

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 769 N - Fritz-Reuter-Straße -

für ein Gebiet westlich des Autobahnanschlusses Bochum-Wattenscheid, nördlich der Fritz-Reuter-Straße, östlich der Berliner Straße und südlich der A 40

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung
3. Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planung
 - 3.1 Bestand
 - 3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.1.2 Umgebung
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsprogramm
 - 3.2.2 Regionalplanung
 - 3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung
 - 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 3.3.2 Schutz der zentralen Versorgungsbereiche
 - 3.4 Flächennutzungsplan
4. Konzept der Planung
5. Bebauungsplanverfahren
6. Planinhalt
 - 6.1 Abwägungsergebnis
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2.1 GE (Gewerbegebiet)
 - 6.2.2 SO (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - Baumarkt -)

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

- 6.3 Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6.4 Maß der baulichen Nutzungen
- 6.5 Immissionsschutz
- 6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Fläche für Versorgungsanlagen
- 6.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
 - 6.7.1 Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 40
 - 6.7.2 Heilquellenschutzverordnung
- 6.8 Hinweise
 - 6.8.1 Bergbau / Ausgasungen
 - 6.8.2 Altlasten
 - 6.8.3 Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände
 - 6.8.4 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

7. Ver- und Entsorgung

8. Verkehrliche Anbindung

9. Belange der Nachbargemeinden

10. Flächenbilanz

11. Finanzielle Auswirkungen der Planung

12. Umweltbericht

12.1 Einleitung

12.1.1 Kurzdarstellung der Planung

12.1.2 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

12.2 Umweltauswirkungen

12.2.1 Menschen

12.2.2 Biotoptypen und Tiere

12.2.3 Boden / Altlasten

12.2.4 Wasser / Niederschlagswasser

12.2.5 Klima / Luft

12.2.6 Landschaft

12.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

12.2.8 Wechselwirkungen

12.2.9 Zusammenfassung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

12.2.10 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung und anderweitige Planungsmöglichkeiten

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.1 Methodische Angaben

12.3.2 Überwachung (Monitoring)

12.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bochumer Stadtteil Wattenscheid. Nördlich grenzt das Plangebiet an die Bundesautobahn A 40, östlich an den Autobahnanschluss Bochum-Wattenscheid und südlich an die Fritz-Reuter-Straße an.

Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 6 ha.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

In der Vergangenheit wurden immer wieder Anträge auf Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet gestellt. Der Ansiedlungswunsch eines Lebensmitteldiscounters in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Baumarkt auf zwei Grundstücken, die bisher durch Produktions- bzw. Handwerksbetriebe genutzt wurden, hat zum Aufstellungsbeschluss und zum Erlass einer Veränderungssperre geführt.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von Zentren- und Nahversorgungsbereichen entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Bochum. Gegenwärtige Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 769 N ist § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile". Hierdurch sind Regelungsmöglichkeiten durch die Stadt Bochum nur bedingt gegeben. Zur Sicherung der im Folgenden genannten Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 769 N notwendig geworden:

Ziel des Bebauungsplans ist insbesondere die Lenkung von Einzelhandelsnutzungen durch Sicherung des bestehenden Baumarkts und Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Das Plangebiet ist von seiner Lage und der Erschließung nicht auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion ausgerichtet:

An das Plangebiet grenzen in westlicher, östlicher und südlicher Richtung Gewerbegebiete bzw. Bahnanlagen an. Durch die Bundesautobahn A 40 ist das Plangebiet in nord-östlicher Richtung von den dort befindlichen Wohnbereichen getrennt. Eine direkte fußläufige Anbindung des Plangebiets besteht nicht. Nördlich und nordwestlich der A 40 schließen Gewerbegebiete, öffentliche Grünflächen mit Sportanlagen und ein Friedhof an. Innerhalb des Plangebiets befinden sich lediglich fünf Wohngebäude. Eine ausreichende Mantelbevölkerung im Einzugsbereich und umgekehrt die fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgers sind somit nicht gegeben.

Darüber hinaus befindet sich der Standort außerhalb des ca. 800 m entfernten und zugeordneten Zentrenbereichs Bochum-Wattenscheid. Die Ansiedlung eines

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Einzelhandelsbetriebs mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten widerspricht den Aussagen des 'Räumlichen Ordnungskonzepts' der Stadt Bochum, des 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum' und des sich in der Beschlussfassung befindlichen 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum'. Daher ist es Ziel des Bebauungsplanes, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zu beschränken, so dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnungsnah Grundversorgung, insbesondere in angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen, und das Bochumer Zentrengefüge durch die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe vermieden werden.

Darüber hinaus soll der bestehende Baupark durch Festsetzung eines Sondergebiets gesichert werden. Der Bereich südlich der A 40 und südlich der Bahnanlagen sowie entlang der Berliner Straße hat sich als Standort gewerblicher Betriebe entwickelt. Neben produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben sind ebenfalls Einzelhandelsnutzungen, insbesondere Kfz-Handel mit angeschlossenen Werkstätten und einzelne Fachmärkte vorhanden. Das Plangebiet selbst ist im westlichen Bereich durch einen Produktionsbetrieb, im mittleren Bereich durch eine Anzahl kleinerer Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie im östlichen Bereich durch den Baupark geprägt. Im mittleren Planbereich befinden sich mehrere Wohngebäude und ein Elektro-Depotverkauf ohne Verkauf zentren- oder nahversorgungsrelevanter Sortimente. Diese Struktur soll grundsätzlich erhalten werden.

Des Weiteren ist es Ziel der Planung, die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und von Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen. Ziel der Festsetzung ist die Konzentration dieser Betriebe in den Zentren bzw. in hierfür gesondert ausgewiesenen Bereichen im Stadtgebiet.

Innerhalb des Plangebiets liegen fünf Wohngebäude, die zum Teil nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden. Auf Grund der Lage innerhalb eines ausschließlich durch Gewerbe und umgebende Verkehrswege geprägten Bereichs ist die Sicherung und Entwicklung der Gebäude nicht Ziel der Stadt Bochum. Die Verlagerung ist nicht vorgesehen, die Gebäude genießen Bestandsschutz. Die Planung soll Konflikte zwischen den Nutzungen Gewerbe und Wohnen lösen.

Durch die Lage des Plangebiets unmittelbar an der A 40 sind Anbauverbotszonen zu beachten, die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Innerhalb dieser Zonen ist die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen unzulässig bzw. bedarf der Genehmigung des Straßenbaulastträgers der A 40. Ebenso liegt der westliche Planbereich innerhalb einer Grundwasserschutzzone, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird und innerhalb derer bestimmte Verbots- und Gebotstatbestände zu beachten sind.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen weitestgehend bebauten Bereich. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan nicht getroffen, da sie zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans nicht notwendig sind und um weiterhin eine große Flexibilität zur Ausnutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

3. Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planung

3.1 Bestand

3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt. An der Fritz-Reuter-Straße befindet sich im westlichen Plangebiet ein Betrieb für Gaststättenbau und Zubehör, der ca. 1/3 der Plangebietsfläche in Anspruch nimmt. Im mittleren Plangebiet befinden sich verschiedene kleinteilige Nutzungen, wie Dienstleistungs-, Büro- und Lagerflächen, beispielsweise ein Dentallabor und eine Firma für Licht und Werbung. Im Weiteren sind eine Metallbaufirma zur Herstellung von Fenstern, Türen, Wintergärten, ein Fachgroßhandel für Haustechnik, und eine Kfz-Werkstatt mit Ersatzteilverkauf ansässig.

Entlang der Fritz-Reuter-Straße befinden sich fünf Wohngebäude, von denen zwei z.Zt. als Lager- und Büroräume bzw. nicht genutzt werden. Die drei genutzten Wohngebäude mit insgesamt 11 Wohnungen befinden sich unmittelbar nebeneinander im Eckbereich der Fritz-Reuter-Straße und der Sticherschließung zum rückwärtigen Bereich. Sie bilden einen zusammenhängenden Gebäudekomplex und sind gemeinsam über eine Hofzufahrt erreichbar.

Für die beiden Grundstücke mit den nicht mehr als Wohnungen genutzten Gebäude wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmittelmarkts gestellt, der die Beseitigung der Wohnhäuser einschließt. Die genannte Kfz-Werkstatt sowie leer stehende Hallengebäude werden über die Fritz-Reuter-Straße erschlossen, die Zufahrten führen unmittelbar an den Wohngebäuden, die keine Gartenflächen besitzen, entlang. An der Fritz-Reuter-Straße liegt ebenso ein Elektro-Depotverkauf mit Verkauf von Elektrogroßgeräten, wie Kühlschränke und Backöfen. Darüber hinaus befinden sich im rückwärtigen Bereich Leerstände eines früheren Baubetriebes. Der östliche Planbereich wird auf einer Fläche von ca. 1,4 ha durch einen Baumarkt genutzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die in Ost-West-Richtung verlaufende Fritz-Reuter-Straße, die unmittelbar westlich die Berliner Straße (K9) und östlich die Bahnhofstraße kreuzt. Durch einen Stich der Fritz-Reuter-Straße werden die rückwärtigen Grundstücke des mittleren Planbereichs erschlossen. Die Auf- und Abfahrt der Anschlussstelle Bochum-Wattenscheid grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an.

Das Erscheinungsbild der Gebäude und Baugrundstücke ist heterogen zu bewerten. Der Betrieb für Gaststättenbau und Zubehör, das Gebäude des Dentallabors, der Baumarkt sowie die sich im Einmündungsbereich der rückwärtigen Sticherschließung befindlichen Mehrfamilienhäuser machen einen geordneten und gepflegten Eindruck, wohingegen die übrigen Gebäude und Betriebsgrundstücke, insbesondere im nördlichen Bereich sowie die leer stehenden bzw. untergenutzten Gebäude an der Fritz-Reuter-Straße, offensichtlich einen z.T. erheblichen Pflege- und Sanierungstau aufweisen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Das Plangebiet ist fast vollständig mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Bürogebäuden und Hallen überbaut. Die Wohnhäuser sind zwei- bis dreigeschossig. Die Baugrundstücke sind weitgehend versiegelt, lediglich im westlichen Bereich zwischen Betriebsgebäuden und der Berliner Straße haben sich Grünstrukturen entwickelt. Entlang der Fritz-Reuter-Straße sind straßenbegleitend Bäume vorhanden.

Zur Berliner Straße hin fällt das Gelände stark ab. Ein weiterer Höhenunterschied von ca. 2 m findet sich an der westlichen Grenze des Baumarktgrundstücks, der durch eine Stützmauer aufgefangen wird. Im übrigen Planbereich ist das Geländeniveau weitgehend eben.

