

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 3

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 817 - "Mausegatt" -

für ein Gebiet beiderseits der Straße Mausegatt, südlich und westlich der Hansastrasse, nördlich des Centrumplatzes und der Bochumer Straße und nördlich und östlich der Sportanlage an der Dickebankstraße

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung
 - 2.1 Anlass und Erfordernis
 - 2.2 Zielsetzung der Planung
3. Bestand und bestehende Planungen
 - 3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
 - 3.1.1 Nutzungskonflikte
 - 3.1.2 Betriebsbezogenes Wohnen
 - 3.1.3 Sonstiges Wohnen
 - 3.2 Altlasten
 - 3.3. Bestehende Planungen
 - 3.3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 3.3.2 Regionalplanung
 - 3.4 Ziele der Stadtentwicklung
 - 3.4.1 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)
 - 3.4.2 Masterplan Einzelhandel
 - 3.4.3 Flächennutzungsplan
 - 3.5 Sonstige Vorgaben
4. Planverfahren
5. Planinhalt
 - 5.1 Abwägungsergebnis
 - 5.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
 - 5.3 Sonstige Festsetzungen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 4

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

- 5.3.1 Verkehrsflächen
- 5.3.2 Versorgungsanlagen
- 5.4. Kennzeichnungen
 - 5.4.1 Bergbau
 - 5.4.2 Bodengefährdende Stoffe
- 5.5 Hinweise
 - 5.5.1 Bodendenkmäler
 - 5.5.2 Bodenschutz
 - 5.5.3 Kampfmittelbeseitigung
 - 5.5.4 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7. Erschließung

- 7.1 Verkehrserschließung
- 7.2 Ver- und Entsorgung

8. Flächenbilanz

9. Kosten

10. Umweltbericht

10.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes

- 10.1.1 Veranlassung
- 10.1.2 Bebauungskonzept
- 10.1.3 Umweltrelevante Untersuchungen
- 10.1.4 Rechtliche Grundlagen
- 10.1.5 Grundsätze der Abwägung

10.2 Übergeordnete Planungen

- 10.2.1 Regionalplan
- 10.2.2 Flächennutzungsplanung
- 10.2.3 Landschaftsplan
- 10.2.4 Sonstige umweltrechtliche Fachplanungen
- 10.2.5 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischer Vogelschutzgebiete

10.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

- 10.3.1 Mensch
- 10.3.2 Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt und Landschaft
- 10.3.3 Boden und Wasser
- 10.3.4 Klima und Luft
- 10.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
- 10.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

10.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 5

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

- 10.5.1 Mensch
- 10.5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft
- 10.5.3 Boden und Wasser
- 10.5.4 Klima und Luft
- 10.5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
- 10.5.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 10.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
 - 10.6.1 Vermeidung von Emissionen und Immissionen
 - 10.6.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 10.6.3 Nutzung erneuerbarer Energien; sparsamer Umgang mit Energien
 - 10.6.4 Städtebauliche Maßnahmen
 - 10.6.5 Naturschutzrechtliche Maßnahmen
- 10.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten
- 10.8 Zusätzliche Angaben
- 10.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

11. Gutachten

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ca. 31 ha und liegt im Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid. Es befindet sich beiderseits der Straße "Mausegatt", südlich und westlich der Hansastrasse, nördlich des Centrumplatzes und der Bochumer Straße und nördlich der Sportanlage Dickebankstraße. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 10.02.2004 sollen folgende Veränderungen des Geltungsbereiches vorgenommen werden:

Im Bereich des an der südlichen Grenze des Plangebietes gelegenen Sportplatzes wird das Plangebiet erweitert um einen ca. 1030 m² großen Teilbereich des Flurstückes Nr. 237 der Flur 8 in der Gemarkung Günnigfeld. Hier soll einer anliegenden Firma die Möglichkeit der Erweiterung geboten werden.

Das Flurstück Nr. 383 an der südwestlichen Plangebietsgrenze sowie westlich der Straße "Mausegatt", nördlich der Bochumer Straße die Flurstücke Nr. 470 und 469 der Häuser Bochumer Straße 111 und 111a und das Flurstück Nr. 445 des Hauses Bochumer Straße 109 liegen nunmehr außerhalb der Plangebietsgrenzen, da an dieser Stelle kein planerisches Erfordernis besteht.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis

Das Gebiet des Bebauungsplanes stellt ein historisch gewachsenes Gewerbe- und Industriegebiet auf einem ehemaligen Zechen- und Kokereistandort dar, das sich auch auf Grund des Strukturwandels im Ruhrgebiet in einem Umbruch befindet. Teilweise sind neben den gewerblichen Nutzungen des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes bereits Dienstleistungen, Groß- und Einzelhandel sowie Wohnen vorhanden.

Die bisherige Ansiedlung erfolgte nur nach den Kriterien des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Eine städtebauliche Entwicklung ist auf dieser Basis jedoch nur eingeschränkt steuerbar, besonders das Eindringen des Einzelhandels unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit ist kaum zu verhindern.

Im Jahre 2003 wurde eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Lager- und Produktionshalle in einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 699 m² und 50 Stellplätzen gestellt. Das Vorhaben widerspricht jedoch der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung bezüglich der Sicherung von Flächen für produzierendes Gewerbe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Lagerflächen, Großhandel und Speditionen. Dieser Antrag war der Anlass, den Bebauungsplan Nr. 817 aufzustellen, um die zukünftige Nutzung in diesem Bereich zu regeln. Die Zurückstellung des Antrages erfolgte am 11.03.2004.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne einer vorgegeben Zielrichtung ist daher ein Bebauungsplan erforderlich.

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

2.2 Zielsetzung der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der gewerblichen Flächen für Produktion, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Lagerplätze, Großhandel und Speditionen. Andere gewerbliche Nutzungen sollen daher ausgeschlossen werden. Im Bereich des Centrumplatzes sollen dagegen lediglich zentrenschädlicher Einzelhandel ausgeschlossen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist darüber hinaus, die im Plangebiet und den benachbarten Baugebieten vorhandenen Wohngebäude vor unverträglichen gewerblichen Immissionen zu schützen.

3. Bestand und bestehende Planung

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet weist ein breites Spektrum unterschiedlicher Arten von Gewerbebetrieben auf. Neben kleineren und mittleren Produktionsbetrieben sowie Handwerksbetrieben, Großhandelsbetrieben und unternehmensbezogenen Dienstleistungsbetrieben sind hier auch Betriebe zu finden, die nicht im Zusammenhang mit der Produktion, Verarbeitung oder Distribution von Gütern stehen.

Entlang der Straße "Mausegatt" einschließlich der Stichstraße befinden sich mit wenigen Ausnahmen nur Betriebe, die der definierten Zielrichtung des Gewerbegebietes entsprechen. Ein Nachtclub mit "Massagesalon" und zwei kleinere Handelsbetriebe zeigen jedoch hier mögliche Umwandlungstendenzen, auch wenn im Einzelfall die Genehmigung der Umnutzung nicht vorzuliegen scheint.

An der Hansastraße ist bereits eine wesentlich heterogenere Struktur entstanden. Hier haben sich Autohandel neben Werkstätten, Handwerk, Verwaltung und Dienstleistungen etabliert. Zusätzlich steht im östlichen Bereich eine größere Fläche leer oder ist in Umnutzung.

Als Fremdkörper in der gewerblichen Nutzung sind mehrere Wohnhäuser zu sehen. Einige hiervon sind als Wohngebäude für Betriebsinhaber oder Betriebs- und Aufsichtspersonal genehmigt und errichtet worden; es scheint allerdings mittlerweile ein Wandel zu allgemeinem Wohnen stattgefunden zu haben. Für manche Wohngebäude sind Genehmigungen in den Bauakten nicht zu finden.

Auch in dem Baugebiet zwischen Mausegatt und Hammer Straße befindet sich solch ein ehemaliges Büro- und Wohnhaus ohne Nutzungseinschränkungen.

Die Situation an der Bochumer Straße wird durch einen Großhandelsbetrieb bestimmt. Daneben befinden sich allerdings gewerbliche Nutzungen wie eine Mietwerkstatt, Kfz-Teilehandel und am Centrumplatz soziale Einrichtungen der Jugendhilfe.

Ähnlich unterschiedlich strukturiert ist die Umgebung des Plangebietes. Die nördliche Seite der HansasträÙe ist gewerblich genutzt mit Ausnahme des Wohnbereiches an der

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Stauffenberg- und Dessauer Straße. Entlang der südöstlichen Grenze des Gestaltungsbereiches liegt die Mischbebauung der Hammer Straße und an der Bochumer Straße Mietwohnungsbau.

Die südwestlich angrenzenden Nutzungen sind die Wohnbebauung an der Dickebankstraße, die Sportanlage und ein neu errichteter Lebensmitteldiscountmarkt.

3.1.1 Nutzungskonflikte

Aus dieser Bestandssituation ergeben sich planerisch zu bewältigende Konfliktsituationen von benachbarten Nutzungen mit unterschiedlicher Empfindlichkeit. Die unmittelbar an die Gartenseiten der Wohnnutzung entlang der Hammer Straße grenzenden Gewerbebetriebe müssen in ihrem Emissionsverhalten getrennt werden, auch wenn aus der historisch gewachsenen Nachbarschaft eine Vorbelastung des Wohnens abzulesen ist. Dieses gilt auch für die an die HansasträÙe angrenzende Wohnbebauung an der Stauffenberg- und an der Dessauer Straße.

Innerhalb des gewerblich genutzten Plangebietes befindliche Wohnnutzung ist in der Regel als Wohnbebauung für Betriebsinhaber oder Betriebs- und Aufsichtspersonal genehmigt und errichtet worden. Zum heutigen Zeitpunkt ist es kaum mehr möglich, nachzuprüfen, ob diese Einschränkungen noch eingehalten werden. Gleichwohl muss für diese Wohnnutzungen von einem geringeren Schutzanspruch ausgegangen werden.

3.1.2 Betriebsbezogenes Wohnen

Betriebsbezogenes Wohnen liegt nach der Legaldefinition des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vor bei "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind". Nur solche Wohnungen sind in einem Gewerbe- oder Industriegebiet ausnahmsweise zulässig.

Die Feststellung, welche Wohnungen im Plangebiet aufgrund ihrer faktischen Nutzung unter dem Begriff des betriebsbezogenen Wohnens zu subsumieren sind, ist auf Grundlage der dem Plangeber zur Verfügung stehenden Daten nicht immer eindeutig möglich. Es liegen vielfach für die Umnutzung der ehemaligen Betriebswohnungen und -büros keine Baugenehmigungen (mehr) vor. Auch lassen sich Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nicht aus den Gewerbe- und Einwohnerregistern ermitteln. Zudem ist das bauliche Verhältnis von Gewerbebetrieb und Wohnung nicht immer exakt abgrenzbar.

Nach der Bestandsaufnahme kann von betriebsbezogenem Wohnen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgegangen werden bei den Wohngebäuden Mausegatt 1 und 1a sowie bei dem Wohngebäude HansasträÙe 108, das als Betriebswohnung genehmigt (mit Baulast gesichert) ist.

