturen schwächen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebiets nach sich ziehen würden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

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 anderweitigen inhaltlichen Möglichkeiten, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können.

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht bereits auf Grundlage des derzeit gültigen Bebauungsplanes zulässig wären. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Umwelt-Monitoring beinhalten insbesondere die Überwachung der Altlastensituation. Ansonsten beschränken sich diese auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

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

10. Anlagen

Folgendes Gutachten ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung:

“Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 317 b, Hanielstraße in Bochum-Laer, Gutachten des Chemischen Untersuchungsamtes der Stadt Bochum vom 24.02.2005“.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 317 b

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 317 - Hanielstraße -

für ein Gebiet südlich der Bahnstrecke Bochum-Langendreer/Bochum-Dahlhausen, östlich des Schlüterweges, nördlich bzw. westlich der Markstraße

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 317 b - Hanielstraße - sollen Einzelhandelsansiedlungen gemäß dem Masterplan Einzelhandel zentrenverträglich gesteuert und die vorhandenen Gewerbeflächen planungsrechtlich gesichert werden. Das Plangebiet wird derzeit durch verschiedene Arten von Gewerbebetrieben beidseitig der Hanielstraße genutzt. Die Ansiedlung dieser Betriebe erfolgte auf der Grundlage des seit dem 19.10.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 317, der neben den Gewerbeflächen auch Wald und öffentliche Grünfläche ausweist, die das Gewerbegebiet einfassen. Das GE-Gebiet ist komplett besiedelt und versiegelt.

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 317 wird erforderlich, da negative Entwicklungen, insbesondere in Richtung auf die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel befürchtet werden, eine konkrete Anfrage liegt der Verwaltung bereits vor. Diese Veränderung an einem nicht integrierten Standort würde neben der Gefahr für das Gewerbegebiet selbst die Funktionsfähigkeit der vorhandenen kommunalen Versorgungszentren gefährden und damit negative Auswirkungen auf die möglichst wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung haben. Um diese Entwicklung zu unterbinden, reichen die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes nicht aus.

Die Änderung beschränkt sich auf die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung sowie zwei zusätzliche Planzeichen, über die die städtebaulich bedenklichen Nutzungen aus dem Katalog der in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen zwei Leitungsrechte für die Stadtwerke gesichert werden. Damit eröffnet die geplante Änderung keine neuen Baurechte.

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

Zu dem Bebauungsplan wurde daher eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die vorhandenen Nutzungen möglich sind. Im Bereich der Teilfläche Hanielstraße 14 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, sodass die entsprechenden Wirkungspfade durch geeignete Schutzmaßnahmen zu unterbinden sind.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 30

Vorlage Nr.: 20062889

Stadtamt 61 12 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Eine Änderung der verkehrlichen Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz sind mit der Planung nicht verbunden.

Die erhaltenswerten Gehölzstrukturen im Plangebiet werden nicht verändert. Neben ihrer ökologischen Bedeutung bilden diese, insbesondere an der westlichen Plangebietsgrenze einen Puffer zwischen den gewerblichen Bauflächen und der Wohnbebauung.

Die Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung am 16.03.2004 über die Planung informiert. Der Bebauungsplan wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der textlichen Festsetzungen überarbeitet.

Im Ergebnis wurde ein Bebauungsplan erstellt, der einen Ausgleich der Belange der Gewerbetreibenden und den stadtplanerischen Zielvorstellungen, insbesondere hinsichtlich einer geordneten Entwicklung im Einzelhandelsbereich, herbeiführt. 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. Die in den gewerblich geprägten Bereichen vorhandenen Nutzungen bleiben mit Ausnahme der Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig. Eine Beeinträchtigung der Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentren Steinkuhl, Hustadt und Querenburg Uni-Center soll damit vermieden werden und eine Verdrängung der Betriebe durch höher rentierliche Nutzungen unterbleiben, um in Verbindung mit anderen Gewerbe- und Industriegebieten im Stadtgebiet eine ausgewogene und vielfältige Wirtschaftsstruktur der Stadt Bochum zu erhalten.

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