3.1.2 Umgebung

Das Umfeld des Plangebiets wird überwiegend durch gewerbliche Nutzungen und Verkehrsflächen geprägt:

Das Plangebiet grenzt unmittelbar im Norden an die Bundesautobahn A 40 an, deren Ausfahrt Bochum-Wattenscheid den östlichen Plangebietsrand bestimmt. Südlich der Fritz-Reuter-Straße befindet sich eine zum östlich angrenzenden Bahnhof Wattenscheid gehörende Park&Ride-Anlage. Südlich der Park&Ride-Anlage verläuft die ca. 50 m breite Trasse der Bahnstrecke Dortmund - Bochum - Wattenscheid - Essen. Westlich grenzt die Berliner Straße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße an, welche die Anbindung an das örtliche Straßennetz und die Wattenscheider Innenstadt darstellt. Am Bahnhof Wattenscheid verkehren mehrere Stadtbahn- bzw. S-Bahn-Linien. Dort befinden sich auch Bus-Haltepunkte. Auf der Fritz-Reuter-Straße, westlich der Einmündung des inneren Erschließungsstichs befindet sich ebenso ein Bus-Haltepunkt. Somit ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz und an das öffentliche Personennahverkehrssystem angeschlossen.

Der Bereich südlich der A 40 und der Bahnanlagen sowie entlang der Berliner Straße hat sich als Standort gewerblicher Betriebe entwickelt. Hier befinden sich die Gewerbegebiete „Wattenscheid West“ und „Fröhliche Morgensonne“. Entlang der A 40 schließt sich in östlicher Richtung ein gemischt genutzter Bereich und das Gewerbegebiet am Dückerweg an. Entlang der Ottostraße als Verlängerung der Fritz-Reuter-Straße befinden sich ebenfalls gewerbliche Bauflächen. Neben produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben sind ebenfalls (großflächige) Einzelhandelsnutzungen, insbesondere Kfz-Handel mit angeschlossenen Werkstätten und einzelne Fachmärkte vorhanden. Der 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum' bezeichnet hier die vier großflächigen Einzelhandelsstandorte als nicht integrierte Standorte außerhalb der Geschäftszentren: 'Berliner Straße', 'Ottostraße', 'Fritz-Reuter-Straße' (Baumarkt im Plangebiet) und 'Dückerweg'.

Die A 40 stellt eine starke räumliche Zäsur dar, so dass keine unmittelbare städtebauliche Verknüpfung mit dem nördlichen Siedlungsbereich besteht. Dieser Siedlungsbereich ist dem Zentrum Bochum-Wattenscheid zugeordnet, das sich in ca. 800 m Entfernung nördlich der A 40 befindet und über die Berliner Straße im Westen und die Bahnhofstraße im Osten zu erreichen ist.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm (LEPro), in Landesentwicklungsplänen (LEP NRW) und im Gebietsentwicklungsplan (GEP) dargestellt.

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

3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsprogramm

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 Entwicklungsschwerpunkts im Sinne des LEPro gemäß §§ 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.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen. So sind gemäß § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch:

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

3.2.2 Regionalplanung

Entsprechend des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen wird das Plangebiet als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" dargestellt. Für den westlichen Planbereich wird überlagernd die Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt.

In der Nachbarschaft des Plangebiets sind die Bahnanlagen als Schienenwegen für den überregionalen und regionalen Verkehr mit entsprechendem Haltepunkt sowie die A 40 als

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt.

3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept

Entsprechend des Gebietsentwicklungsplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen wird das Plangebiet als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" dargestellt. Für den westlichen Planbereich wird überlagernd die Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt.

In der Nachbarschaft des Plangebiets sind die Bahnanlagen als Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr mit entsprechendem Haltepunkt sowie die A 40 als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt.

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

Dieses vom Rat am 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B1, B2, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

3.3.2 Schutz der zentralen Versorgungsbereiche

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.

Auf der Grundlage des v.g. 'Räumlichen Ordnungskonzeptes', das erstmals die integrierten Versorgungszentren als wesentliche Ausstattungsmerkmale der Siedlungsschwerpunkte definiert, des Einzelhandelsstrukturgutachtens, sowie wegen der aufgeführten strukturellen Veränderung des Einzelhandels hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 11. Februar und 11. März 2003 das 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum' als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert 40 Versorgungszentren in einem 4-stufigen System. Das Stadtteilzentrum Wattenscheid (Wattenscheid-Innenstadt), dem das Plangebiet zugeordnet ist, hat seinen Schwerpunkt, entsprechend der Zentrumsabgrenzung der Stadt Bochum, im Bereich Poststraße in etwa 800 m Entfernung zum Plangebiet. Darüber hinaus ist das Zentrum Höntrop direkt über die östlich gelegene Bahnhofstraße zu erreichen, liegt aber schon ca.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

1.300 m entfernt. Weitere Zentren- und Nahversorgungsbereiche liegen nicht in der räumlichen Nähe des Plangebiets. Durch den am 28. September 2006 einstimmig durch den Rat der Stadt Bochum beschlossenen Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum wurde das Bochumer Zentrenkonzept weiterentwickelt. Die o.g. Zentrenbereiche wurden durch den Masterplan Einzelhandel bestätigt.

Das Plangebiet liegt eindeutig außerhalb des Zentrums Wattenscheid-Innenstadt und Höntrop oder anderer Zentren- und Nahversorgungsbereiche. Eine funktionale und räumliche Anbindung des Standortbereichs an die Zentren Wattenscheid-Innenstadt bzw. Höntrop oder die eigenständige Ausbildung eines Nahversorgungsbereichs durch das Plangebiet ist angesichts der räumlichen Entfernung, der Trennung durch die A 40 und der ausschließlich gewerblichen Strukturen seiner Umgebung nicht möglich. Betrachtet man einen möglichen fußläufigen Einzugsbereich von 700 m, wobei die bequeme Erreichbarkeit mit 500 m angenommen werden sollte, befinden sich in westlicher und südlicher Richtung keine Wohnquartiere und in östlicher Richtung lediglich eine geringe Wohnbebauung, die dem Zentrum Höntrop zugeordnet ist. Nördlich des Plangebiets befinden sich Wohnbereiche, die dem Zentrum Wattenscheid-Innenstadt zugeordnet sind und räumlich durch die A 40 vom Plangebiet getrennt sind. Direkte fußläufige Beziehungen bestehen nicht.

Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zur Versorgung der in den Gewerbebetrieben Beschäftigten lässt sich schon allein aufgrund der Größe der geplanten Verkaufsfläche nicht herleiten. Die Versorgung ist durch entsprechende Angebote, z.B. im Bereich des Bahnhofs Wattenscheid und der nördlich hiervon gelegenen Schulen gewährleistet. Darüber hinaus ist weiterhin die Errichtung einer Tankstelle inklusive Tankstellenshop mit einem entsprechendem Angebot im Plangebiet möglich. Insbesondere durch die gute verkehrliche Anbindung, beispielsweise die Auf- und Abfahrt der A 40 und durch den angrenzenden P&R-Parkplatz ist daher bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, beispielsweise der beantragte Lebensmitteldiscounters mit ca. 140 Stellplätzen, von der Ausrichtung auf so genannte Autokunden auszugehen. Der Einzugs- bzw. Auswirkungsbereich des Lebensmitteldiscounters ist entsprechend groß auszulegen und kann nicht allein durch die Größe der Verkaufsfläche ermittelt werden. Negative Auswirkungen, auch auf die Nahversorgung weiter entfernt liegender Wohnbereiche sind zu befürchten.

Insofern handelt es sich bei dem Plangebiet um einen solitären, vom Zentrum abgehängten Einzelhandelsstandort. Dies wird auch durch die Feststellung des Masterplans Einzelhandel deutlich, der den im Planbereich liegenden Baumarkt als einen nicht integrierten Standort mit großflächigem Einzelhandel außerhalb der Geschäftszentren bezeichnet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat zu dem Zentrenkonzept der Stadt Bochum in seinen Sitzungen am 11. Februar und 11. März 2003 folgende Beschlüsse gefasst (Auszug):

"Durch geeignete Mittel des Planungsrechts und durch die Instrumente der Sicherung der Bauleitpläne (§§ 14 ff. BauGB) soll der weiteren Entwicklung von

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
------------------------------	-------------------

Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht-integrierten Standorten unter Beachtung eines angemessenen Bestandsschutzes - der auch die Interessen der Eigentümer würdigt - entgegengewirkt werden." Ziel der Stadt Bochum ist es, die Zentrenbereiche Wattenscheid und Höntrop zu erhalten und zu schützen. Für die Bauleitplanung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass außerhalb der dargestellten Zentren zentrenrelevanter Einzelhandel nur in völlig untergeordneten Maße zugelassen werden soll. Die entsprechenden Regelungen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO zu treffen.“

Um den Bereich der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung weiter zu ordnen, wurde der 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum' erarbeitet und am 28.09.2006 durch den Rat der Stadt Bochum beschlossen. Die strategischen Ziele für den Masterplan Einzelhandel haben unter anderem zum Inhalt - auch aufgrund der im Rahmen der Analyse erhobenen und bewerteten deutlichen "räumlichen Schieflage" insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, wonach annähernd 30% des Umsatzes in dieser Warengruppe an nicht-integrierten Standorten erzielt wird - zentrenrelevante Sortimente (hierzu zählt nach der aktuellen Bochumer Sortimentsliste ausdrücklich auch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) ausschließlich auf die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Die zentrenrelevanten Sortimente im Stadtbereich von Bochum wurden im Masterplan Einzelhandel folgendermaßen festgelegt und dienen dem Bebauungsplan als Grundlage bei der Steuerung von Einzelhandel.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Schnittblumen
- Babyartikel
- Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe
- Bettwaren, Matratzen
- Bücher
- Drogeriewaren
- Wasch- und Putzmittel
- Erotikartikel
- Foto/ Optik/ Akustik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren
- Handarbeiten, Wolle, Gardinen & Zubehör,
- Kunstgewerbe/ Bilder
- Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer
- Computer und Kommunikationselektronik
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Musikalienhandel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Nähmaschinen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

- 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

Dabei sind für Bochum Schnittblumen, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutik sowie Reformwaren *auch* nahversorgungsrelevant.

Diese Sortimentsliste stellt eine ortsspezifische Sortimentsliste zur Feinsteuerung des Einzelhandels in der Stadt Bochum dar, wie sie nach aktueller Rechtsprechung zwingend erforderlich ist. Der Masterplan Einzelhandel führt hierzu aus:

„Die Bochumer Sortimentsliste dient dazu, den Einzelhandel mit derartigen Hauptsortimenten den dafür räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben zuzuordnen. Eine solche Sortimentsliste dient des Weiteren als Grundlage für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten).