Das Wohngebäude HansasträÙe 110 ist lediglich genehmigt als Werkshalle mit Bürogebäude.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

3.1.4 Sonstiges Wohnen

Nach der Bestandsaufnahme kann von sonstigem Wohnen ausgegangen werden bei den Grundstücken:

Hansastraße 104 und 104 a, Flur 8, Flurstück 249
Hansastraße 104 b, Flur 8, Flurstücke 250, 251 und 252
Hansastraße 112, Flur 7, Flurstück 168
Hammer Straße 14, Flur 7, Flurstücke 364,387, 410 und 411

3.2 Altlasten

Das Gelände des B-Planes Nr. 817 war von 1861 bis 1963 Standort der Zeche Centrum I/III. Nach den Altbestandsplänen befanden sich auf dem Zechengelände auch Koksöfen, Teerblasen, Pechkühlhallen, Teerhochbehälter, eine Benzol-, Ammoniak- und Fettfabrik sowie mehrere Gasometer und Gruben für Ammonium, Teer und ÖL. Die dazugehörigen Klärteiche lagen am nordöstlichen Rand des Zechengeländes. Zusätzlich sind nach der aktuellen Luftbildauswertung im gesamten Areal unklassifizierte Anschüttungen verzeichnet.

Das Gelände wurde, allerdings hauptsächlich nur im nördlichen Bereich (Standort Koksöfen, Teerblasen, Pechkühlhallen, Teerhochbehälter), in den Jahren 1994, 1996 und 1998 untersucht. Die hierbei durchgeführten Untersuchungen zeigten z.T. erhebliche Belastungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser. Außerdem wurde die extreme Inhomogenität der Untersuchungsergebnisse deutlich, die eine Interpretation in dem lokal begrenzten Untersuchungsgebiet erschwerten.

Das Gelände wurde im Sommer 2006 im Auftrag der unteren Bodenschutzbehörde vom Chemischen Untersuchungsamt der Stadt Bochum untersucht (Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 817 - Mausegatt/Hansastraße - in Bochum Wattenscheid, Oktober 2006).

Hierbei wurde festgestellt, dass das Gelände flächendeckend mit anthropogenen Anschüttungen, mit einer erbohrten Mächtigkeit von ca. 0,35 bis 8,6 m, überdeckt ist. Die Anschüttungen bestehen aus Schluff, Schlacke, Bauschutt, Sand, Asche, Bergematerial, Koks, Ziegelbruch und Kohleschlamm. Die Anschüttungen und z. T. auch die natürlich anstehenden Sedimente sind hauptsächlich mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen und untergeordnet mit Monoaromaten (BTEX), Cyaniden, Chrom, Nickel, Kupfer, Zink und Blei belastet. Die Fläche ist allerdings zu ca. 90 % versiegelt, so dass hinsichtlich des Wirkungspfades Boden/Mensch über den Direktkontakt bei der bestehenden gewerblichen Nutzung keine Gefahren bestehen. Außerdem wurden keine Prüfwertüberschreitungen für die gewerbliche Nutzung, für die nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung untersuchten Bodenproben aus den Freiflächen, festgestellt. Die Gehalte an toxischen Gasen in der entnommenen Bodenluft waren unauffällig. Das Grundwasser der zwei erbohrten Grundwasserstockwerke ist z. T. erheblich mit kokereitypischen Schadstoffen belastet.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Fazit

Der Untergrund ist z. T. stark mit umweltrelevanten Schadstoffen belastet. Aufgrund der Versiegelung der Fläche bestehen gegen die aktuelle gewerbliche Nutzung aus umwelttechnischen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der folgenden Kennzeichnung keine Bedenken.

Eine Grundwassernutzung, außer zu Beprobungs- und Sanierungszwecke, wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 817 ausgeschlossen.

Vor der Realisierung einer möglichen höherwertigen Nutzung im Bereich des B-Planes Nr. 817, z.B. Wohnbebauung, sind weiterführende Untersuchungen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und ggf. Sanierungen erforderlich.

Im Bereich der mit dem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind im Vorfeld von möglichen Baumaßnahmen Untersuchungen, die durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung erstellt und begutachtet werden, erforderlich. Art und Umfang der Untersuchungen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes abzustimmen. Das Gutachten ist im Umwelt- und Grünflächenamt - untere Bodenschutzbehörde – einzureichen.

Im übrigen Geltungsbereich des B-Planes müssen geplante Erdarbeiten zu Bauvorhaben aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse in einem Abschlußbericht zu dokumentieren. Der Abschlußbericht ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes einzureichen. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

3.3. Bestehende Planungen

3.3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

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

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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

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

So sind gem. § 6, § 21 und § 24 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch die Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, Förderung der städtebaulichen Entwicklung, siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten (SSP), Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

3.3.2 Regionalplanung

In der weiteren Ausdifferenzierung der landesplanerischen Vorgaben weist der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 im 'Regionalen Ordnungssystem' für Bochum 13 Siedlungsschwerpunkte aus, die in einem dreistufigen System von oberzentralen-, mittelzentralen- und Nahversorgungseinrichtungen differenziert sind.

Als Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist im Gebietsentwicklungsplan formuliert, dass die Siedlungsstruktur vorrangig in Ausrichtung auf das zentralörtliche Gliederungssystem des LEP NRW zu entwickeln ist und hierbei eine verstärkte Konzentration der Siedlungsentwicklung anzustreben ist.

Das Plangebiet wird im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" ausgewiesen.

3.4 Ziele der Stadtentwicklung

3.4.1 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im 'Räumlichen Ordnungskonzept' (ROK) der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Wesentliches Ziel, das durch dieses Konzept erreicht werden soll, ist u.a. eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte (SSP) 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.

Dieses vom Rat am 30.03.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B₁, B₂, C), welche die Schwerpunkte der Entwicklung darstellen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Siedlungsschwerpunkt (SSP) Wattenscheid-Innenstadt, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt zweiter Größenordnung (Typ B1).

3.4.2 Masterplan Einzelhandel

Die Entwicklung im Einzelhandel wurde in den vergangenen Jahren zunehmend durch Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur und die Entstehung von Fachmärkten unterschiedlicher Branchen geprägt. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Zusammenhang mit Schrumpf- oder Stagnationsprozessen (Bevölkerung) und wirtschaftlichen Strukturveränderungen fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 11.02.2003 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum beschlossen, das eine Förderung der Innenstädte, Stadtteil- und Nahversorgungszentren vorsieht. Am 28.09.2006 hat der Rat den Masterplan Einzelhandel als Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist Ausgangspunkt des 'Masterplan Einzelhandel' für Bochum.

Ziel des Masterplanes ist es, aufbauend auf der bestehenden Struktur der Einzelhandelszentren im Stadtgebiet Bochums 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.

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, ausgeschlossen werden.

Auf Grundlage der Bestandsanalyse wurde für Bochum eine ortsspezifische Liste der zentrenrelevanten Sortimente ermittelt. Zentrenrelevante Sortimente umfassen auch folgende nahversorgungsrelevante Sortimente: Schnittblumen, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutik sowie Reformwaren.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Im Rahmen des Masterplanes Einzelhandel wurden die zentralen Versorgungsbereiche parzellenscharf definiert. Das Plangebiet liegt im Versorgungsbereich folgender Zentren:

Stadtbezirkszentrum Wattenscheid-Innenstadt:

Die Innenstadt von Wattenscheid ist gem. Regionalplanung ein Mittelzentrum. In der Überlagerung von Einzelhandelsangeboten mit öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistungsbetrieben kommen diesem Zentrum sowohl versorgungsstrukturelle als auch stadträumlich prägende Funktionen zu, deren Erhalt eine wesentliche Aufgabe der Stadtentwicklung ist. Der Schwerpunkt in der Versorgung liegt hier bei Sortimenten des mittel- und kurzfristigen Bedarfsbereiches. Der Anteil an kleinteiligen Fachgeschäften überwiegt. Demgegenüber muss jedoch eine Vielzahl an Leerständen konstatiert werden, die über das gesamte Zentrum verteilt liegen. Mit der Realisierung des Gertrudis-Centers am westlichen Rand des Zentrums ist ein städtebaulich wichtiger und richtiger Impuls (Innenentwicklung) gesetzt worden.

Nahversorgungszentrum "Wattenscheider Heide":

Dieses an der Bochumer Straße gelegene Nahversorgungszentrum liegt teilweise im Plangebiet. Gem. der Zentrenhierarchie des Masterplanes dienen Nahversorgungszentren der Grundversorgung, der Angebotsschwerpunkt soll folglich im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente liegen. Auch andere zentrenrelevante Sortimente können hier verkauft werden, vorausgesetzt, Zentren höherer Hierarchie werden hierdurch nicht geschädigt. In der Regel sind derartige Betriebe bis zu einer Größe von 400 qm unschädlich.

Das Plangebiet liegt somit überwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Da es sich zusätzlich um einen Gewerbestandort handelt, soll nach den Maßgaben des Masterplanes hier kein Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Diese Zielsetzung wird im Bebauungsplan für die Teile des Plangebietes umgesetzt, wo nicht bereits aus anderen Gründen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

3.4.3 Flächennutzungsplan

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip, wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen Systems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächertem Angebot an Versorgungsleistungen gesichert werden kann.

Im Einzelnen bedeutet dies die zweckmäßige Neuordnung und die bedarfsgerechte Entwicklung der Fläche für Wohnungen, Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, Grün- und Freizeitanlagen, Verkehrs- und Versorgungsanlagen nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung konkretisiert die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele und entwickelt die für Bochum relevanten Ziele.

Der seit dem 31.01.1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet die Nutzung "Gewerbliche Baufläche" dar. Der Bebauungsplan Nr. 817 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.5 Sonstige Vorgaben

Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines Landschaftsplans und des Lärminderungsplanes Wattenscheid.

4. Planverfahren

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 10.02.2004 eingeleitet.

Zur Sicherung der Planung wurde vom Rat der Stadt Bochum eine Veränderungssperre beschlossen, die am 19.02.2005 in Kraft trat.

Zur Festlegung des Untersuchungsumfanges der Umweltprüfung wurde am 04.04.2006 ein Behördentermin (Scoping) abgehalten.

In der Zeit vom 01.08.2006 bis zum 01.09.2006 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Am 16.08.2006 fand im Rathaus Wattenscheid eine Bürgerversammlung statt. Bedenken oder Anregungen zum Planentwurf wurden von der Öffentlichkeit nicht vorgebracht.

Mit Schreiben / E-Mail vom 01.08.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu dem Entwurf des Bebauungsplanes gebeten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 24.10.2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 817 – Mausegatt - beschlossen. Entsprechend wurde die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2006 bis zum 22.12.2006 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.11.2006 von der Auslegung benachrichtigt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen vorgetragen worden.

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Folgenden Vorschlägen der Verwaltung wurde entsprochen:

Die Kennzeichnungen und Darstellungen im Bebauungsplan werden aufgrund einer orientierenden Gefährdungsabschätzung aktualisiert und konkretisiert, die Planzeichnung wird wie folgt angepasst:

Teilbereiche des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Folgender Text wird für die Kennzeichnung aufgenommen:

Eine Grundwassernutzung, außer zu Beprobungs- und Sanierungszwecke, wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 817 ausgeschlossen.

Vor der Realisierung einer möglichen höherwertigen Nutzung im Bereich des B-Planes Nr. 817, z.B. Wohnbebauung, sind weiterführende Untersuchungen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und ggf. Sanierungen erforderlich.

Im Bereich der mit dem Planzeichen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Vorfeld von möglichen Baumaßnahmen Untersuchungen, die durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung erstellt und begutachtet werden, erforderlich. Art und Umfang der Untersuchungen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes abzustimmen. Das Gutachten ist im Umwelt- und Grünflächenamt - untere Bodenschutzbehörde – einzureichen.