Dient ein als Sondergebiet festgesetzter zentraler Versorgungsbereich der Nah- oder Grundversorgung, ist klar, dass beim Einzelhandel in diesen Zentren innenstadtprägende Sortimente nur in einem sehr engen Rahmen zulässig sind, der durch die Funktion einer örtlichen ergänzenden Grundversorgung gezogen wird.

Bei Bau- und Heimwerkermärkten, Gartencentern, Möbel- und Einrichtungshäusern und anderen Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden mit Hilfe der Liste nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente die branchentypischen Neben- und Randsortimente aus den zentrenrelevanten Bereichen qualitativ und quantitativ eingegrenzt (sog. "Sortimentsbindung"). Die sich aus der Bebauungsplanung ergebenden Sortimentsbindungen werden dann in der Regel durch entsprechende Nebenbestimmungen bei der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben umgesetzt. In den Baugenehmigungen erscheinen dann Listen mit zulässigen Sortimenten (Positivliste) oder ausgeschlossenen Sortimenten (Negativliste). Für das Zentrengefüge können aber nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten „gefährlich“ werden. Dies gilt insbesondere für Lebensmitteldiscounter und für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden. Hier geht es darum, mit Hilfe der Sortimentslisten vor allem in randlich gelegenen Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen und dadurch das Zentrengefüge zu schützen.“

Der Ausschluss der o.g. zentrenrelevanten Sortimente im Plangebiet wird damit begründet, dass diese Sortimente zentrenbildend für Wattenscheid-Innenstadt und Höntrop sind. Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet, die Sortimente aus der o.g. Liste führen, sind negative Auswirkungen auf die Zentren Wattenscheid-Innenstadt und Höntrop zu befürchten. Im 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum' werden die Zentren folgendermaßen qualifiziert:

- Stadtbezirkszentrum Wattenscheid-Innenstadt: „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.“ Als Magnetbetriebe sind ein Lebensmittelbetrieb als Vollsortimenter (Rewe), Fachgeschäfte (Vögele), Fachdiscounter (dm, zeemann) und Kaufhäuser (Woolworth) angegeben.
- Stadtteilzentrum Höntrop: „Der Schwerpunkt in der Versorgung liegt in Höntrop bei Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches“. Hierbei werden zwei Lebensmittelbetriebe (Vollsortimenter) als Magnetbetriebe bewertet. Insgesamt wird die Handelsfunktion Höntrops als stabiles und zukunftsfähiges Stadtteilzentrum angegeben. Die vorhandenen Lebensmittel-Vollsortimenter verfügen über keine zukunftsfähige Verkaufsfläche, hieraus ergibt sich Handlungsbedarf. Als Fazit ergibt sich: „Gut ausgestattetes Stadtteilzentrum, bedarf keine weiteren handelsseitigen Aufwertung, jedoch sind ggf. Maßnahmen im Bereich der Nahversorgung zu ergreifen.“

Aus dem 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum' ergibt sich, dass die im Bebauungsplan Nr. 769 N ausgeschlossenen Sortimente in Gänze für die dem Zentrum Wattenscheid-Innenstadt zugedachte Versorgungsfunktion von Bedeutung sind. Auch nahversorgungsrelevante Sortimente sind gemäß der Bochumer Sortimentsliste zentrenbildend. Darüber hinaus stehen innerhalb des Zentrumsbereichs allein durch die Reaktivierung der bestehenden Leerstände Potentialflächen zur Unterbringung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit solchen Sortimenten zur Verfügung.

Für das Zentrum Höntrop spielen insbesondere die nahversorgungsrelevanten Sortimente eine große zentrenbildende Rolle. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit solchen Sortimenten außerhalb der Zentrenbereiche bzw. innerhalb des Plangebiets ist daher nicht Ziel der Stadt Bochum. Zwar ist einzuräumen, dass nicht von jeder kleinflächigen Einzelhandelsnutzung bei isolierter Betrachtung bereits negative Auswirkungen auf die

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Versorgungssituation in den zu schützenden Lagen zwingend zu erwarten sind. Diese würden sich jedoch zwangsläufig bei einer summarischen Betrachtung bezogen auf das gesamte Bochumer Stadtgebiet einstellen, die dann greift, wenn man z.B. nur den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten einer städtebaulichen Steuerung unterwerfen würde.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Dies sind eine Kfz-Werkstatt mit Ersatzteilverkauf und ein Elektro-Depotverkauf mit Verkauf von Elektrogroßgeräten. Mit der Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanter Sortimente im Bebauungsplan werden diese Betriebe gesichert, was dem Ziel der Stadt Bochum entspricht, nicht in bestehende gewerbliche Nutzungen einzugreifen.

Der vorhandene Baumarkt wird auf Grund seiner Großflächigkeit und auf der Grundlage seiner Baugenehmigung als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Baumarkt – festgesetzt. Hierbei erfolgt die Beschränkung der Bruttogeschossfläche und der Verkaufsfläche in etwa auf die bauordnungsrechtlich genehmigten Größen. Nach Aussage des Betreibers ist eine wesentliche Erweiterung des Betriebs am Standort nicht möglich und nicht vorgesehen, langfristig käme ggf. eine Verlagerung innerhalb Bochums in Betracht. Ein Eingriff in die Entwicklungsmöglichkeit des Betriebs ist auch mit der o.g. Flächenbeschränkung somit nicht intendiert. Innerhalb der Baugenehmigung des Betriebs sind die zulässigen Sortimente gemäß Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik festgelegt. Durch die Zulässigkeit von „baumarktspezifischen Sortimenten“ im Bebauungsplan ist die branchenspezifische Weiterentwicklung der angebotenen Sortimentsstruktur künftig gesichert. Das zentrenrelevante Randsortiment wird auf 10% der Verkaufsfläche, jedoch maximal 500 m² Verkaufsfläche begrenzt. Die Größen der jeweiligen Randsortimente dürfen die Größenordnung von 200 m² nicht überschreiten. Die zentrenrelevanten Sortimente sind in den textlichen Festsetzungen zu den Gewerbegebieten benannt. Zur Begründung wird auf die vorgenannten Ausführungen zum Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels in den Gewerbegebieten verwiesen. Eine Entwicklung hin zu einem anderen Fachmarkt, beispielsweise Möbelmarkt, auf Grund der Schwerpunktbildung auf ein oder wenige bestimmte Sortimente ist durch die Zweckbestimmung – Baumarkt - nicht zulässig.

In einer Einzelbetrachtung zum Bebauungsplangebiet Nr. 769N durch das Gutachterbüro Junker und Kruse, Stadtforschung - Planung aus Dortmund, das für die Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum verantwortlich zeichnet, wird ausgeführt:

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

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die gewachsenen Haupt- und Nebenzentren in ihren Versorgungsfunktionen so zu stärken,
- die Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken sowie
- die Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Um diese Ziele zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen (soll), von herausragender Bedeutung. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich aktuell ein erheblicher – und im Vergleich auch zu anderen Oberzentren deutlich überdurchschnittlicher - Anteil mit typischerweise zentrenprägenden Sortimenten an nicht integrierten Standorten befindet. Und diese Feststellung trifft nicht nur auf die mittelfristigen, zentrenrelevanten Sortimente (wie z.B. Bekleidung und Unterhaltungselektronik) zu, sondern ist auch für den Einzelhandel mit Angebotschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel konstatiert worden (etwa 28 % der Verkaufsflächenanteils der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel befinden sich an nicht integrierten Standorten). Bochum kann derzeit seiner oberzentralen Versorgungsfunktion nicht im vollen Umfang gerecht werden. Auch weisen einzelne Stadtbezirks- und Stadtteilzentren, aber auch Nahversorgungszentren quantitative, aber auch qualitative Mängel auf, die auch auf die räumliche Schieflage und die innerstädtische Konkurrenzsituation zwischen zentralen und dezentralen Standorten zurück zu führen ist.

Angesichts dieser städtebaulichen Zielsetzung einerseits und der festgestellten Schieflage andererseits ist zukünftig eine konsequente Lenkung der zentrenrelevanten Sortimente (bzw. Anbieter, die diese Sortimente anbieten wollen) auf die zentralen Versorgungsbereiche (inkl. der Nahversorgungszentren) in der Stadt zwingend geboten.

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

- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kern- bzw. Hauptsortimenten soll zukünftig nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein; unabhängig davon, ob es sich um kleinflächigen oder großflächigen Einzelhandel handelt. (Grundsätze 1 und 2 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum)
- Als Ausnahme von diesen Grundsätzen können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm ermöglicht werden und sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 500 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 500 m Radius mit dem 700 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht. Diese Ausnahmeregelung gilt jedoch nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten. (Ausnahme 1 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum)

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
------------------------------	-------------------

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

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

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

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

- Das besondere Stadtbezirkszentrum Wattenscheid (in rd. 800 m nordöstlicher Richtung des Plangebietes),
- Im weiteren Einzugsbereich befindet sich ein weiterer zentraler Versorgungsbereich:
- Das Stadtteilzentrum Höntrop (südöstlich des Plangebietes)

Dieser verfügt jedoch nicht über eine unmittelbare Überschneidung des Einzugsbereichsradius mit dem des Planstandortes.

Unmittelbar nördlich an den Planstandort grenzt die BAB 40 an, die somit eine deutliche städtebauliche Zäsur zu den nördliche angrenzenden Siedlungsbereichen darstellt.

Das besondere Stadtbezirkszentrum Wattenscheid verfügt aktuell über deutlich mehr als 20.000 qm Verkaufsfläche und ist somit neben der Bochumer Innenstadt der bedeutendste gewachsene Einzelhandelsstandort im Bochumer Zentrengefüge. Auch im Vergleich zu den anderen Stadtbezirkszentren nimmt die Wattenscheider City eine herausgehobene Stellung ein, was auch durch die im Rahmen des Masterplans Einzelhandel vorgenommene Einstufung als „besonderes Stadtbezirkszentrum“ zum Ausdruck kommt.

Für ein Stadtbezirkszentrum eher untypisch, liegt der Angebotsschwerpunkt sowohl im kurzfristigen als auch im mittelfristigen Bedarfsbereich. Mit dem Ende 2005 eröffneten Gertrudis-Center ist am westlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs ein quantitativer wie städtebaulich wichtiger Impuls gesetzt worden. Als Magnet – sowohl für das Center selbst, aber auch für die Wattenscheider Innenstadt, fungiert ein SB-Warenhaus, das durch mehrere Fachmärkte ergänzt wird. Die Bedeutung der

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
------------------------------	-------------------

Wattenscheider Innenstadt als – multifunktionaler - zentraler Versorgungsbereich wird auch dadurch unterstrichen, dass neben einigen öffentlichen Verwaltungseinrichtungen mehr als 70 Dienstleister und Gastronomen das Einzelhandelsangebot ergänzen. Gleichwohl sich die Anteil der kleinteiligen Fachgeschäfte durch die Realisierung des Gertrudis-Centers leicht reduziert hat, stellen sie doch nach wie vor den Großteil der Einzelhandelsbetriebe. Auch zeigt sich nach wie vor eine vergleichsweise hohe Anzahl von leerstehenden Ladenlokalen, die die gegenwärtige Qualität und Ausstrahlungskraft des Standortes Wattenscheid Innenstadt beeinträchtigen.

Die vorhandenen Lebensmittelanbieter (u.a. Fa. Rewe und Kaufland) verfügen mit einigen größeren, i.d.R. textilorientierten Fachmärkten bzw. Fachgeschäften über einen Großteil des nahversorgungs- und zentrenorientierten Verkaufsflächenangebotes. Sie stellen somit eindeutigerweise die Magneten des besondere Stadtbezirkszentrums dar, die maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Zentrums insgesamt und seiner anderen Nutzer (Einzelhandel und Dienstleister) gewährleisten. Gleichzeitig sichern die Lebensmittelanbieter die lebensmittelorientierte Grundversorgung im Einzugsbereich des besonderen Stadtbezirkszentrums.

Im weiteren Einzugsbereich, jedoch außerhalb der angenommenen Einzugsbereichsradien von 700 bzw. 500 m liegt das Stadtteilzentrum Höntrop (südöstlich des Plangebietes). Es verfügt über ca. 3.000 qm Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bereich (Fa. Rewe und Edeka). Weitere, in der Regel kleinteilige Fachgeschäfte ergänzen das Angebot. Durch weitere Einzelhandelsangebote im Bereich des S-Bahn-Haltepunktes im Süden ist das Stadtteilzentrum bipolar ausgeprägt.

Zieht man einen Radius von etwa 500 m um das Plangebiet, so wird deutlich, dass sich der Einzugsbereich des perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereiches Besonderes Stadtbezirkszentrum Wattenscheid nicht erheblich mit dem Einzugsbereich des Planstandortes (bzw. eines dortigen Planvorhabens) überschneidet. Westlich, östlich und südlich des Plangebietes schließen keine Wohngebiete an.

Es liegt somit keine erhebliche Überschneidung der relevanten Einzugsbereiche vor, was auch durch die vorhandene „gemeinsame Schnittmenge“ der Einwohnerzahlen und damit auch des relevanten, einzelhandelsspezifischen Kaufkraftpotenzials dokumentiert wird:

- Im Einzugsbereich des perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereiches Besonderes Stadtbezirkszentrum Wattenscheid (700m-Radius) wohnen aktuell knapp 9.200 Einwohner.
- Im Einzugsbereich eines perspektivischen Planvorhabens (500m-Radius) im Plangebiet wohnen aktuell knapp 1.200 Einwohner.
- Die „Überlappungsbereiche der Einzugsbereiche“ ergeben eine Gesamtschnittmenge von etwa 600 Einwohnern, was einem Überschneidungsbereich von unter 10% entspricht.
- Somit besteht keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung der jeweiligen Einzugsbereiche.
- Das mögliche Ausnahmekriterium wird somit erfüllt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
------------------------------	-------------------

Für eine mögliche Ausnahmenformulierung für die Ansiedlung von Einzelhandelstrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist jedoch auch ein weiteres Kriterium zwingend zu prüfen. Eine Ausnahme von den Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel ist dann möglich, wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung eines Planvorhabens in einem 500 m Radius eine Quote von 35% der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet. Dies träfe in dem vorliegenden Plangebiet auch dann nicht zu, wenn ein möglicher Lebensmittelanbieter eine Größenordnung von 800 qm Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten würde. Ein Lebensmittelanbieter mit rd. 800 qm Gesamtverkaufsfläche würde - bei 3,2 Mio. Euro Umsatzanteil für den Verkaufsflächenanteil Lebensmittel - rechnerisch für einen Lebensmitteldiscounter - deutlich über 100% der vorhandenen sortimentsspezifischen Kaufkraft (bei knapp 1.200 Einwohnern 2,0 Mio. Euro sortimentsspezifische Kaufkraft) abschöpfen.

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

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

Drogeriewaren; Wasch- und Putzmittel; Nahrungs- und Genussmittel; Pharmazeutika / Reformwaren; Papier / Schreibwaren / Büroorganisation; Zeitungen und Zeitschriften; Unterhaltungselektronik / Tonträger; Geschenkartikel; Schnittblumen; Bekleidung; Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Sanitätswaren; Schuhe / Lederwaren; Uhren / Schmuck; Parfümerie und Kosmetikartikel. Bettwaren / Matratzen; Spielwaren / Bastelartikel; Abgepasste Teppiche; Bücher; Photo, Optik, Akustik.

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

Glas, Porzellan, Keramik; Computer und Kommunikationselektronik; Fahrräder und Zubehör; Babyartikel; Erotikartikel; Waffen / Jagdbedarf; Tiere und Tiernahrung, Zooartikel; Kunstgewerbe / Bilder; Haushaltswaren/Elektrokleingeräte; Musikalienhandel Sport- und Freizeitartikel; Lampen, Leuchten, Leuchtmittel; Nähmaschinen.

Anlass der Planung war u.a. der Ansiedlungswunsch eines nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounters. Wie die Einzelfallbetrachtung des Gutachters zeigt, wäre der Umsatz eines solchen Discounters nicht allein durch die im Einzugsbereich vorzufindende Bevölkerung zu erreichen und somit muss die Kaufkraft aus anderen zentralen Versorgungsbereichen Bochums abgeschöpft werden. Wie dargelegt wird es voraussichtlich durch die Ansiedlung eines einzelnen kleinflächigen Lebensmittelbetriebs nicht zu wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Zentrum Wattenscheid oder auch Höntrop kommen. Hierauf kommt es aber in der Bauleitplanung insofern nicht an, da der Bebauungsplan nicht die Verhinderung eines einzelnen Einzelhandelsbetriebs zum Ziel hat.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Vielmehr ist die generelle Lenkung des Einzelhandels im Plangebiet Ziel der Stadt. Dass die jeweiligen Auswirkungen bei einem einzelnen nicht großflächigen Vorhaben nur in begrenztem Umfang auftreten, ist offensichtlich. Durch die Zulassung jedweder Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung, die sich auch auf andere Standorte außerhalb des Plangebiets erstrecken ließe, ist aber mit der Ansiedlung weiterer Betriebe in und außerhalb des Plangebiets zu rechnen, deren Auswirkungen in der Summe ungleich größer wären. Eine Vielzahl von kleineren Projekten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann ebenso wirksam sein, wie ein größeres Vorhaben. Die Umsetzung des Masterplans Einzelhandel erfordert auch nicht die gleichzeitige Überplanung des gesamten Bochumer Stadtgebiets. Es ist vielmehr ausreichend, wenn planerische Aktivität entfaltet wird, wenn konkrete Ansiedlungsvorhaben beabsichtigt sind, die mit dem Masterplan Einzelhandel nicht vereinbar sind. Dies entspricht auch dem § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

3.4 Flächennutzungsplan

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

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet "Gewerbliche Baufläche" dar. Planungsrechtlich ist der Bereich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB, entsprechend dem Bestand an Nutzungen, als Gewerbegebiet zu beurteilen.

Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da der überwiegende Teil als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und ein kleinerer Teil als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Einzelhandel - Baumarkt - festgesetzt wird. Zu berücksichtigen ist, dass die Sondergebietsfestsetzung der Festschreibung des bereits genehmigten und vorhandenen Betriebs dient. Dieser Betrieb wurde auf Grundlage des § 34 Abs. 2 BauGB genehmigt, da aufgrund der Sortimentsstruktur die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt wurde. Insoweit wäre der vorhandene Baumarkt auch in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zulässig. Die Ausweisung als Sondergebiet dient lediglich der Beschränkung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente; letzteres wäre bei einer Gewerbegebietsausweisung nicht möglich. Die ursprüngliche Genehmigung des Baumarktes erfolgte unter landesplanerischer Beteiligung. Hierbei wurde festgestellt, dass von dem Baumarkt keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung und Landesplanung ausgehen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebietsart ist somit „artverwandt“ und rechtfertigt sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird damit nicht aufgegeben (siehe hierzu auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger 2004: Kommentar zum Baugesetzbuch § 8 Rn. 11). Die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

4. Konzept der Planung

Das Konzept sieht vor, die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand grundsätzlich zu sichern.

Für den Fall der Aufgabe von gewerblichen Tätigkeiten an diesem Standort sind die gewerblichen Baugrundstücke weiterhin für die Ansiedlung anderer Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleister vorgesehen. Die momentan nicht baulich genutzten Bauflächen werden einbezogen. Erschlossen werden die Gewerbeflächen weiterhin über die Fritz-Reuter-Straße und dem von ihr ausgehenden Erschließungsstich. Der vorhandene Baumarkt soll ebenso in seinem Bestand, unter Berücksichtigung bestimmter Entwicklungsmöglichkeiten, gesichert werden. Der gute Anschluss des Gebiets an den öffentlichen Personennahverkehr und den überregionalen Straßenverkehr bedeutet gute Standortfaktoren für gewerbliche Nutzungen.

Da das Plangebiet sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden ist und, wie auch der überwiegende Umgebungsbereich, gewerblich geprägt ist und empfindliche Wohnnutzungen in der Umgebung und im Plangebiet nur vereinzelt vorhanden sind, eignet sich das Gebiet weiterhin für eine große Bandbreite gewerblicher und sonstiger Nutzungen, die gemäß § 8 BauGB allgemein und ausnahmsweise zulässig sind. Das Bebauungsplankonzept sieht die Lenkung von Einzelhandelsnutzungen durch den Ausschluss von (auch kleinflächigen) zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und die Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen durch die Festsetzung von immissionsbezogenen Schallleistungspegel in den Gewerbegebieten vor. Darüber hinaus werden Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Kiosken, Vergnügungsstätten und Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen nachgehen ausgeschlossen.