Im übrigen Geltungsbereich des B-Planes müssen geplante Erdarbeiten zu Bauvorhaben aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse in einem Abschlußbericht zu dokumentieren. Der Abschlußbericht ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes einzureichen. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

Die Planzeichnung wird nachrichtlich um die Darstellung der vermutlichen Blindgängerverdachtspunkte ergänzt, der im Plan vorhanden Hinweis bezüglich Kampfmittel wird wie folgend ergänzt:

Folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:

- Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagstellen
- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bombenabwurfgebiet
- Im Bombenabwurfgebiet Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Unter Punkt 5.4.1 Bergbau entfällt der Begriff „oberflächennah“.

5. Planinhalt

5.1 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, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen Vorrang eingeräumt werden muss.

Im vorliegenden Fall wird den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB genannten Belangen der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Strukturen, sowie den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB genannten Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Vorrang gegenüber den eventuell vorliegenden Bestrebungen der Eigentümer eingeräumt, ihre Grundstücke für Gewerbebetriebe aller Art zu nutzen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass den betroffenen Grundstückseigentümern ein Teil der nach § 34 BauGB bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten nun entzogen werden soll. Allerdings wird bis auf eine Ausnahme („Massagesalon“) nicht in die bereits ausgeübten Nutzungen eingegriffen, sondern lediglich die Bandbreite möglicher zukünftiger Nutzungen eingeschränkt.

Die Nutzungseinschränkung erfolgt aus folgenden Gründen:

Aufgrund des überaus hohen Besiedlungsgrades des Stadtgebietes von Bochum stellt sich die Ausweisung neuer Gewerbeflächen als kaum noch praktikabel dar. Für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen müssten die wenigen noch vorhandenen Freiflächen in Bochum in Anspruch genommen werden, die dann für den Naturschutz und die Naherholung verloren gingen. Die Wiedernutzung von Gewerbebrachen wurde in den vergangenen Jahrzehnten von der Stadt Bochum konsequent betrieben; nunmehr sind die hieraus gewonnen Flächenreserven weitgehend aufgebraucht.

Vorrangiges Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung muss es daher sein, die bereits vorhandenen Gewerbeflächen planungsrechtlich zu sichern und dafür zu sorgen, dass die bestehenden, meist kleingewerblich oder mittelständisch geprägten Produktions-,

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vor der Verdrängung durch höher rentierliche Nutzungen geschützt und somit Arbeitsplätze in Bochum erhalten bleiben.

Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass bereits die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes oder einer Vergnügungsstätte einen Umnutzungsdruck auf das gesamte Gewerbegebiet ausübt. Denn die mit den genannten Nutzungen verbundenen höheren Bodenwerte und das Kundenaufkommen machen die Ansiedlung weiterer Betriebe für die Grundstückseigentümer besonders attraktiv.

Die Stadt Bochum macht daher von der in § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO niedergelegten Möglichkeit Gebrauch, die Gewerbegebiete innerhalb ihres Stadtgebietes hinsichtlich der Art der Nutzung im Verhältnis zueinander zu gliedern.

Während einige Gewerbebestände, wie beispielsweise das Gewerbegebiet Hannibal, sich bereits hin zu einem reinen Einzelhandelsstandort entwickelt haben und andere Gebiete zunehmend mit Einzelhandels- und Freizeitbetrieben durchdrungen werden, sollen andere, bislang hauptsächlich von Produktions- und Handwerksbetrieben, Lagerflächen und Großhandel sowie kleineren Dienstleistungsbetrieben geprägte Gewerbegebiete weiterhin diesen Nutzungen vorbehalten werden. Das Gewerbegebiet Mausegatt ist ein solcher Standort.

Auch die Tatsache, dass in Bochum einige Gewerbeflächen brach liegen, spricht nicht gegen eine Flächensicherung für die oben genannten Betriebstypen. Denn ein gewisser Leerstand ist für einen funktionierenden Gewerbeflächenmarkt erforderlich und sichert zudem eine rasche Flächenverfügbarkeit bei beabsichtigten Investitionen.

Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass speziell im Einzelhandel ein erheblicher Verdrängungswettbewerb festzustellen ist, der daraus resultiert, dass flächenintensive Betriebsformen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Kaufkraft von den gewachsenen Versorgungszentren abziehen, mit der Folge, dass dort neue Leerstände entstehen. Der aktuell von der Stadt Bochum aufgestellte "Masterplan Einzelhandel" zeigt diese Entwicklungen für Bochum in aller Deutlichkeit auf.

Es ist daher zu erwarten, dass Gewinne der Grundstückseigentümer im Plangebiet, die aus der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben oder anderen hochrentierlichen Nutzungen resultieren, durch Verluste anderer Grundstückseigentümer aufgrund absinkender Bodenrenditen und Leerstände erkaufte werden.

Es ist daher Aufgabe einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die auch die Belange der Wirtschaft i.S.d. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB berücksichtigt, dafür zu sorgen, dass sich die räumliche Verteilung der Gewerbebetriebe im Stadtgebiet nicht allein nach den Gesetzen des freien Marktes richtet, sondern innerhalb des Stadtgebietes räumlich gesteuert wird. Dies ist Ausdruck der in Art. 14 Abs. 2 GG niedergelegten Sozialbindung des Eigentums.

Die konsequente Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung sowie die vorhandene Gewerbeflächenknappheit machen daher eine Einschränkung der Nutzungen im Plangebiet erforderlich. Die grundsätzlich eröffnete Möglichkeit, Einzelhandelsbetriebe,

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Vergnügungsstätten und andere, nicht produktionsorientierte Nutzungen in Gewerbegebieten anzusiedeln, ist nicht zielkonform mit der planerischen Konzeption der Stadt Bochum.

Dabei ist es unerheblich, dass das Plangebiet teilweise an eine Wohnbebauung angrenzt und dadurch eine immissionsschutzwirksame Einschränkung der Betriebe erforderlich wird. Denn aus der industriellen Vorgeschichte Bochums ergibt sich bei fast allen Gewerbestandorten, die aus ehemaligen Zechen oder Stahlwerken hervorgingen, eine unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe. Diese seinerzeit sogar erwünschte enge Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten ist im Ruhrgebiet typisch und wird von den Bewohnern auch heute noch akzeptiert. In der Vergangenheit waren keine Konflikte im Plangebiet und seinem Umfeld zu konstatieren. Mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz kann einerseits ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sichergestellt und andererseits den vorhandenen Betrieben Rechtssicherheit gegeben werden.

Die vorhandene bauliche Struktur am Centrumplatz ist erhaltenswert. Daher bietet sich dieser Standort vorrangig für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftseinrichtungen an. Eine Einschränkung ist hier lediglich im Bereich des zentrenrelevanten Einzelhandels erforderlich, um insbesondere das in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Nahversorgungszentrum "Wattenscheider Heide" im Sinne einer verbrauchernahen, auf den ÖPNV ausgerichteten Versorgung zu sichern und zu stärken. Darüber hinaus soll auch das Mittelzentrum Wattenscheid-Innenstadt vor Kaufkraftabflüssen durch Ansiedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel an nicht-integrierten Standorten geschützt werden.

5.2 Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich auf den städtebaulich erforderlichen Umfang. Daher werden lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen weiterhin nach § 34 BauGB.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen oder zur Bauweise sind im vorliegenden Falle nicht erforderlich. Denn bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits überwiegend bebauten Siedlungsbereich. Aus dem baulichen Bestand heraus ergeben sich somit hinreichend bestimmte Kriterien zur städtebaulichen Steuerung der baulichen Entwicklung. Soweit durch den Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden, bilden die Bestimmungen des § 34 BauGB den Maßstab zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von baulichen Anlagen.

5.2.1 Gewerbegebiet (GE)

Die Baugebiete des gesamten Geltungsbereiches sollen aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie der Zielsetzung des Bebauungsplanes als "Gewerbegebiete" (GE) festgesetzt werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

5.2.1.1 Ausschluss von Nutzungen zur Sicherung der Gebietsstruktur

Zur Sicherung des Gebietes für produzierende Betriebe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Lagerflächen, Speditionen sowie Großhandel sollen andere, nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden.

Daher werden Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und für gewerbliche sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Versammlungsstätten, Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle ausgeschlossen.

Für sämtliche dieser Nutzungen sind im Stadtgebiet von Bochum geeignete Standorte vorhanden. So steht für den Einzelhandel das Mittelzentrum Bochum-Wattenscheid für Ansiedlung auch großflächiger Betriebe zur Verfügung. Nicht-zentrenrelevante Betriebe können sich in anderen Gewerbegebieten ansiedeln, z.B. an der Ückendorfer Straße / Schlachthofstraße. Für großflächige nicht-zentrenrelevante Betriebe stehen insbesondere die im Masterplan Einzelhandel definierten Sonderstandorte zur Verfügung.

Der Nahversorgungsbedarf der Bevölkerung im Plangebiet und in dem benachbarten Baugebieten wird durch die vorhandenen Einrichtungen im Umfeld des Plangebietes gedeckt.

Vergnügungsstätten, Versammlungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften können sich ebenfalls in den Zentren Bochums ansiedeln, da sie Bestandteil des urbanen Lebens sind. Gleiches gilt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Für gewerbliche Sportanlagen (Fitness-Studios o.ä.) sind in anderen Gewerbegebieten ebenfalls Ansiedlungsmöglichkeiten vorhanden.

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen ist zielführend und verhältnismäßig. Im Gewerbegebiet verbleibt eine Vielzahl von zulässigen Nutzungen zulässig.

Ausschluss von Nutzungen

In den Gewerbegebieten GE 01 bis GE 11 sind vorbehaltlich nachfolgender Regelungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6, und 9 BauNVO):

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

**Einzelhandelsbetriebe
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Schank- und Speisewirtschaften
Anlagen für sportliche Zwecke und für gewerbliche sportliche Zwecke
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Versammlungsstätten**

Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen als unselbstständiger Bestandteil von Produktions- und Handwerksbetrieben. Letzteres geschieht, um produktionsgeprägten Betrieben im Plangebiet die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen. Es dürfen nur solche Waren an den Endverbraucher abgegeben werden, die mit der geschäftlichen Ausrichtung des jeweiligen Betriebes übereinstimmen. Die zulässige Obergrenze der an die Endverbraucher vertriebenen Waren darf maximal die auch tatsächlich vor Ort in der vorhandenen Betriebsstätte produzierten Waren umfassen.

In den Gewerbegebieten GE 01 bis GE 11 sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Plangebiet haben sich Betriebe des Kfz-Handels angesiedelt. Aus diesem Grund sollen im Plangebiet ausnahmsweise Autohäuser zulässig sein als singuläre Ergänzung des Branchenmixes.

Tankstellen können als singuläre Ergänzung (z.B. an der Bochumer Straße) im Plangebiet angesiedelt werden. Eine Häufung solcher Betriebe soll jedoch aus den genannten Zielen heraus genauso unterbleiben wie bei automatischen Waschstraßen. Da der Betrieb einer Tankstelle ohne Verkaufsstellen (Tankstellen-Shop) nicht praktikabel ist, sind auch diese ausnahmsweise zulässig (max. Verkaufsfläche 150 qm).

Geschäftsgebäude (z.B. Bankfilialen, Reiseagenturen, Versicherungen, Arztpraxen) sollen grundsätzlich in den Zentren Bochums angesiedelt werden, da sie aufgrund des großen Kundenaufkommens an den Knotenpunkten des ÖPNV angeschlossen sein sollten. Da Geschäftshäuser aber auch in Verbindung mit Büro- und Verwaltungseinrichtungen stehen können, die im Plangebiet allgemein zulässig sind, ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit sinnvoll.