Unter Beachtung der vorgenannten Einschränkungen sind u.a die folgenden Nutzungen weiterhin im Plangebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig: Tankstellen, Versammlungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gewerbliche Sportanlagen, Gewerbebetriebe mit Musikdarbietungen und Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Entlang der Fritz-Reuter-Straße befinden sich fünf Wohngebäude, von denen zwei z.Zt. als Lager- und Büroräume bzw. nicht genutzt werden. Für die beiden Grundstücke mit den nicht mehr als Wohnungen genutzten Gebäuden wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmittelmarkts gestellt, der die Beseitigung der Wohnhäuser einschließt. Da sich die beiden Wohngebäude darüber hinaus in einem baulich schlechtem Zustand befinden, keine den Wohnungen zugeordneten Freiflächen vorhanden sind und die Zufahrten der gewerblichen Gebäude auf den Grundstücken unmittelbar an den Wohngebäuden entlang führen, ist nicht von einer Wiederaufnahme der Wohnnutzung auszugehen. Die drei

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

genutzten Wohngebäude mit insgesamt 11 Wohnungen befinden sich unmittelbar nebeneinander im Eckbereich der Fritz-Reuter-Straße und der Sticherschließung zum rückwärtigen Bereich. Sie bilden einen zusammenhängenden Gebäudekomplex, in einem weitgehend guten baulichen Zustand auf und sind gemeinsam über eine Hofzufahrt erreichbar. Die Wohngebäude stellen Fremdkörper in dem als Gewerbegebiet einzuordnenden Plangebiet dar. Eine Eignung dieser und der umgebenden Flächen für weitere Wohnnutzungen ist auch auf Grund der Immissionsbelastung durch Verkehr (A 40, Fritz-Reuter-Straße, P&R-Parkplatz, Bahnstrecke) und Gewerbe nicht vorhanden. Darüber hinaus fehlt die städtebauliche Einbindung in den Wohnsiedlungsbereich Wattenscheids. Ziel der Stadt Bochum ist daher die Festsetzung von Gewerbegebieten ohne überwirkende Sicherung und Entwicklung der bestehenden Wohnnutzungen. Die bestehenden Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz.

5. Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 769 N wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 09.06.2000 gefasst. Die Veröffentlichung erfolgte am 19.09.2000.

Da andere Planverfahren zwingend weiter geführt werden mussten, ruhte das Planverfahren. Aus aktuellem Anlass hat der Rat der Stadt Bochum am 29.01.2004 zur Sicherung der Planung für das Gebiet des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Die Veröffentlichung der Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 769 N erfolgte am 01.03.2004.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30.08.2004 bis zum 01.10.2004 statt. Die Planung wurde am 14.09.2004 im Zuge der Bürgerversammlung im Rathaus Wattenscheid erörtert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.09.2004. Ein Scopingtermin wurde am 04.04.2006 durchgeführt.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben einige Hinweise gegeben, jedoch keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 10.10. bis einschließlich 10.11.2006 statt. Zuvor erfolgten der Beschluss der öffentlichen Auslegung am 19.09.2006 und die Bekanntmachung des Beschlusses am 29.09.2006. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.10.2006 über die öffentliche Auslegung informiert.

Von der Öffentlichkeit wurde eine Anregung zur festgesetzten Einschränkung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet mit dem Ziel gemacht, den Handel mit

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 30

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch Festsetzungen im Bebauungsplan zuzulassen. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Eine zweite Anregung betraf die zusätzliche Festsetzung eines weiteren Sondergebiets großflächiger Einzelhandel zur Errichtung eines Baumarkts in einem bisher festgesetzten Gewerbegebiet. Der Anregung wurde ebenso nicht gefolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben einige Hinweise gegeben, jedoch keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Auf Grund einer Anregung erfolgt die Ergänzung der nachrichtlichen Übernahmen um das Heilquellenschutzgebiet Wattenscheid. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Ergänzung. Die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht betroffen.

Auf Grund der Anregung des Landesbetriebs Straßenbau NRW zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf erfolgte die Anpassung des Plangebiets. Nach Zusendung aktueller Kartengrundlagen durch den Landesbetrieb konnte festgestellt werden, dass Flächen des Landesbetriebs bzw. von der Planfeststellung belastete Flächen durch den Bebauungsplanentwurf geringfügig berührt werden. Betroffen sind die nördlichen Bereiche der Flurstücke 30, 35, 38 und 164. Hierbei handelt es sich insgesamt um einen ca. 0,7 m tiefen und ca. 110 m langen Streifen, der laut rechtskräftiger Planfeststellung zum 6-streifigen Ausbau der A 40 dauerhaft beschränkt ist. Die Grenze des Bebauungsplangebiets wurde entsprechend angepasst, so dass die durch die Planfeststellung beschränkten Flächen außerhalb des Plangebiets liegen. Es handelt sich hierbei um eine untergeordnete bzw. redaktionelle Änderung auf Grund eines rechtskräftigen Planfeststellungsbeschlusses nach Straßenverkehrsrecht. Die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht betroffen, von einer erneuten Offenlage ist abzusehen. Die Änderung der Plangebietsgrenze macht aber einen Änderungsbeschluss notwendig.

6. Planinhalt

6.1 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 und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Im vorliegenden Fall treffen vor allen Dingen die Belange des Eigentümers, eine möglichst ertragsreiche Nutzung seiner Grundstücke realisieren zu können, auf die entgegenstehenden öffentlichen Belange nach einer städtebaulichen Ordnung des Einzelhandels auf der Grundlage einer für das gesamte Stadtgebiet geltenden Konzeption i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Dazu ist zunächst festzustellen, dass ein Anspruch auf die

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 31

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

bestmögliche Grundstücksnutzung nicht besteht und das Eigentum hier auch einer Sozialbindung unterliegt.

Das große Gewicht der öffentlichen Belange des Schutzes und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche wird in diesem Plangebiet dadurch konkretisiert, dass es den Belangen der Eigentümer auf eine unveränderte Beibehaltung des geltenden Rechts vorgezogen wird.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass den betroffenen Grundstückseigentümern ein Teil der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten, die nach § 34 BauGB bestanden, nun entzogen werden. Allerdings wird nicht in die jahrzehntelang ausgeübte Nutzung eingegriffen, sondern lediglich die Bandbreite möglicher zukünftiger Nutzungen eingeschränkt. Weiterhin ist der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sowie der ausnahmsweise Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen.

Die Einschränkungen des Grundeigentums erfolgt aus folgenden Gründen:

- Wie unter Punkt 3.3.2 dargelegt handelt es sich bei dem Plangebiet um eine nicht-integrierte Lage außerhalb des Bochumer Zentrengefüges. Somit sind negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu erwarten.
- Im Einzelnen wurde unter Punkt 3.3.2 dargelegt, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zentrenbildend für die Zentren Wattenscheid-Innenstadt und Höntrop sind und Potentialflächen zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Zentrenbereich vorhanden sind. Darüber hinaus ist ein entsprechender Bevölkerungsbesatz, der die Ansiedlung eines Nahversorgers beziehungsweise sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen ggf. rechtfertigen kann, nicht vorhanden.
- Darüber hinaus handelt es sich bei dem Plangebiet um einen gewerblich genutzten Bereich, in dem sich eine Vielzahl von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, darunter auch Einzelhandelsbetriebe, angesiedelt hat. Dies entspricht auch der Umgebungsstruktur, insbesondere den südlich und östlich angrenzenden Gewerbegebieten und korrespondiert mit der Darstellung des gesamten Bereichs als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum. Aufgrund der Lagegunst zur Autobahn A 40 und zum Bahnhof Wattenscheid scheint das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 769 N für die Beibehaltung bzw. Errichtung der Betriebe besonders geeignet. Auch weiterhin ist somit eine große Bandbreite gewerblicher Nutzungen im Plangebiet zulässig.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 32

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
------------------------------	-------------------

- Weitere Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, sowie Bordelle) werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. in letztgenannten Falle in speziell hierfür ausgewiesenen Standorten konzentriert werden sollen.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die auch die Belange der Wirtschaft i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB berücksichtigt, ist es somit das planerische Ziel der Stadt Bochum, in Wattenscheid die vorhandenen Gewerbeflächen außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Zentren Wattenscheid-Innenstadt und Höntrop einer großen Bandbreite von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben vorzubehalten, während Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der gewachsenen Zentren konzentriert werden sollen. Die Nahversorgung ist durch die vorhandenen Betriebe bereits gesichert.

Grundsätzliches Planungsziel der Stadt Bochum ist auch die Vermeidung von Immissionskonflikten. Innerhalb des überwiegend gewerblich genutzten Bereichs beinhaltet das Plangebiet auch nicht betriebsbezogenes Wohnen, das nicht gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Eine solche Vermischung von nur schwer zu vereinbaren Nutzungen birgt die Gefahr von künftigen Nutzungskonflikten in sich. Die langfristige Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung im Plangebiet ist nicht Ziel der Stadt Bochum, so dass auf einen überwirkenden Bestandsschutz, beispielsweise durch die Festsetzung der Wohngebäude als so genannte Fremdkörper, verzichtet wird. Darüber hinaus ist das Gebiet durch seine unmittelbare Nachbarschaft zu Hauptverkehrsstrassen (A 40, Bahnstrecke) nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Somit ist langfristig von einer Entmischung der unverträglichen Nutzungen zu Gunsten der gewerblichen Nutzungen auszugehen.

Da die Probleme des Immissionsschutzes zwischen Wohnen und Gewerbe lösbar sind, wie die Vergangenheit dieses Nebeneinanders zeigt, wird dennoch ein ausreichender Immissionsschutz vor Gewerbelärm durch Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet. Die vertiefte Betrachtung des Immissionsschutzes wird unter Punkt „Immissionsschutz“ der Begründung und im Umweltbericht vorgenommen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 GE (Gewerbegebiet)

Der Bebauungsplan Nr. 769 N setzt für den überwiegenden Geltungsbereich Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit einer Gliederung der Gebiete nach § 1 Abs. 4 BauNVO fest. Die Gewerbegebiete werden entsprechend der vorhandenen Nutzungen festgesetzt und gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO gegliedert. Darüber hinaus gliedert der Bebauungsplan die Gewerbegebiete aus Gründen des Immissionsschutzes. Ausführungen hierzu sind unter Punkt „Immissionsschutz“ dieser Begründung und im Umweltbericht aufgeführt.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 33

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Gewerbegebiete nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

In dem Gewerbegebiet sind unzulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- 1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten***
- 2. Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Imbissen***
- 3. Vergnügungsstätten***
- 4. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen***

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Tankstellen (so genannte Tankstellenshops), Kioske und Verkaufsstellen in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- 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 und Kommunikationselektronik***
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel***
- Musikalienhandel***
- Nahrungs- und Genussmittel***
- Nähmaschinen***
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation***
- Parfümerie- und Kosmetikartikel***
- Pharmazeutik, Reformwaren***
- Sanitätswesen***
- Spielwaren, Bastelartikel***
- Sport- und Freizeitartikel***

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 34

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

- **Fahrräder und Zubehör, Mofas**
- **Abgepasste Teppiche**
- **Tiere und Tiernahrung, Zooartikel**
- **Uhren/Schmuck**
- **Waffen/Jagdbedarf**
- **Zeitungen, Zeitschriften**

Die Festsetzung von Gewerbegebieten wird mit dem Erhalt der Gewerbefläche für Gewerbe, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe und der Sicherung der bestehenden Nutzungen begründet. Durch den teilweisen Ausschluss von in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf das Zentrengefüge der Stadt Bochum sowie auf bestehende Nahversorgungsbereiche verhindert werden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebiets entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Gründe hierfür sind, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, in diesem Fall einem Lebensmitteldiscounter, im Widerspruch zu den Aussagen des 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum', des 'Einzelhandels- und Strukturkonzept Bochum' und des 'Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum' steht. Nach diesen Konzepten liegt das Plangebiet außerhalb der definierten Zentrenabgrenzungen Wattenscheid-Innenstadt und Höntrop.

Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Zentrenbereichen kann es zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren bzw. die Zentrenstruktur Bochums und die Nahversorgung kommen. Dies ist hier der Fall, u.a. da die ausgeschlossenen Sortimente für die Zentren Wattenscheid-Innenstadt und Höntrop zentrenbildend sind. Die im Masterplan Einzelhandel definierten Ausnahmeregelungen zur Ansiedlung eines nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit 800 qm Verkaufsfläche greifen ebenso nicht. Nähere Ausführungen hierzu werden unter Punkt 3.3 'Ziele der Stadtentwicklung', Unterpunkt 3.3.2 'Einzelhandel' gemacht.

Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Imbissen Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen wird einerseits damit begründet, Störungen der bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzungen zu verhindern und die bestehende Nutzungsstruktur zu erhalten sowie andererseits damit, dass die durch die Genehmigung solcher Einrichtung, insbesondere bei den aufgeführten Anlagearten aus dem Bereich der sexuellen Darbietung und Dienstleistung, eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem so genannten "Trading-down-Effekt" führen kann, der auch für den Standort eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt. Vergnügungsstätten und Schank- und Speisewirtschaften Nutzungen sollen darüber hinaus in den zentralen Bereichen der Stadt Bochum und der Stadtteile konzentriert werden, um zum einen übermäßigen Fahrzeugverkehr in eher periphere Gebiete zu verhindern und zum anderen die Zentren mit einem ausgeweiteten Angebot an verschiedenen Einrichtungen und Dienstleistungen zu stärken und zu entwickeln.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 35

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen von Tankstellen (so genannte Tankstellenshops), Kioske und Verkaufsstellen in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben ohne Einschränkung der Sortimente wird insbesondere mit der Sicherung der bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Nutzungen und der Stärkung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben begründet.

Darüber hinaus steht das Plangebiet im räumlichen Zusammenhang mit den sich westlich und südwestlich anschließenden Gewerbegebieten. In diesen Gewerbegebieten haben sich, ebenso wie im Plangebiet selbst, kraftfahrzeugbezogene Nutzungen, wie Werkstätten mit Fahrzeug und Ersatzteilverkauf angesiedelt. Eventuelle Synergieeffekte hieraus sollen durch den Bebauungsplan nicht verhindert werden. Durch Kioske und kleinteilige Verkaufsstellen kann die Versorgung der in den Gewerbegebieten arbeitenden Personen verbessert werden.

Tankstellen sind im Bebauungsplan, wie in der BauNVO vorgesehen, allgemein zulässig. Der Betrieb von Tankstellen ohne Tankstellenshop ist heute aber nicht denkbar. Mit der Festsetzung reagiert der Bebauungsplan somit auf diese Anforderungen, um nicht über die Einschränkung der Sortimente eine allgemein zulässige Nutzung auszuschließen. Die Verkaufsflächengröße der Tankstellenshops darf 150 m² nicht überschreiten. Diese Größe ist die vom 10. Senat des OVG Münster bezeichnete „übliche“ Größe solcher Verkaufsstellen.

Ein zulässiger Kiosk bezeichnet einen offenen oder geschlossenen Verkaufsstand, der vom Kaufpublikum nicht betreten werden kann und an dem die Waren „über die Straße“ verkauft werden. In erster Linie werden in Kiosken Tabak- und Süßwaren oder ähnliche Genussmittel und Zeitungen und Zeitschriften angeboten.¹

Bei Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben besteht der betriebliche Zusammenhang nur dann, wenn die vertriebenen Produkte am Produktionsstandort im Gewerbegebiet hergestellt werden, wobei der Umfang des Verkaufs nicht über die vor Ort hergestellten Waren hinausgehen darf. Der Umfang muss gegenüber den sonstigen Betriebsteilen untergeordnet sein.

Die allgemeine Zweckbestimmung von Gewerbegebieten bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Die Versorgung der in dem Gebiet arbeitenden Personen mit Waren des täglichen Bedarfs ist durch bestehende Angebote, insbesondere im Bereich des Bahnhofs Wattenscheid mit den entsprechenden (Verkaufs-) Einrichtungen gesichert.

- Fickert / Fieseler: Baunutzungsverordnung Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 9. Auflage, § 2, 10.1.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 36

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

6.2.2 SO (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - Baumarkt -)

Für den östlichen Planbereich wird gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Baumarkt festgesetzt.

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - Baumarkt - (SO)

Das Gebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet ist die Errichtung eines Baumarktes mit maximal 6.800 qm Bruttogeschossfläche und maximal 5.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

Zulässig ist der Verkauf baumarktspezifischer Sortimente.

Das zentrenrelevante Randsortiment wird auf 10% der Verkaufsfläche - maximal 500 qm Verkaufsfläche - begrenzt. Die Größen der jeweiligen Randsortimente dürfen die Größenordnung von 200 qm nicht überschreiten.

Die Festsetzung vollzieht die Nutzung des vorhandenen Baumarktes nach und wird mit der Sicherung der bestehenden und genehmigten Einzelhandelsnutzung im Plangebiet begründet. Eingriffe in bestehende Nutzungen sind nicht Ziel der Stadt Bochum, insbesondere da die baumarktspezifischen Sortimente gemäß der o.g. Sortimentsliste des Masterplans Einzelhandel der Stadt Bochum als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft werden. Hierdurch sind keine negativen Auswirkungen auf Zentren und Nahversorgungsgebiete zu befürchten. Obwohl der Baumarkt auf Grund seiner genehmigten Sortimente auch weiterhin innerhalb eines Gewerbegebiets zulässig ist, stellt er einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dar, von dem potentielle Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen können, wenn es zu einer Umstrukturierung der Sortimente käme. Um diesen Entwicklungen vorzubeugen, sollen die zentrenrelevanten Randsortimente planungsrechtlich beschränkt werden. Hierfür ist die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO erforderlich.

Der Baumarkt besitzt eine genehmigte Größe von 6.800 m² Bruttogeschossfläche und 4.980 m² Verkaufsfläche. In der bestehenden Baugenehmigung sind die zulässigen Waren nach Sortimenten einschließlich Randsortimenten aufgeführt. Die Festlegung der zum Verkauf zugelassenen Sortimente einschließlich Randsortiment in der Baugenehmigung erfolgt nach dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (Warenbereiche = WB), Ausgabe 1978 des Statistischen Bundesamtes. Für die Nebensortimente bestehen ebenfalls Obergrenzen. Der Bebauungsplan bestimmt daher den Einzelhandelsbetrieb durch die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente. Die zugelassenen Sortimente werden darüber hinaus durch zulässiges Randsortiment mit eigener maximaler Flächengröße ergänzt.

Die Beschränkung der Bruttogeschossfläche und der Verkaufsfläche erfolgt in etwa auf die bauordnungsrechtlich genehmigten Größen. Nach Aussage des Betreibers ist eine wesentliche Erweiterung des Betriebs am Standort nicht möglich und nicht vorgesehen, langfristig käme ggf. eine Verlagerung des Baumarkts innerhalb Bochums in Betracht. Ein Eingriff in die Entwicklungsmöglichkeit des Betriebs ist auch mit der o.g.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 37

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
------------------------------	-------------------

Flächenbeschränkung somit nicht intendiert. Innerhalb der Baugenehmigung des Betriebs sind die zulässigen Sortimente gemäß Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik festgelegt. Durch die Zulässigkeit von „baumarktspezifischen Sortimenten“ im Bebauungsplan ist die branchenspezifische Weiterentwicklung der angebotenen Sortimentsstruktur künftig gesichert. Baumarktspezifische Hauptsortimente sind:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen & Zubehör inkl. Möbel
- Bauelemente
- Baustoffe
- Beschläge, Eisenwaren
- Fliesen
- Installationsmaterial
- Heizungen
- Kamine/ Öfen
- Rollläden/ Markisen
- Werkzeuge
- Farben, Lacke und Tapeten
- Bodenbeläge/ Teppiche (Rollware)
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Gartenhäuser und –geräte
- Fahrzeugzubehör
- Erde, Torf
- Möbel
- Pflanzen und Pflanzgefäße

Die aufgeführten Sortimente sind nach den Untersuchungen des Masterplans Einzelhandel nicht-zentrenrelevant. Darüber hinaus sind folgende zentrenrelevante Hauptsortimente zulässig:

- Leuchten, Leuchtmittel
- Fahrradzubehör, Zubehör für Mofas

Eine Entwicklung hin zu einem anders ausgerichteten Fachmarkt auf Grund der Schwerpunktbildung auf ein oder wenige bestimmte Hauptsortimente ist durch die Zweckbestimmung – Baumarkt - nicht zulässig. Zu den Randsortimenten führt der Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum aus:

„Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgehen, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf das Hauptgeschäftszentrum oder die Stadtteil- und Nahversorgungszentren möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelsentwicklungskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z.B. Glas/ Porzellan/ Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel im Baumarkt nicht zulässig), zulässig sein.“

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 38

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Bisher hat sich eine Begrenzung auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen. Darüber hinaus ist allerdings eine absolute Obergrenze einzurichten. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.“

Das zulässige zentrenrelevante Randsortiment des Baumarkts wird gemäß der o.g. Empfehlungen des Masterplans Einzelhandel und gemäß der Baugenehmigung auf 10 % der Verkaufsfläche, jedoch maximal 500 m² insgesamt und 200 m² je Sortiment beschränkt. Randsortimente sind:

- Haushaltswaren
- Kunstgewerbe
- Fahrräder, Mofas
- Lampen

6.3 Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Der Verlauf der Verkehrsflächen wird durch Straßenbegrenzungslinien bestimmt. Die Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinien der Fritz-Reuter-Straße orientieren sich, mit Ausnahme einer vorgesehenen Erweiterungsfläche der Einmündung der Autobahnausfahrt an dem vorhandenen Ausbauzustand.