Imbisse und Kioske können der Versorgung der im Plangebiet arbeitenden Menschen bzw. der umliegenden Bevölkerung dienen. Aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung sind, anders als bei größeren Nutzungen, Verdrängungseffekte nicht zu befürchten.

Imbisse sind kleinere Typen von Schank- und Speisewirtschaften mit Selbstbedienung und Mitnahmemöglichkeit von Speisen. Sitzmöglichkeiten bestehen nur in sehr geringem

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Umfang. Hierin unterscheiden sie sich von Fast-Food-Restaurants. Imbisse sind im gesamten Bundesgebiet verbreitet und damit ein hinreichend bestimmter baulicher Typ.

Kioske sind kleine Verkaufsstellen für Waren des täglichen Bedarfs, mit den Schwerpunkten Zeitungen, Zeitschriften, Tabakwaren, Getränken und Süßwaren. Die Waren werden überwiegend hinter einer Theke aufbewahrt und sind für den Verbraucher nicht zugänglich. Hierin unterscheiden sich Kioske von kleinen Verbrauchermärkten. Kioske sind gerade im Ruhrgebiet weit verbreitet (sog. "Trinkhallen") und insoweit ein hinreichend bestimmter baulicher Typ.

In den Gewerbegebieten GE 01 bis GE 11 sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

***Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen aller Art
Geschäftsgebäude
Tankstellen einschließlich Verkaufsstellen
automatische Waschstraßen
Imbisse und Kioske***

5.2.1.2 Ausschluss von Nutzungen zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche

Das Gewerbegebiet am Centrumplatz ist aufgrund der vorhandenen, erhaltenswerten baulichen Strukturen als Produktionsstandort ungeeignet. Insoweit wird hier nicht das für die anderen Gebiete (GE 1 - 12) geltende Ziel der Flächensicherung für Produktion, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Lagerflächen, Großhandel und Speditionen verfolgt.

Erforderlich ist die Einschränkung der zulässigen Nutzungen jedoch im Bereich des zentrenrelevanten Einzelhandels.

Um den Bereich der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung weiter zu ordnen, wird zurzeit der 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum' erarbeitet. Die bisher diskutierten strategischen Ziele für den Masterplan Einzelhandel haben unter anderem zum Inhalt - auch aufgrund der im Rahmen der Analyse erhobenen und bewerteten deutlichen "räumlichen Schiefelage" insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, wonach annähernd 30% des Umsatzes in dieser Warengruppe an nicht-integrierten Standorten erzielt wird - zentrenrelevante Sortimente ausschließlich auf die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Durch die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, die für sich jeweils noch nicht unter die großflächigen Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu subsumieren sind, können dieselben negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt hervorgerufen werden, wie dies bei einem Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO der Fall wäre. Um solchen Agglomerationseffekten entgegenwirken zu können, ist eine restriktive Handhabung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erforderlich.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Im Masterplan Einzelhandel werden für Bochum sämtliche zentralen Versorgungsbereiche parzellenscharf ausgewiesen. Durch diese Zentren wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt.

Das Plangebiet liegt im Versorgungsbereich folgender Zentren:

- Stadtbezirkszentrum Wattenscheid-Innenstadt
- Nahversorgungszentrum "Wattenscheider Heide"

Zum Schutz der Versorgungsbereiche ist der Ausschluss aller zentrenrelevanten Sortimente im betreffenden Teil des Plangebietes erforderlich. Auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit, die für sich genommen noch keine zentrenschädlichen Auswirkungen haben, verursachen in der Summenwirkung bei ungesteuerter Ansiedlung in nicht-integrierten Lagen schädliche Auswirkungen.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft des Gewerbegebietes GE 13 zum Nahversorgungszentrum an der Bochumer Straße ist mit einem weiteren Bedeutungsverlust des durch den ÖPNV gut erschlossenen Nahversorgungszentrums zu rechnen, wenn sich am nördlichen Teil des Centrumplatzes nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ansiedeln würde.

In dem Gewerbegebiet GE 13 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig.

Folgende Sortimente sind in Bochum zentrenrelevant:

- ***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***

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

- **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**

5.2.1.3 Emissionsgliederung

Vor dem Hintergrund des direkten Nebeneinanders von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung ist es erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die einerseits den Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe gewährleisten und eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Gewerbestandort eröffnen, andererseits jedoch den Immissionsschutz der angrenzenden Wohnnutzung sicherstellen.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet und der benachbarten Wohngebiete ist die immissionswirksame Einschränkung von Gewerbegrundstücken erforderlich, die sich nach Lage und baulichem Bestand auf das Wohnen nachteilig auswirken können.

In der Nachbarschaft von Wohn- und Mischgebieten sowie von Wohngebäuden mit erweitertem Bestandsschutz wird daher die generelle Einschränkung der Gewerbegebiete gegenüber der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) bevorzugt festgesetzt.

Das Einfügegebot des § 34 Abs. 1 BauGB beinhaltet die Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber benachbarten Nutzungen. Dies bedeutet für den Fall des Aufeinandertreffens zweier Gebiete, die hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem Baugebiet im Sinne der BauNVO entsprechen, eine Einschränkung der Schutzansprüche. Für die gewerbliche Nutzung bedeutet dies, dass sie gegenüber dem benachbarten Wohnen keine wesentlich störenden Belastungen hervorrufen darf. Für die Wohnnutzung hat dies wiederum zur Folge, dass sie höhere Immissionsbelastungen hinnehmen muss, als dies innerhalb eines homogenen Wohngebietes der Fall wäre. Als generell zumutbar gelten hier Immissionswerte, die in einem Mischgebiet zulässig wären (sog. "Mittelwertrechtsprechung").

Die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme ist auch Grundlage der weiteren Emissionsgliederung des Gewerbegebietes. Die Reduzierung auf an dieser Stelle nicht wesentlich störende Betriebe, bezogen auf Lärmimmissionen, erfolgt durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Die Festlegung der

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die einzelnen Teilflächen basiert auf den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan. Die Berechnung dieser Emissionskontingente erfolgt in der Art, dass der Bestandsschutz sämtlicher, im Plangebiet derzeit ansässiger Betriebe gewahrt wird. Gleichzeitig wird mit Einhaltung der Emissionskontingente gewährleistet, dass der Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung gesichert ist. Die Abgrenzung der verschiedenen Zonen der zulässigen Emissionskontingente erfolgt auf der Basis des Schallgutachtens in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Bei der Festlegung der Schutzbedürftigkeit der maßgeblichen Immissionsorte wurde von einer durch die Gemengelage hervorgerufenen Vorbelastung ausgegangen. Abweichend von den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 der TA Lärm werden den Wohnungen in der Nachbarschaft zu den Gewerbegebieten an der Hansastraße und Hammer Straße maximal Mischgebietswerte zugemutet. Dies ist nach der "Mittelwertrechtsprechung" des BVerwG sowie nach Nr. 6.7 der TA Lärm bei Gemengelagen statthaft.

Der Störbegriff umfasst neben Lärm auch noch andere Immissionsarten (z.B. Gerüche, Stäube, Erschütterungen). Um auch solche Nutzungskonflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Regelungen zur Begrenzung der zulässigen gewerblichen Emissionen durch Festsetzungen nach dem Abstandserlass getroffen werden.

Gliederung nach Abstandserlass

In den Gewerbegebieten GE 01, GE 04, GE 05 und GE 11 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis V gem. Abstandserlass NRW (SMBl. NRW. v. 02.04.1998, S 744) unzulässig. Abweichend hiervon sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse V, die im Abstandserlass mit (*) gekennzeichnet sind, ausnahmsweise zulässig. Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VI sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

In den Gewerbegebieten GE 12 und GE 13 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI gem. Abstandserlass NRW (SMBl. NRW. v. 02.04.1998, S 744) unzulässig. Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Gliederung nach Schallemissionen

Die Gewerbegebiete werden gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in die Teilgebiete GE 01 bis GE 13 mit folgenden Festsetzungen gegliedert:

Im jeweiligen Teilgebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Teilgebiet	IFSP in dB (A)	
	tags (6 -22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
GE 01	56	39
GE 02	59	40
GE 03	64	45
GE 04	60	43
GE 05	60	41
GE 06	60	40
GE 07	56	39
GE 08	63	43
GE 09	64	49
GE 10	60	45
GE 11	60	45
GE 12	64	38
GE 13	60	35

Der immissionswirksame Schalleistungspegel einer Anlage ist der Schalleistungspegel, der sich aus der Summe der Schalleistungen aller Schallquellen einer Anlage ergibt, abzüglich der Verluste auf dem Ausbreitungsweg innerhalb der Anlage und unter Berücksichtigung der Richtwirkungsmaße der Schallquellen.

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel ($L_{WA,zul}$) nicht überschreitet:

$$L_{WA,zul} = IFSP + 10 \lg F/F_0 \text{ [dB (A)]}$$

$F =$ Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m^2
 $F_0 = 1 m^2$

Das Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach der TA Lärm) folgende Werte nicht überschreitet:

a) Das dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent IK

$$IK = L_{WA,zul} + 10 \lg F/F_0 - 20 \lg s_m/s_0 - 11 \text{ [dB (A)]}$$

$s_m =$ Entfernung vom Anlagen-Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) in m.
Große Anlagen sind so in Teilflächen zu unterteilen, dass s_m mindestens doppelt so groß wie die jeweils größte Flächenausdehnung der Teilfläche ist.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

$$s_0 = 1 \text{ m}^2$$

oder

- b) **einen Wert von 15 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich.**

5.2.1.3 Erweiterter Bestandsschutz

In den Gewerbegebieten befinden sich nach der Bestandsaufnahme Wohnungen, die funktional unabhängig von gewerblichen Nutzungen sind. Diese Wohnungen sollen in ihrem Bestand gesichert und gewisse Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden, vorausgesetzt diese Erweiterungen sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen vertretbar. Ohne gesonderte Festsetzungen wären diese Anlagen auf ihren Bestandsschutz reduziert, d.h. genehmigungsbedürftige Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der baulichen Anlagen wären unzulässig. Für die betroffenen Grundstückseigentümer stellt eine solche Reduzierung der Gestaltungsfreiheit auf den Grundstücken einen deutlichen Eingriff in die Baufreiheit dar. Dieser Eingriff ist aus der Sozialbindung des Eigentums zwar zulässig, würde aber zum Teil zu nichtgewollten Härten führen. Zudem wäre ein solcher Eingriff häufig auch nicht verhältnismäßig, da eine begrenzte Weiterentwicklung des Bestandes städtebaulich unbedenklich ist. Daher soll dem baulichen Bestand ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden werden. Gegenstand dieses erweiterten Bestandsschutzes sind Erneuerungen und Änderungen der bestehenden baulichen Anlagen, in Ausnahmefällen auch Erweiterungen. Vom erweiterten Bestandsschutz ausgenommen sind betriebsbezogene Wohngebäude i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, da diese in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind.

Erweiterter Bestandsschutz für Wohngebäude

Die Wohngebäude auf folgenden Grundstücken genießen einen erweiterten Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO):

Hansastraße 104 und 104 a, Flur 8, Flurstück 249

Hansastraße 104 b, Flur 8, Flurstücke 250, 251 und 252

Hansastraße 112, Flur 7, Flurstück 168

Hammer Straße 14, Flur 7, Flurstücke 364,387, 410 und 411

**Zulässig sind Erneuerungen und Änderungen der baulichen Anlagen.
Ausnahmsweise zulässig sind Erweiterungen der baulichen Anlagen unter folgenden Voraussetzungen:**

Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen, durch die Erweiterung wird nicht mehr als eine zusätzliche Wohnung gegenüber dem derzeit vorhandenen Bestand geschaffen und

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

5.3 Sonstige Festsetzungen

5.3.1 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Straßen (Hansastraße und Mausegatt) als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zusätzlich werden die Wegeverbindungen von der Straße Mausegatt zur Sportanlage Dickebankstraße und zur Bochumer Straße festgesetzt. Im Bereich des östlich gelegenen Einmündungsbereich Mausegatt / Hansastraße ist für die Erweiterung der Straße eine entsprechende Fläche festgesetzt worden. Das betreffende Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Bochum.