Zurzeit wird im Bereich des Plangebiets der 6-spurige Ausbau der Bundesautobahn A 40 geplant. Der Geltungsbereich des Plangebiets orientiert sich dementsprechend an der Grenze der Fläche für die geplante Erweiterung der A 40. Grundlage ist die Ausbauplanung der zurzeit im Verfahren befindlichen Planfeststellung². Im Zuge dieser Planung kommt es ebenfalls zur Umplanung des Einmündungsbereichs der Auf- und Abfahrt von/auf die Fritz-Reuter-Straße durch die Stadt Bochum. Geplant ist die Errichtung eines Kreisverkehrs in diesem Bereich. Hierdurch werden geringfügig die bisherigen Flächen des Baumarktes tangiert. Der Geltungsbereich des Plangebiets orientiert sich auch hier dementsprechend an der Grenze der Fläche für den geplanten Kreisverkehr.

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Anforderungen der A 40 und ihrer Auf- bzw. Abfahrt setzt der Bebauungsplan für die unmittelbar hieran angrenzenden Flächen einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest.

Der nördliche Rand der Fritz-Reuter-Straße stellt die südliche Plangebietsgrenze dar.

Die vorhandene Sticherschließung des rückwärtigen Planbereichs ist bisher ohne Wendeanlage ausgestattet. Probleme hieraus haben sich in der Vergangenheit nicht ergeben, da Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken gewendet haben. Aus Sicht der

- Straßen NRW, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen: Planfeststellung A 40, 6-spuriger Ausbau, GV-Nr. 31-50 und 51-84, Grunderwerbsplan, 28.02.2002.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 39

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
------------------------------	-------------------

Feuerwehr sind die Baugrundstücke erschlossen, da eine ausreichend lichte Breite der Straße vorhanden ist. Da es sich um gewerbliche Anlieger handelt, ist die Entsorgung von Müll durch die einzelnen Betriebe zu gewährleisten. Zur Sicherung der Erschließung ist die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen für den bisherigen Straßenverlauf vorgesehen.

Die Festsetzungen öffentlicher Verkehrsflächen und des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt ist mit den allgemeinen Anforderungen des Verkehrs und der notwendigen Erschließung sowie den aktuellen Verkehrsplanungen begründet.

6.4 Maß der baulichen Nutzungen

Der Bereich des Plangebiets ist nahezu vollständig überbaut. Die Grundstücke der ansässigen Betriebe sind mit Ausnahme des Betriebs für Gaststättenbau und Zubehör im westlichen Planbereich nahezu zu 100% versiegelt. Lediglich die Hausgärten bzw. Höfe der Wohnbebauung weisen untergeordnet nicht versiegelte Flächen auf. Die Höhe baulicher Anlagen variiert zwischen ein- bis dreigeschossigen Gebäuden. Die Höhe der Wohngebäude wird durch die gewerblichen Gebäude nicht wesentlich überschritten. Eine Erhöhung der baulichen Anlagen innerhalb dieses verdichteten Bereichs ist auf Grund der einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Abstände nicht zu erwarten. Dies gilt ebenso für die Errichtung von Gebäuden auf den heute ungenutzten gewerblichen Bauflächen.

Zur Durchsetzung der Ziele des Bebauungsplans sind insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen notwendig. Auf Grund der geringen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und der nahezu vollständigen Versiegelung der Baugebiete ist kein Planungsbedarf zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung, beispielsweise durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstückflächen, GE., etc., gegeben. Negative Auswirkungen hieraus sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan stellt somit einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB dar. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich für den Aspekt des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB.

6.5 Immissionsschutz

Grundsätzliches Planungsziel der Stadt Bochum ist auch die Vermeidung von Immissionskonflikten. Im Plangebiet ist vereinzelte Wohnbebauung entstanden, insgesamt dominiert gewerbliche Nutzung deutlich das Plangebiet sowie den umgebenden Bereich. Wohnnutzungen in der näheren Umgebung sind nicht vorhanden.

Entlang der Fritz-Reuter-Straße befinden sich fünf Wohngebäude, von denen zwei z.Z. als Lager- und Büroräume bzw. nicht genutzt werden. Für die beiden Grundstücke mit den nicht mehr als Wohnungen genutzten Gebäuden (Hausnummern 44a / 44b, 46) wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmittelmarkts gestellt, der die Beseitigung der Wohnhäuser einschließt. Da sich die beiden Wohngebäude darüber hinaus in einem baulich schlechtem Zustand befinden, keine den Wohnungen zugeordneten Freiflächen vorhandene sind und die Zufahrten der gewerblichen Gebäude auf den Grundstücken unmittelbar an den Wohngebäuden entlang führen, ist nicht von einer Wiederaufnahme der Wohnnutzung auszugehen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 40

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Die drei genutzten Wohngebäude mit insgesamt 11 Wohnungen befinden sich unmittelbar nebeneinander im Eckbereich der Fritz-Reuter-Straße und der Sticherschließung zum rückwärtigen Bereich (Hausnummern 56, 58, 60). Sie bilden einen zusammenhängenden Gebäudekomplex, weisen keinen Renovierungsstau auf und sind gemeinsam über eine Hofzufahrt erreichbar.

Trotz der bestehenden Wohngebäude ist das Plangebiet als Gewerbegebiet zu beurteilen, der vorhandene Baumarkt (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel) stellt auch einen Gewerbebetrieb dar. Die Wohngebäude stellen Fremdkörper in dem als Gewerbegebiet einzuordnenden Plangebiet dar. Ziel der Stadt Bochum ist es auch langfristig, den Standort für gewerbliche Nutzung zu sichern, eine Verfestigung oder Ausweitung der Wohnnutzung ist nicht gewünscht. Die Wohngebäude genießen Bestandsschutz. Eine Eignung dieser und der umgebenden Flächen für Wohnnutzungen ist auch auf Grund der Immissionsbelastung durch den Verkehr (A 40, Fritz-Reuter-Straße, P&R-Parkplatz, Bahnstrecke) nicht vorhanden. Nach dem Lärminderungsplan Wattenscheid-West (RWTÜV 2003) unterliegt die Wohnbebauung Fritz-Reuter-Straße 60 in etwa folgenden Lärmimmissionen der südlich gelegenen Bahntrasse: tags 65 bis 70 dB(A), nachts 60 bis 65 dB(A). Darüber hinaus fehlt die städtebauliche Einbindung in den Wohnsiedlungsbereich Wattenscheids. Ziel der Stadt Bochum ist daher die Festsetzung von Gewerbegebieten ohne überwirkende Sicherung und Entwicklung der bestehenden Wohnnutzungen. Die bestehenden Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz.

Ziel ist es dennoch, einen Schutzanspruch der bestehenden Wohnnutzung im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zu sichern, ohne in ausgeübte gewerbliche Nutzung einzugreifen. Es ist Ziel der Stadt Bochum, das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe verträglich zu regeln. Da die Wohnnutzung lediglich Bestandsschutz genießt, ist langfristig von einer Entmischung der unverträglichen Nutzung zu Gunsten der gewerblichen Nutzung auszugehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Immissionsgutachten³ erarbeitet. Das Gutachten stellt fest, dass auch bei Annahme eines überwirkenden Bestandsschutz der Wohnnutzungen, der aus obigen Gründen hier nicht verfolgt wird, durch die gegenwärtig ansässigen Betriebe keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die Wohnnutzungen im Plangebiet verursacht würden. Somit kann bis zur endgültigen Aufgabe der Wohnnutzung ein weitgehender Immissionsschutz gewährleistet werden.

Im Einklang mit den Empfehlungen des Immissionsgutachtens stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Immissionsschutz im Plangebiet sicher:

- Festsetzung von Gewerbegebieten und eines Sondergebiets, die bestehende Wohnnutzung genießt Bestandsschutz

³ RWTÜV Systems GmbH: Gutachten, Geräuschemissionen und -immissionen durch Gewerbebetriebe im Bebauungsplangebiet Nr. 769 N "Fritz-Reuter-Straße" der Stadt Bochum, Essen 29.11.2005.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 41

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

- Gliederung des Gewerbegebietes hinsichtlich der Schallemissionen (Festsetzung von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln) und
- Ausschluss sonstiger, ggf. unverträglicher Nutzungen.

Die Festsetzungen werden mit dem Schutz der vorhandenen Wohnbevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen begründet. Der Bebauungsplan verhindert durch seine Festsetzungen eine wesentlich über die Bestandssituation hinausgehende störende Entwicklung des Gewerbegebietes. Zusätzliche Belastungen werden durch die Planung nicht verursacht. Nähere Ausführungen werden im Umweltbericht, Punkt 'Umweltauswirkungen', Unterpunkt 'Menschen' getroffen.

Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE1 und GE2 mit folgenden Festsetzungen gegliedert:

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

Teilgebiet	IFSP in dB (A)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
GE1	65	50
GE2	60	45
SO	60	45

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (LWA) der Anlage oder des Betriebs den dem Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel (LWA,zul) nicht überschreitet:

$$\begin{aligned} \text{LWA, zul} &= \text{IFSP} + 10 \times \lg(S / S_0) \\ \text{mit } S &= \text{Fläche des Anlagen- bzw. Betriebsgrundstücks (} S_0 = 1 \text{ m}^2 \text{)} \end{aligned}$$

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

- a) **Das dem Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent (IK)**
$$\text{IK} = \text{LWA, zul} - 20 \times \lg(s^2/s_0 - 8)$$

mit s = Entfernung vom Mittelpunkt des Anlagen- bzw. Betriebsgrundstücks zum maßgeblichen Immissionsort ($S_0 = 1 \text{ m}$)
oder
- b) **einen Irrelevanzwert, der am maßgeblichen Immissionsort 15 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert nach Punkt 6.1 der TA Lärm liegt.**

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 42

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Fläche für Versorgungsanlagen

Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bochum GmbH auf dem Flurstück 20, Flur 2 werden die auf dem Grundstück verlaufenden Stromleitungen und damit auch deren Zugänglichkeit durch den Leitungsbetreiber gesichert. Die Stromleitungen führen von der Sticherschließung der Fritz-Reuter-Straße zu einer Trafostation der Bochumer Stadtwerke GmbH, die der Bebauungsplan entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festsetzt. Die Anlagen dienen der Erschließung des Planbereichs. Die Festsetzung wird mit der Sicherstellung der Erschließung begründet.