5.3.2 Versorgungsanlagen

Die vorhandenen Trafostationen der Stadtwerke werden im Bebauungsplan als Versorgungsanlagen festgesetzt, da sie zur Versorgung des Plangebietes erforderlich sind.

5.4. Kennzeichnungen

5.4.1 Bergbau

Der Planbereich befindet sich über dem Bergwerksfeld "Centrum-Morgensonne". Im Plangebiet befinden sich verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus:

- Schacht 3 der ehem. Zeche Centrum
- Schacht Centrum 7 der ehem. Zeche Centrum Morgensonne
- Schacht Centrum 1 der ehem. Zeche Centrum

Die Tagesöffnungen sind im Plan gekennzeichnet. Der Schachtschutzbereich d.h. der Bereich, der im Schadensfall von innen nach außen einsturz-, einbruch- und senkungsgefährdet ist, ist für die drei Schächte mit rd. 31 m ermittelt und im Plan gekennzeichnet (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) worden. Der Bebauungsplan erhält folgende Kennzeichnung:

Unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen ging Bergbau um.

Schachtschutzbereiche

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichneten Schachtschutzbereiche ist bei einer geplanten Bebauung der Nachweis der Standsicherheit und der Senkungsfreiheit der Geländeoberfläche zu erbringen. Ist die Standsicherheit nicht nachweisbar, sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die Schächte müssen für regelmäßig stattfindende Revisionen und gegebenenfalls Nachverfüllungen zugänglich gehalten werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

5.4.2 Bodengefährdende Stoffe

Für das Plangebiet wurde eine Altlastenuntersuchung in Form einer orientierenden Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Auf Basis der Untersuchungsergebnisse werden daher folgende Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Eine Grundwassernutzung, außer zu Beprobungs- und Sanierungszwecke, wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 817 ausgeschlossen.

Vor der Realisierung einer möglichen höherwertigen Nutzung im Bereich des B-Planes Nr. 817, z.B. Wohnbebauung, sind weiterführende Untersuchungen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und ggf. Sanierungen erforderlich.

Im Bereich der mit dem Planzeichen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Vorfeld von möglichen Baumaßnahmen Untersuchungen, die durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung erstellt und begutachtet werden, erforderlich. Art und Umfang der Untersuchungen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes abzustimmen. Das Gutachten ist im Umwelt- und Grünflächenamt - untere Bodenschutzbehörde – einzureichen.

Im übrigen Geltungsbereich des B-Planes müssen geplante Erdarbeiten zu Bauvorhaben aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes einzureichen. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

5.5 Hinweise

5.5.1 Bodendenkmäler

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

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:02762/2466) 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

5.5.2 Bodenschutz

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Das Grundstück liegt in der Zone 1 der Karte der potenziellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potenzielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen wenig wahrscheinlich.

5.5.3 Kampfmittelbeseitigung

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Bombenabwurfgebiet auf dem sich drei Blindgängerverdachtspunkte befinden. Folgender Hinweis wird daher in den Plan aufgenommen:

Folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:

- *Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagstellen*
- *Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bombenabwurfgebiet*
- *Im Bombenabwurfgebiet Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.*

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

5.5.4 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich für die Bauausführenden, sich vorher von der Deutschen Telekom AG, T-Com, Ressort Produktion Technische Infrastruktur 11 (PTI 11) der TI NL West in 44791 Bochum, Karl-Lange-Straße 15, Tel. 0234-05-15287, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen bzw. Einsicht in die Bestandspläne zu nehmen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bestehende Baurechte nicht ausgeweitet. Damit wird die beabsichtigte Planung von den Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein "Ausgleich nicht

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 30

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Über die Verlängerung der Hansastrasse und über die Bochumer Straße wird das Plangebiet an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist über die Straße Mausegatt und deren Stichstraße sowie die Hansastrasse und Bochumer Straße gesichert. Ausbauten und Erweiterungen zur Erschließung sind nicht erforderlich.

Für die Hansastrasse liegen Ausbaupläne zur Umgestaltung der Kreuzungen Hansa-/Gewerbestraße und Hansa-/Moltkestraße/Mausegatt vor. Die Ausbauten erfolgen innerhalb der heutigen Verkehrsflächen. Teilweise sind die nach dem Ausbau nicht mehr benötigten Verkehrsflächen den benachbarten Gewerbegebieten zugeschlagen worden.

Das Plangebiet wird durch die Haltestellen „Centrumplatz“ und „Alte Heide“ der Straßenbahnlinien 302 (Gelsenkirchen, Buer Rathaus – Bochum, Laer Mitte) und die Haltestelle „Roonstraße“ der Buslinie 363 (Essen Steele, Bochum-Wattenscheid Mitte, Südfeldermark) an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des im Wesentlichen bebauten Gebietes ist über die vorhandenen Netze der Versorgungsträger gewährleistet. Ausbau und Erweiterungen sind nicht erforderlich. Die vorhandenen Einrichtungen der Versorgungsträger sind durch Festsetzung als Versorgungsflächen oder durch im Plan eingetragene Leitungsrechte gesichert. Eine am westlichen Rand des Plangebiets außerhalb verlaufende Wasserleitung der Gelsenwasser ist mit ihrem Schutzbereich dargestellt. Mischwasserkanäle der Stadt Bochum, die teilweise außerhalb der Verkehrsflächen in den Baugebieten verlaufen, sind ebenfalls mit einem Leitungsrecht gesichert. Die Stadt Bochum ist berechtigt, die Kanäle für Zwecke der Stadtentwässerung zu haben und die Grundstücke zum Betrieb, zur Unterhaltung und zur Auswechslung jederzeit zu nutzen. Die Grundstückseigentümer dürfen keine Einwirkungen vornehmen, die den Bestand, die Betriebsfähigkeit oder die Zugänglichkeit des Kanals gefährden. Die Leitungstrasse ist von jeder Bebauung und hohem Baumbestand freizuhalten.

8. Flächenbilanz

Gewerbegebiete:	28,41 ha
Flächen für Versorgungsanlagen:	0,03 ha
Verkehrsflächen:	1,88 ha
Gesamt:	30,32 ha

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 31

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

9. Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bochum keine Investitionskosten.

10. 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.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

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.

10.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes

10.1.1. Veranlassung

Die Stadt Bochum hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 817 - Mausegatt - beschlossen und das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Ziel ist die Sicherung der gewerblichen Flächen für Produktionsbetriebe, Handwerk, Verwaltungs- und Bürogebäude, Lagerflächen und Großhandel.

Das Plangebiet umfasst ca. 31 ha und liegt im Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid. Es befindet sich beiderseits der Straße Mausegatt, südlich und westlich der Hansastrasse, nördlich des Centrumplatzes und der Bochumer Straße und nördlich der Sportanlage Dickebankstraße. An dem Feststellungsbeschluss zugrunde liegenden Planbereich sollen folgende Veränderungen vorgenommen werden: im Bereich des an der südlichen Grenze des Plangebietes gelegenen Sportplatzes wird das Plangebiet erweitert um einen ca. 1030 m² großen Teilbereich des Flurstückes Nr. 237 der Flur 8 in der Gemarkung Günnigfeld. Hier soll einer anliegenden Firma die Möglichkeit der Erweiterung geboten werden. Das Flurstück Nr. 383 an der südwestlichen Plangebietsgrenze sowie westlich der Straße "Mausegatt", nördlich der Bochumer Straße die Flurstücke Nr. 470 und 469 der Häuser Bochumer Straße 111 und 111a und das Flurstück Nr. 445 des Hauses Bochumer Straße 109 liegen nunmehr außerhalb der Plangebietsgrenzen, da an dieser Stelle kein planerisches Erfordernis besteht.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet "Gewerbliche Baufläche" dar.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 32

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

10.1.2. Bebauungskonzept

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet "Gewerbegebiet" (GE) fest. Gewerbliche Nutzungen, die nicht dem planerischen Konzept der Stadt Bochum entsprechen, werden jedoch ausgeschlossen.

Um potenziellen Nutzungskonflikten zwischen der gewerblichen Nutzung und der an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden, sollen im Bebauungsplan Regelungen zur Begrenzung der zulässigen gewerblichen Emissionen getroffen werden. Der Bestandsschutz der vorhandenen gewerblichen Nutzungen soll dabei durch den Bebauungsplan gewährleistet werden.

Im Gewerbegebiet werden durch Festsetzungen nach dem Abstandserlass sowie unter dem Aspekt der Lärmbelastung durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (Immissionskontingentierung) die zulässigen Betriebe auf das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe reduziert.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass weder an geplanter noch an bestehender Wohnbebauung Konflikte entstehen. Das Plangebiet bildet trotz seiner Festsetzung als Gewerbegebiet aufgrund der immissionsschutzwirksamen Festsetzungen eine Pufferzone zwischen den Wohngebieten und den Bereichen, in denen eine uneingeschränkte Ansiedlung von Gewerbebetrieben § 8 BauNVO möglich ist.

10.1.3. Umweltrelevante Untersuchungen

Durch das Umweltbüro Essen wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit ökologischer Bestandsaufnahme- und Bewertung vorgenommen. Diese wurde im Mai 2006 vorgelegt.

Im Planungsprozess wurde das Ingenieurbüro für Schall - und Schwingungstechnik, ACCON Köln GmbH, mit einer Lärmuntersuchung beauftragt, um die Auswirkungen der vorhandenen Betriebe des Plangebietes auf die umliegende Wohnbebauung zu untersuchen.

10.1.4. Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 (4) BauGB „Aufstellung der Bauleitpläne“: Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 33

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in zusammenfassender Darstellung in diesem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Weitere rechtliche Grundlagen für die für den Umweltbericht vorgenommene Untersuchung sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die TA Lärm, die DIN 18005, das Landschaftsschutzgesetz (LandSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

10.1.5 Grundsätze der Abwägung

Bei der Abwägung stehen sich die Belange von Natur und Landschaft den Belangen produzierender Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen gegenüber.

Untersuchungen der Stadtverwaltung haben ergeben, dass in Bochum als Ganzes ein Flächendefizit für die Ansiedlung von produktionsorientierten Betrieben und unternehmensbezogenen Dienstleistungen besteht.

In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums wird die weitere Festsetzung zusammenhängender Gewerbe- und Industriegebiete zunehmend schwieriger. Insbesondere die Konflikte mit angrenzenden Nutzungen erfordern, dass die bereits verfügbaren Flächenpotenziale weiterhin für Industriebetriebe, produzierende Gewerbebetriebe, Handwerker und Büro- bzw. Verwaltungseinrichtungen gesichert werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass gerade im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor (außerhalb des Einzelhandels) Chancen liegen, auch künftig ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot zu schaffen.

Hier erweist sich das Plangebiet als besonders geeignet, da es sich um einen gewachsenen Standort für Produktion, Handwerk und Großhandel handelt. Das Gebiet war bereits Bestandteil des ehemaligen Centrum Zechen- und Kokereigeländes. Nach Schließung der Zeche verlief die Gebietsentwicklung in Richtung Gewerbe und Dienstleistungssektor.

Für die Fläche des Bebauungsplangebietes wurde im Rahmen ökologischen Bestandsaufnahme und -bewertung ermittelt, dass aufgrund der vorhandenen gewerblichen Struktur dieses Bereiches bereits über 80 % der Flächen versiegelt sind. Die verbleibenden Freiflächen sind nur geringwertige Biotoptypen. Ein Konflikt mit Natur und Landschaft ist somit durch den Bebauungsplan nicht gegeben.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 34

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

10.2 Übergeordnete Planungen

10.2.1 Regionalplanung

Der Regionalplan (vormals Gebietsentwicklungsplan) koordiniert als Instrument der Raumordnung und Landesplanung raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen und zeigt die für einen Raum angestrebten Entwicklungen auf (§ 14 LPLG).

Die Einhaltung dieser Ziele erfolgt auf kommunaler Ebene zunächst durch den Flächennutzungsplan, da gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen ist.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung werden durch Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, konkretisiert.

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 stellt das Plangebiet als "Gewerbe- und Industriebereich" (GIB) dar.

10.2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „gewerbliche Baufläche“ dar.

10.2.3 Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

10.2.4 Sonstige umweltrechtliche Fachplanungen

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in dem Bereich des Lärminderungsplanes Bochum-Wattenscheid-West vom 01.08.2003.

10.2.5 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischer Vogelschutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem FFH- Gebiet oder in einem europäischen Vogelschutzgebiet.

10.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

10.3.1 Mensch

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 35

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

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

Das Bebauungsplangebiet grenzt nördlich der HansasträÙe an das Wohnquartier StauffenbergstraÙe und an der Hammer und Bochumer StraÙe an gemischte Bebauung. Das Gebiet des Bebauungsplanes selbst weist eine gewerblich orientierte Nutzung auf. In wenigen Teilbereichen des Gebietes ist untergeordnet auch Wohnnutzung vorhanden. Diese wurden zum Teil unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung als Wohnungen für Aufsichts- / Bereitschaftspersonal oder Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 BauNVO genehmigt. Die Feststellung, welche Wohnungen im Plangebiet aufgrund ihrer faktischen Nutzung unter dem Begriff des betriebsbezogenen Wohnens zu subsumieren sind, ist auf Grundlage der dem Plangeber zur Verfügung stehenden Daten nicht immer eindeutig möglich. Es liegen vielfach für die Umnutzung der ehemaligen Betriebswohnungen und -büros keine Baugenehmigungen (mehr) vor. Auch lassen sich Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nicht aus den Gewerbe- und Einwohnerregistern ermitteln. Zudem ist das bauliche Verhältnis von Gewerbebetrieb und Wohnung nicht immer exakt abgrenzbar.

Zur Beurteilung der von den Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmauswirkungen, insbesondere auf die bestehende, an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung wurde ein Schallgutachten erstellt. Bei der Festlegung der Schutzbedürftigkeit der maßgeblichen Immissionsorte wurde von einer durch die Gemengelage hervorgerufenen Vorbelastung ausgegangen. Abweichend von den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 der TA Lärm werden den Wohnungen in der Nachbarschaft zu den Gewerbegebieten bzw. innerhalb der Gewerbegebiete maximal Mischgebietswerte zugemutet. Dies ist nach der "Mittelwertrechtsprechung" des BVerwG sowie nach Nr. 6.7 der TA Lärm bei Gemengelagen statthaft.

10.3.2 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 Baugesetzbuches vorgegeben. Ziel ist im Wesentlichen der Schutz, der Erhalt und die Aufwertung der Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen sowie eines ansprechenden Landschaftsbildes. 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 ökologischen Ersteinschätzung in Form einer Bestandsaufnahme- und bewertung entnommen:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 36

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Biotoptypenbestand

Die Abgrenzung der vor Ort im März 2005 ermittelten Biotoptypen wurde auf Basis des aktuellen Katasterplanes und der Deutschen Grundkarte 1: 5.000 unter Einbeziehung von Luftbildern vorgenommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden alle flächigen Biotoptypen sowie die wichtigsten Einzelbäume erfasst.

Wie die Bestandsaufnahme verdeutlicht, sind weite Teile des Plangebietes überbaut oder anderweitig versiegelt.

Grünflächen finden sich vornehmlich in Form von meist schmalen Streifen an den Grundstücksgrenzen sowie in gering strukturierten Vorgarten- und Eingangsflächen. Die schmalen Gehölzstreifen bestehen aus jungen bis mittelalten Bäumen (u.a. Fichte, Birke, Pyramidenpappel, Weide, Esche, Ahorn, Hainbuche) und Sträuchern.

Überwiegend gering strukturierte Gärten liegen im Bereich von Wohnhäusern.

Wie der Vergleich von erst wenigen Jahren alten Luftbildern und der aktuellen örtlichen Situation verdeutlicht, findet trotz der bestehenden hohen Nutzungsdichte auch aktuell noch eine weitere Intensivierung der Flächennutzung statt. So sind Baulücken geschlossen worden, die ehemals noch vegetationsbestandene Flächen einer alten Gleisanlage sind. Sie sind weitestgehend in die umgebenden Gewerbeflächen einbezogen worden und kleinere Brachflächen sind, zumindest partiell, als Lager und Abstellflächen in Nutzung genommen worden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in Teilen einseitig oder beidseitig von Baumreihen begleitet. Darunter sind zahlreiche Bäume, die aufgrund ihrer Art und ihres Stammumfangs bereits der Baumschutzsatzung unterliegen.

Entlang der Straße Mausegatt handelt es sich um Platanen mit Stammumfängen von mindestens 100 cm. Entlang der Plangebietsgrenze an der Hammer Straße und der Bochumer Straße begleiten Eschen (Stammumfang von 30 bis 100 cm) die Verkehrsfläche, an der Dickebankstraße sind es Linden (Stammumfang 110 bis 280 cm).

Auf den Gewerbe- und Wohngrundstücken sind hingegen nur noch vereinzelt bemerkenswerte Bäume zu verzeichnen.

Diesbezüglich sind eine als Naturdenkmal ausgewiesene Rotbuche nahe der HansasträÙe sowie Bestände verschiedener Arten auf den Grundstücken nahe des Centrumplatzes hervorzuheben.

Außerhalb des Plangebietes schließen im Südwesten ein Sportplatz (SL0) und im Norden sowie Nordwesten weitere Gewerbeflächen an, während im Süden und Südwesten überwiegend Wohnbebauung vorhanden ist.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 37

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Biotoptypenbewertung

Eine Beurteilung der Lebensraumfunktion ergibt für die flächigen ausgebildeten Biotoptypen des Plangebietes weit überwiegend sehr geringe bis geringe bioökologische Wertigkeiten.

Die Ersetzbarkeit im Falle von Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife und der nicht an bestimmte Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen als grundsätzlich gut zu beurteilen. Wegen ihres Alters ist lediglich bei einem Teil der Einzelbäume die Ersetzbarkeit als gering zu beurteilen.

Die Biotoptypen haben eine durchweg geringe Strukturvielfalt. Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu. Aufgrund der fast fehlenden Freiflächen wird keine Bewertung von Naturnähepotenzial und Naturschutzpotenzial durchgeführt.

Baumbestand

Im Plangebiet stellt sich nur für wenige Einzelbäume die Frage nach einer Festsetzung im Bebauungsplan. Von den aufgrund ihres Stammumfangs prinzipiell in Betracht kommenden Einzelbäumen wird eine Pflanzbindung jedoch nur für ein Naturdenkmal an der HansasträÙe 104 b festgesetzt.

Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Entsprechend der derzeitigen intensiven gewerblichen Nutzungen und der großflächigen Versiegelungen übernimmt das Plangebiet überwiegend keine bzw. eine nachrangige Funktion für Tiere und Pflanzen.

Die biologische Vielfalt ist gemäß der vorgefundenen Biotopstrukturen und der intensiven Nutzung als insgesamt gering einzuschätzen.
Landschaft

Das Ortsbild im Planungsraum wird durch die heterogene gewerbliche Bebauung und den erkennbar sehr hohen Versiegelungsgrad geprägt. Direkte visuelle Beziehungen zur Umgebung bestehen kaum.

Homogene und städtebaulich bemerkenswerte Gebäude sowie ausgebildete Raumkanten finden sich nur im Bereich der großvolumigen Altbebauung. Fast alle kleineren Einheiten und aktuelle Folgenutzungen sind ohne erkennbare städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen realisiert worden.

Die geringen Grünbestände erlangen im Plangebiet nur an wenigen Stellen gestalterische Kraft oder gar prägende Bedeutung. Eine solche prägende Wirkung haben die Baumreihen entlang der Straße Mausegatt, Bochumer Straße, Dickebankstraße und Hammer Straße.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 38

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Da das Plangebiet fast vollständig von Gewerbeflächen eingenommen ist, hat es keine wesentliche Bedeutung für die Naherholung. Hiervon ausgenommen sind nur die privaten Hausgärten am Rande des Plangebietes.

10.3.3 Boden und Wasser

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

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.

Als fachliche Vorgaben für die dem Plangebiet unterliegenden Bodenverunreinigungen sind die Vorgaben des Bundes- bzw. Landesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten. Für das Grundwasser gelten ebenfalls die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung, zudem wird bei den Bewertungen die Trinkwasserverordnung beachtet. Ziel dieser Vorgaben ist der sachgerechte Umgang mit Bodenverunreinigungen.

Bestandsaufnahme und -bewertung Boden

Das Plangebiet wäre nach Angaben der Bodenkarte 1:50.000 natürlicherweise weit überwiegend durch Parabraunerde aus Löss bestimmt, die stellenweise auch durch Staunässe geprägt sein kann (Pseudogley). Von Südwesten nach Nordosten wäre im Bereich eines ehemaligen Bachbettes Gleyboden, stellenweise auch Pseudogley-Gley, ausgebildet, ebenso an der Nordgrenze des Plangebietes. An der Plangebietsgrenze im Südwesten fänden sich Umlagerungsböden (Kolluvium).

Tatsächlich ist im Plangebiet kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden, wie bereits die aktuelle Nutzung (weit überwiegende Versiegelung) und Topografie (zum Teil deutliche Abböschungen bzw. Stützmauern an Grundstücksgrenzen) nahe legen. Es sind mehrere große Teilbereiche des Plangebiets im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet.

Das Gelände des B-Planes Nr. 817 war von 1861 bis 1963 Standort der Zeche Centrum I/III. Nach den Altbestandsplänen befanden sich auf dem Zechengelände auch Koksöfen, Teerblasen, Pechkühlhallen, Teerhochbehälter, eine Benzol-, Ammoniak- und Fettfabrik sowie mehrere Gasometer und Gruben für Ammonium, Teer und Öl. Die dazugehörigen Klärteiche lagen am nordöstlichen Rand des Zechengeländes. Zusätzlich sind nach der aktuellen Luftbilddauswertung im gesamten Areal unklassifizierte Anschüttungen verzeichnet.

Das Gelände wurde, allerdings hauptsächlich nur im nördlichen Bereich (Standort Koksöfen, Teerblasen, Pechkühlhallen, Teerhochbehälter), in den Jahren 1994, 1996 und 1998 untersucht. Die hierbei durchgeführten Untersuchungen zeigten z.T. erhebliche

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 39

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Belastungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser. Außerdem wurde die extreme Inhomogenität der Untersuchungsergebnisse deutlich, die eine Interpretation in dem lokal begrenzten Untersuchungsgebiet erschwerten.

Beurteilung

Da die Flächen des Plangebietes vollständig anthropogen verändert sind, kann eine Beurteilung des biotischen Ertragspotenzials unterbleiben, das sich auf die natürlichen Bodeneigenschaften bezieht.

Hinsichtlich des Lebensraumpotenzials des Bodens ist aufgrund der massiven anthropogenen Veränderung davon auszugehen, dass keine besonderen und damit planungserheblichen Ausprägungen mehr bestehen.

Hinsichtlich der Regel-, Speicher- und Pufferfunktion müssen pauschalisierte Aussagen aufgrund des heterogenen und massiv anthropogen veränderten Untergrundes unterbleiben.

Das Gelände wurde im Sommer 2006 im Auftrag der unteren Bodenschutzbehörde vom Chemischen Untersuchungsamt der Stadt Bochum untersucht (Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 817 - Mausegatt/Hansastraße - in Bochum Wattenscheid, Oktober 2006).

Hierbei wurde festgestellt, dass das Gelände flächendeckend mit anthropogenen Anschüttungen, mit einer erbohrten Mächtigkeit von ca. 0,35 bis 8,6 m, überdeckt ist. Die Anschüttungen bestehen aus Schluff, Schlacke, Bauschutt, Sand, Asche, Bergematerial, Koks, Ziegelbruch und Kohleschlamm. Die Anschüttungen und z. T. auch die natürlich anstehenden Sedimente sind hauptsächlich mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen und untergeordnet mit Monoaromaten (BTEX), Cyaniden, Chrom, Nickel, Kupfer, Zink und Blei belastet. Die Fläche ist allerdings zu ca. 90 % versiegelt, so dass hinsichtlich des Wirkungspfades Boden/Mensch über den Direktkontakt bei der bestehenden gewerblichen Nutzung keine Gefahren bestehen. Außerdem wurden keine Prüfwertüberschreitungen für die gewerbliche Nutzung, für die nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung untersuchten Bodenproben aus den Freiflächen, festgestellt. Die Gehalte an toxischen Gasen in der entnommenen Bodenluft waren unauffällig. Das Grundwasser der zwei erbohrten Grundwasserstockwerke ist z. T. erheblich mit kokereitypischen Schadstoffen belastet.

Zu den vorhandenen Bodenverunreinigungen wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung vorgenommen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 40

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Zustand von Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Emscher. *Oberflächengewässer* sind im Plangebiet selbst aber nicht mehr vorhanden. In historischen Karten ist jedoch erkennbar, dass das Plangebiet in der Vergangenheit zumindest von Südwesten nach Nordosten von einem kleinen Gewässer durchzogen wurde, dessen Verlauf auch in der Bodenkarte zum Ausdruck kommt.

Daten zum aktuellen Grundwasserstand lagen nicht zur Auswertung vor. Das Grundwasser ist jedoch bereits entsprechend der Darstellungen in der Bodenkarte überwiegend in Tiefen über 2 m zu erwarten. Im Bereich der Gleyböden wären zwar theoretisch auch Grundwasserflurabstände geringer als 2 m (die Bodenkarte verzeichnet (16 dm) denkbar, da genau dieser Bereich jedoch in der Vergangenheit durch die baulichen Anlagen der Zeche Central eingenommen war, ist hier mit großer Wahrscheinlichkeit von deutlichen Absenkungen auszugehen.

Eine Wasserschutzzone ist nicht ausgewiesen.

Beurteilung

Für das Grundwasserdargebotspotenzial (also die wirtschaftliche Nutzbarkeit) hat das Plangebiet keine planungserhebliche Bedeutung, da eine Grundwassernutzung im Plangebiet nicht bekannt ist.

Die Grundwasserneubildung ist stark reduziert, da aufgrund der flächigen Versiegelungen Niederschlagswasser des überwiegenden Teils der Flächen in die Kanalisation abgeleitet werden.

Die Grundwasserschutzfunktion, die eine Fläche durch die Filterleistung des Bodens in Abhängigkeit von der Durchlässigkeit des Grundgesteins haben kann, lässt sich aufgrund fehlender Daten zum Baugrund nicht abschließend beurteilen. Da die Flächen jedoch weit überwiegend versiegelt sind und der Grundwasserflurabstand als relativ groß angenommen werden kann, ist von einem geringen Gefährdungspotenzial auszugehen. Dabei sind die in einem entsprechenden Fachgutachten zu ermittelnden Beeinträchtigungen durch Schadstoffbelastungen im Untergrund nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der allgemeinen Möglichkeit zur Versickerung liegen keine Untersuchungen vor. Da das Plangebiet weitgehend genutzt ist, greifen die Vorschriften des Landeswassergesetzes zum Vorrang ortsnaher Beseitigung von Regenwasser (§ 51a LWG) nicht. Aufgrund der baulichen Vornutzungen und der Altlastensituation ist von einer generell eher geringen Eignung für die Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 41

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

10.3.4 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

Das Plangebiet ist in der synthetischen Klimafunktionskarte aus der Klimaanalyse Stadt Bochum fast ausschließlich mit dem Klimatop Stadtklima in der Ausprägung "Große Gewerbegebiete" verzeichnet. Diese Gebiete sind gekennzeichnet durch einen hohen Versiegelungsgrad, wodurch es zu starken Aufheizungen kommt und zu unterschiedlich starken Abkühlungen. Es bilden sich schwache Wärmeinseln. Zum Teil treten bodennahe Emissionen auf.

Im Umfeld findet sich der Klimatotyp Stadtklima in der Ausprägung "Sehr lockere Bebauung und gute Durchgrünung" sowie vereinzelt "Wohnblocks". Nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes verzeichnet die Klimaanalyse noch Freilandklima. Diese Flächen sind inzwischen allerdings gewerblich genutzt und entsprechen aktuell eher dem Klimatotyp Stadtklima in der Ausprägung "Große Gewerbegebiete".

Eine Luftleitungsfunktion kommt dem Plangebiet nicht zu. Die Bildung und der Abfluss von Kaltluft sowie eine Leistung zur Luftregeneration sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Klimatisch-lufthygienische Ausgleichsleistungen für benachbarte Flächen erbringt das Plangebiet somit nicht, viel mehr stellt es einen Lastraum dar.

Aus diesem Grund sollen gemäß Planungshinweiskarte der Klimaanalyse für das Plangebiet eine klimaökologisch wirksame Durchgrünung angestrebt, zu starke Versiegelung verhindert sowie große Abstandsflächen zwischen den Baukörpern gewährleistet werden.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet liegen nicht vor. Neben den gewerblichen Emissionen im Planungsraum ist als weitere Emissionsquelle der Verkehr zu nennen.

10.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Über die innerhalb des Plangebiets gelegene Bausubstanz hinausgehende Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Kulturgüter, Bau- und Bodendenkmale liegen im Plangebiet nicht vor.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 42

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

10.3.6 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 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).

10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Aufgrund seiner Historie wie auch aufgrund seiner derzeitigen Nutzungsstruktur ist der Charakter des Plangebietes der eines Gewerbegebietes. Bauliche Vorhaben im Planbereich wären ohne Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB sind Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d.h., Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO wären hinsichtlich der Art der Nutzung grundsätzlich zulässig.

Es besteht somit die Möglichkeit der Ansiedlung von lärmintensiven Gewerbebetrieben in der Nachbarschaft der Wohnbebauung, da in Gewerbegebieten der zugelassene Lärmpegel gemäß der für Gewerbelärmimmissionen zugrunde zu legenden TA Lärm tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) betragen kann. Auch können sich Betriebe ansiedeln, von denen sonstige Gewerbeemissionen ausgehen wie z.B. Staub, Gerüche oder Erschütterungen. Allerdings ergibt sich sowohl aus § 34 BauGB als auch aus der TA Lärm eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme, so dass im Falle des Plangebietes auch ohne Bebauungsplan eine immissionsschutzwirksame Einschränkung der Betriebe im Genehmigungsverfahren erforderlich wäre.

Die zurzeit hier noch mögliche Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und für gewerbliche sportliche Zwecke, Versammlungs- und Vergnügungstätten könnte überdies zu zusätzlichen nächtlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung führen.

Es besteht die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandel, dadurch kann es zu einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch den Kundenverkehr kommen. Eine Erhöhung der Lärmbelastung und Belastung durch Autoabgase für dieses Gebiet wäre die Folge.

Gegenüber den immissionsschutzwirksamen Festsetzungen im Bebauungsplan würden sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch insgesamt als gravierender darstellen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 43

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft, würde sich diesbezüglich ohne den Bebauungsplan keine Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs ergeben.

10.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)

In dem Bereich des Plangebietes 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 im Wesentlichen zwischen bestehendem Planungsrecht und durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffenem Planungsrecht differenziert.

10.5.1 Mensch

Die bestehenden Funktionen (Gewerbebetriebe) werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 und dem Schutz der Wohnnutzung vor zusätzlichen (nächtlichen) Beeinträchtigungen. Mit gleicher Intention werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und für gewerbliche sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Versammlungsstätten ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet hat keinen nachteiligen Einfluss auf die Versorgung der Bevölkerung. In Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das Stadtteilzentrum Wattenscheid-Innenstadt mit Einzelhandelsangeboten, öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistungsbetrieben.

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.

Auch der Schutz vor sonstigen Emissionen, die von Gewerbebetrieben ausgehen können, wie z.B. Staub, Gerüchen oder Erschütterungen, wird durch eine Gliederung der Betriebe nach dem Abstandserlass gewährleistet.

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

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 44

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

10.5.2 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. Dies bedeutet, dass Gewerbebauten im gesamten Planbereich grundsätzlich zulässig wären.

Mit den Festsetzungen des vorliegenden „einfachen“ Bebauungsplanes 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 führt zu keiner Veränderung der Nutzungsstruktur im Plangebiet.

Über 80% der Flächen des Plangebietes sind aufgrund der Nutzungsstruktur bereits versiegelt. Die verbleibenden Biotopstrukturen bestehen aus geringwertigen „Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten“ sowie aus eingestreuten, strukturarmen Hausgärten. Somit sind weitere Beeinträchtigungen bzw. erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

Landschaft

Das Plangebiet ist durch die intensive gewerbliche Nutzung geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das bestehende Siedlungsbild im Untersuchungsgebiet nicht verändert und somit werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet.

10.5.3 Boden und Wasser

Die Vorgaben des Bodenschutzes (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen, Nachverdichtung) werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Erhöhung der derzeit zulässigen Flächenversiegelungen wird mit dem Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Über 80 % der Flächen des Plangebietes sind bereits versiegelt. Flächenversiegelung, weitreichende Überformungen der Bodenstrukturen durch Umlagerung, Verdichtung und den Austausch von Oberboden durch Befestigungsmaterialien sind bereits weitestgehend abgeschlossen. Weitere Einschränkungen der Bodenfunktionen, wie Grundwasserneubildung, Nährstoffanreicherung, Filtervermögen und das biotische Potenzial von belebten Bodenschichten sind nicht zu erwarten.

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

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 45

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

10.5.4 Klima und Luft

Bezüglich der lufthygienischen Situation werden im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine zusätzlichen Belastungen vorbereitet. Positiv wirkt sich auf mikroklimatischer Ebene der teilweise Ausschluss von 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.

10.5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

10.5.6 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.

10.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

10.6.1 Vermeidung von Emissionen und Immissionen

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Vermeidung von Immissionsbelastungen der umliegenden Wohnnutzung durch das Gewerbegebiet. Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes wird das Gewerbegebiet in Teilgebiete mit festgelegten Emissionskontingenten gegliedert, bzw. zum Schutz gegen sonstige Emissionen wie z.B. Staub, Gerüche oder Erschütterungen erfolgt eine Festsetzung der zulässigen Betriebe nach dem Abstandserlass. Zudem wirkt sich der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften, Sport- und Versammlungsstätten etc. im Plangebiet immissionsmindernd aus.

10.6.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

Das Gelände wurde im Sommer 2006 im Auftrag der unteren Bodenschutzbehörde vom Chemischen Untersuchungsamt der Stadt Bochum untersucht (Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 817 - Mausegatt/Hansastraße - in Bochum Wattenscheid, Oktober 2006).

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 46

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Der Untergrund ist z. T. stark mit umweltrelevanten Schadstoffen belastet. Teilbereiche des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Bezüglich der Altlastensituation werden gutachterlich folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von potenziellen Belastungen aufgeführt:

Eine Grundwassernutzung, außer zu Beprobungs- und Sanierungszwecke, wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 817 ausgeschlossen.

Vor der Realisierung einer möglichen höherwertigen Nutzung im Bereich des B-Planes Nr. 817, z.B. Wohnbebauung, sind weiterführende Untersuchungen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und ggf. Sanierungen erforderlich.

Im Bereich der mit dem Planzeichen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Vorfeld von möglichen Baumaßnahmen Untersuchungen, die durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung erstellt und begutachtet werden, erforderlich. Art und Umfang der Untersuchungen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes abzustimmen. Das Gutachten ist im Umwelt- und Grünflächenamt - untere Bodenschutzbehörde – einzureichen.

Im übrigen Geltungsbereich des B-Planes müssen geplante Erdarbeiten zu Bauvorhaben aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes einzureichen. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

10.6.3 Nutzung erneuerbarer Energien; 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 ohnehin aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie ist.

10.6.4 Städtebauliche Maßnahmen

Mit dem Ausschluss der Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet sollen gewerbliche Flächen für produzierende Betriebe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Lagerflächen sowie Großhandel gesichert werden und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 47

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

10.6.5 Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle noch nicht bebauten Flächen nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Ausgleichspflicht eines Eingriffs im naturschutzrechtlichen Sinne liegt hier somit nicht vor, da durch den Bebauungsplan erkennbar keine neuen und zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen werden. Aus diesem Grund ist auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im engeren Sinne verzichtet worden. Der Biotopwert des Ausgangszustandes ist durch die Bestandsaufnahme des landschaftspflegerischen Begleitplanes dokumentiert.

Die Bestandsaufnahme macht deutlich, dass die privaten Gewerbeflächen sehr hoch ausgenutzt sind. Die un- oder geringversiegelten Flächen einschließlich der unversiegelten Lagerflächen machen lediglich ca. 12% der Gesamtflächen aus. Die Grenze einer maximal 80%-igen Grundstücksausnutzung wird in der Regel durch Lager und interne Verkehrsflächen deutlich überschritten. Durch die zukünftige Festsetzung der Obergrenze von 0,8 ist zukünftig nur noch ein geringerer Eingriff zulässig.

Kompensationsmaßnahmen

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.

10.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Durch die gewachsene, gewerblich geprägte Nutzungsstruktur ist die grundlegende planerische Entwicklungsrichtung für das Gebiet des Bebauungsplanes bereits vorgegeben.

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 und Sicherung von Flächen für produzierende Betriebe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Lagerflächen sowie Großhandel) bezieht.

Hinsichtlich der festgesetzten Baugebiete ergeben sich nur eingeschränkte Alternativen. Die vorhandenen Immissions- und Bodenbelastungen stehen der Ausweisung eines Mischgebietes und damit der Möglichkeit von zusätzlichen Wohnbauflächen entgegen.

10.8 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Bestandserhebungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebietes

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 48

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

und der nahen Umgebung. Spezielle fachliche Fragestellungen des Immissionsschutzes, der Altlastensituation und der ökologischen Strukturen wurden in Fachgutachten untersucht. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf.

Maßnahmen zum Monitoring betreffen insbesondere die Überwachung der Altlastensituation im Plangebiet.

Eine Grundwassernutzung, außer zu Beprobungs- und Sanierungszwecke, wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 817 ausgeschlossen.

Vor der Realisierung einer möglichen höherwertigen Nutzung im Bereich des B-Planes Nr. 817, z.B. Wohnbebauung, sind weiterführende Untersuchungen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und ggf. Sanierungen erforderlich.

Im Bereich der mit dem Planzeichen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Vorfeld von möglichen Baumaßnahmen Untersuchungen, die durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung erstellt und begutachtet werden, erforderlich. Art und Umfang der Untersuchungen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes abzustimmen. Das Gutachten ist im Umwelt- und Grünflächenamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

Im übrigen Geltungsbereich des B-Planes müssen geplante Erdarbeiten zu Bauvorhaben aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes einzureichen. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

Sonstige Überwachungsmaßnahmen beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden.

10.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 817 -Mausegatt - im Stadtteil Bochum-Wattenscheid sollen die vorhandenen Flächen planungsrechtlich für produzierende Betriebe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Lagerflächen sowie Großhandel gesichert werden und gleichzeitig potenzielle Nutzungskonflikte zwischen dem angrenzenden vorhandenen Wohnen und Gewerbe entschärft werden.

Um in der zukünftigen Entwicklung des Gewerbegebietes Nutzungskonflikte zu unterbinden, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz der umliegenden Wohnbebauung getroffen (sog. Emissionskontingente). Zum Schutz gegen sonstige

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 49

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Emissionen, die von Gewerbebetrieben ausgehen können, wie z. B. Staub, Gerüche oder aber Erschütterungen, wird das Gewerbegebiet gegliedert nach dem Abstandserlass. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen demzufolge eine gewerbliche Nutzung in einer Intensität, dass der Immissionsschutzanspruch der Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme gewährleistet werden kann.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung liegen im Plangebiet Altlasten vor. Diese stellen für die vorhandenen Nutzungen keine unmittelbare Gefährdung dar, bei Nutzungsänderungen und baulichen Veränderungen sind jedoch weitere Bodenuntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

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. Demnach wären die Grundstücke im Plangebiet für Gewerbebetriebe aller Art bebaubar. Eine immissionsschutzwirksame Feinsteuerung wäre jedoch nicht in gleichem Maße möglich.

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. Die Ausweisung der Flächen als "Mischgebiet" und damit der Möglichkeit von zusätzlichen Wohnbauflächen wäre wegen der vorhandenen Immissions- und Bodenbelastungen problematisch.

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht bereits auf Grundlage des derzeit vorhandenen Baurechts 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.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 50

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

11. Gutachten

Folgende Gutachten sind als Anlage Bestandteil dieser Begründung:

- Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation, Ingenieurbüro für Schall - und Schwingungstechnik, ACCON Köln GmbH
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 817, Umweltbüro Essen, Bolle und Partner GbR, Essen, 15.05.2006
- Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 817-Mausegatt/Hansastraße - in Bochum Wattenscheid, Chemischen Untersuchungsamt der Stadt Bochum, Oktober 2006

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 51

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 817 – Mausegatt - gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 817 - Mausegatt - ist erforderlich, da für das bereits vollständig bebaute Gewerbegebiet bislang kein Bebauungsplan besteht und daher zu befürchten ist, dass die vorhandenen Betriebe durch höher rentierliche Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten verdrängt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der gewerblichen Flächen für Produktion, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Lagerplätze, Großhandel und Speditionen. Andere gewerbliche Nutzungen sollen daher ausgeschlossen werden. Im Bereich des Centrumplatzes sollen dagegen lediglich zentrenschädlicher Einzelhandel ausgeschlossen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist darüber hinaus, die im Plangebiet und den benachbarten Baugebieten vorhandenen Wohngebäude vor unverträglichen gewerblichen Immissionen zu schützen

Art und Weise, wie Umweltbelange berücksichtigt werden

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im vorhandenen Zustand wurden erhoben und bewertet, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung deutlich zu machen. Anschließend wurden die Auswirkungen der Planung dokumentiert und bewertet, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen sind berücksichtigt. Es wurden vertiefende Untersuchungen zu den Umweltbelangen angefertigt oder vorhandene ausgewertet.

Durch das Umweltbüro Essen wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit ökologischer Bestandsaufnahme- und Bewertung vorgenommen. Diese wurde im Mai 2006 vorgelegt. Im Planungsprozess wurde das Ingenieurbüro für Schall - und Schwingungstechnik, ACCON Köln GmbH, mit einer Lärmuntersuchung beauftragt, um die Auswirkungen der vorhandenen Betriebe des Plangebietes auf die umliegende Wohnbebauung zu untersuchen. Das Gelände wurde im Sommer 2006 im Auftrag der unteren Bodenschutzbehörde vom Chemischen Untersuchungsamt der Stadt Bochum untersucht (Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 817 - Mausegatt/Hansastraße - in Bochum Wattenscheid, Oktober 2006).

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung liegen im Plangebiet Altlasten vor. Diese stellen für die vorhandenen Nutzungen keine unmittelbare Gefährdung dar, bei Nutzungsänderungen und baulichen Veränderungen sind jedoch weitere Bodenuntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet "Gewerbegebiet" (GE) fest. Gewerbliche Nutzungen, die nicht dem planerischen Konzept der Stadt Bochum entsprechen, werden jedoch ausgeschlossen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 52

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Um potenziellen Nutzungskonflikten zwischen der gewerblichen Nutzung, der vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet und der an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden, sollen im Bebauungsplan Regelungen zur Begrenzung der zulässigen gewerblichen Emissionen getroffen werden. Der Bestandsschutz der vorhandenen gewerblichen Nutzungen soll dabei durch den Bebauungsplan gewährleistet werden.

Im Gewerbegebiet werden durch Festsetzungen nach dem Abstandserlass sowie unter dem Aspekt der Lärmbelastung durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (Immissionskontingentierung) die zulässigen Betriebe auf das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe reduziert.

Der Störbegriff umfasst neben Lärm auch noch andere Immissionsarten (z.B. Gerüche, Stäube, Erschütterungen). Um auch solche Nutzungskonflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Regelungen zur Begrenzung der zulässigen gewerblichen Emissionen durch Festsetzungen nach dem Abstandserlass getroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle noch nicht bebauten Flächen nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Ausgleichspflicht eines Eingriffs im naturschutzrechtlichen Sinne liegt hier somit nicht vor, da durch den Bebauungsplan erkennbar keine neuen und zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen werden. Aus diesem Grund ist auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im engeren Sinne verzichtet worden. Der (geringe) Biotopwert des Ausgangszustandes ist durch die Bestandsaufnahme des landschaftspflegerischen Begleitplanes dokumentiert.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet, da sich weder in der Art noch im Maß der Nutzung Ausweitungen gegenüber den vorhandenen Zustand ergeben.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben worden. Seitens der Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, sind im Rahmen der Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen vorgetragen worden.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die gewachsene, gewerblich geprägte Nutzungsstruktur ist die grundlegende planerische Entwicklungsrichtung für das Gebiet des Bebauungsplanes bereits vorgegeben.

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 und Sicherung von Flächen für produzierende

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 53

Vorlage Nr.: 20063248

Stadtamt 61 3 (25 62)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Betriebe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Lagerflächen sowie Großhandel) bezieht.

Hinsichtlich der festgesetzten Baugebiete ergeben sich nur eingeschränkte Alternativen. Die vorhandenen Immissions- und Bodenbelastungen stehen der Ausweisung eines Mischgebietes und damit der Möglichkeit von zusätzlichen Wohnbauflächen entgegen.