6.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.7.1 Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 40

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bundesautobahn A 40. Zurzeit wird der 6-spurige Ausbau der A40 geplant. Der Geltungsbereich des Plangebiets orientiert sich dementsprechend an der Grenze der Fläche für die geplante Erweiterung. Grundlage ist die Ausbauplanung der zurzeit im Verfahren befindlichen Planfeststellung⁴. Die Unterhaltung und Verwaltung der A 40 unterliegt dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Bochum, als Straßenbaulastträger, der auch Träger des o.g. Ausbauvorhabens ist.

Gemäß der Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen und gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind u.a. folgende Regelungen zu beachten:

- Die verkehrliche Anbindung (Zufahrten, Zugänge) an die A 40 ist unzulässig.
- Die Leitung von Schmutz- oder Niederschlagswasser in die Entwässerungsanlagen der A 40 ist unzulässig.
- Innerhalb eines 40m breiten Streifens vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn (Anbauverbotszone) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art unzulässig. Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- Stellplätze oder Umfahrungen, die den Gebäuden zugeordnet werden, sind in der 40m Anbauverbotszone unzulässig.
- Innerhalb der 40m Anbauverbotszone dürfen vorhandene Gebäude nicht wesentlich verändert werden. Werden vorhandene Gebäude beseitigt, so dürfen danach keine neuen Hochbauten errichtet werden.
- Die Errichtung von Beleuchtungsanlagen innerhalb der 40m Anbauverbotszone bedarf der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

- Straßen NRW, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen: Planfeststellung A 40, 6-spuriger Ausbau, GV-Nr. 31-50 und 51-84, Grunderwerbsplan, 28.02.2002.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 43

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Blendwirkungen für die Verkehrsteilnehmer der A 40 müssen ausgeschlossen sein. Dies gilt auch für Fahrzeuge, die sich auf den benachbarten Grundstücken befinden.

- Anträge auf Genehmigung und Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der A 40 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Bochum, zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß §9 FStrG zu übersenden.
- Innerhalb eines 100m breiten Streifens vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

6.7.2 Heilquellenschutzgebiet Wattenscheid

Das festgesetzte Gewerbegebiet GE1 westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Sticherschließung der Fritz-Reuter-Straße liegt in den Zonen III und C des Heilquellenschutzgebietes Wattenscheid. Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung Wattenscheid vom 26.09.1972 sind zu beachten.

6.8 Hinweise

6.8.1 Bergbau / Ausgasungen

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Zentrum-Morgensonne", dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Schwerin“ und über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Mit Einwirkungen aus dem "Tiefbau" ist nicht zu rechnen. Einwirkungen (Setzungen, Tagesbruch) durch oberflächennahen Abbau, "Uraltbergbau" und widerrechtlichen Abbau sind nicht auszuschließen.

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Grubenaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Holland, November 2000). Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmung im Stadtgebiet Bochum“ sind in diesem Bereich nach bisherigem Kenntnisstand kritische, aus Steinkohlengebirge stammende Methangazuströmung wenig wahrscheinlich.

6.8.2 Altlasten

Für den räumlichen Geltungsbereich wurde eine Altlastenuntersuchung in Form einer orientierenden Gefährdungsabschätzung erarbeitet.⁵ Die Untersuchung geht von der Sicherung der heutigen Nutzung durch den Bebauungsplan aus. Danach wurde eine

– Chemisches Untersuchungsamt Stadt Bochum: Orientierende Gefährdungsabschätzung zum B-Plan Nr. 769 Fritz-Reuter-Straße in Bochum-Wattenscheid, Bochum 25.08.2005.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 44

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

nutzungsabhängige Untersuchung unter Einbeziehung der vorhandenen Gewerbeflächen und der Wohnbebauung vorgenommen.

Für die vorhandene Nutzung Wohnen und Gewerbe sind nach den Ergebnissen der oberflächennahen Bodenmischproben keine Überschreitungen der entsprechenden Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu verzeichnen. Die untersuchte Bodenluft ist unauffällig.

Ggf. geplante höherwertige Nutzung, z.B. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter oder diesen Wohnungen zugeordnete Freiflächen bedürfen jeweils einer erneuten Untersuchung und Bewertung. Der Untersuchungsumfang ist mit dem Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, abzustimmen.

Nähere Ausführungen werden im Umweltbericht, Punkt 'Umweltauswirkungen', Unterpunkt 'Boden/Altlasten' gemacht. Der entsprechende Hinweis im Bebauungsplan wird mit der Informationspflicht für Ballig begründet.

6.8.3 Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände

Bislang liegen keine Hinweise über Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Bochum und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) zu verständigen.

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird dieser Hinweis allein auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, erforderlich.

6.8.4 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Hinweise auf denkmalverdächtige obertägige Baudenkmäler sind nicht bekannt.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis über die Meldepflichten bei Funden von Bodendenkmälern 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 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 45

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NW und potentielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Ballig begründet.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Fritz-Reuter-Straße an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Bochum angeschlossen.

Das Gewässer Wattenscheider Bach, befindet sich in der Nähe des Plangebiets und wird zukünftig in einem Reinwasserkanal geleitet. Dieser wird in den Straßen Ridderstraße – Bahnhofstraße verlegt. Hier könnte zukünftig eine Einleitung von sauberem Regenwasser erfolgen. Festsetzungen zum Bebauungsplan sind hierdurch nicht notwendig.

8. Verkehrliche Anbindung

Individualverkehr

Eine verkehrstechnische Anbindung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr an das gesamtstädtische Verkehrsnetz erfolgt insbesondere über die Berliner Straße, die den Planbereich unmittelbar mit dem Zentrum Wattenscheid verbindet. Durch die angrenzende Auf- und Abfahrt der Bundesautobahn A 40 besteht ein überregionaler Anschluss des Plangebiets.

Öffentlicher Personennahverkehr

Am Rande des Plangebiets bestehen mehrere Bushaltepunkte sowie der Bahnhof Wattenscheid als Haltepunkt mehrerer S-Bahn bzw. Regionalbahnlinien, so dass eine gute Anbindung an das städtische, regionale und überregionale Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gewährleistet ist.

9. Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 46

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

10. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6 ha.

Gewerbegebiete	42.407 m ²
Sondergebiet	13.605 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>2.125 m²</u>
Summe	58.137 m ²

11. Finanzielle Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehen der Stadt Bochum keine Folgekosten.

12. Umweltbericht

12.1 Einleitung

Am 20.07.2004 ist das Europarechtsanpassungsgesetz in Kraft getreten, durch welches das BauGB, das ROG und das UVPG geändert wurden. Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in der aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Kriterien für die Umweltprüfung ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht nach § 2a, Satz 2 BauGB dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

UVPG: Um eine allgemeine Vorprüfung durchführen zu müssen, müsste der Prüfwert der Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG von 20.000 m² Bauflächen i.S.v. §19 BauNVO erreicht bzw. überschritten sein. Die bisher schon überbauten Flächen der bestehenden Bebauung und Erschließung werden nicht in die Berechnung zum Prüfwert einbezogen. Es gilt hier nicht der Grundsatz des Hineinwachsens in die UVP-Pflicht, da dieser für Städtebauprojekte nach § 3b Abs. 3 S. 4 UVPG ausgeschlossen ist. Im vorliegenden Fall wird der genannte Schwellenwert nicht erreicht, da – wie oben ausgeführt – das gesamte Plangebiet bereits weitgehend bebaut und versiegelt ist. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Somit wird durch den Bebauungsplan Nr. 769 N „Fritz-Reuter-Straße“ keine zusätzliche bauliche Nutzung ermöglicht.

Es besteht daher keine Vorprüfpflicht und keine Pflicht zur Durchführung einer UVP.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 47

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

12.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 769 N „Fritz-Reuter-Straße“ umfasst eine Fläche von 6 ha. Das Plangebiet liegt in Bochum Wattenscheid, nördlich der Fritz-Reuter-Straße, westlich der Berliner Straße und südlich der Bundesautobahn A 40. Das Plangebiet ist durch die Nutzung Gewerbe und einen großflächigen Baumarkt charakterisiert. Untergeordnet befinden sich im Plangebiet einzelne Wohngebäude.

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich durch einen Produktionsbetrieb, im mittleren Bereich durch eine Anzahl kleinerer Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie im östlichen Bereich durch den Baumarkt geprägt. Im mittleren Planbereich befinden sich mehrere Wohngebäude und ein Elektro-Depotverkauf ohne Verkauf nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente. Diese Struktur soll grundsätzlich erhalten werden. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Fritz-Reuter-Straße und eine Stichstraße der Fritz-Reuter-Straße in den rückwärtigen Planbereich. Die Anbindung an das gesamtstädtische Straßennetz erfolgt insbesondere über die Berliner Straße. Durch die angrenzende Auf- und Abfahrt der A 40 besteht ein überregionaler Anschluss des Plangebiets. Am Rande des Plangebiets bestehen mehrere Bushaltepunkte sowie der Bahnhof Wattenscheid als Haltepunkt mehrerer S-Bahn bzw. Regionalbahnlinien.

Das Umfeld des Plangebiets wird überwiegend durch gewerbliche Nutzung und Verkehrsflächen geprägt. Unmittelbar im Norden grenzt die Bundesautobahn A 40 an, deren Ausfahrt Bochum-Wattenscheid den östlichen Plangebietsrand bestimmt. Südlich der Fritz-Reuter-Straße befindet sich eine zum östlich angrenzenden Bahnhof Wattenscheid gehörende Park&Ride-Anlage. Südlich der Park&Ride-Anlage verläuft die ca. 50 m breite Trasse der Bahnstrecke Dortmund - Bochum - Wattenscheid - Essen. Westlich grenzt die Berliner Straße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße an. Der Bereich südlich der A 40 und der Bahnanlagen sowie entlang der Berliner Straße hat sich als Standort gewerblicher Betriebe entwickelt. Hier befinden sich die Gewerbegebiete „Wattenscheid West“ und „Fröhliche Morgensonne“. Entlang der A 40 schließt sich in östlicher Richtung ein gemischt genutzter Bereich und das Gewerbegebiet am Dückerweg an. Entlang der Ottostraße als Verlängerung der Fritz-Reuter-Straße befinden sich ebenfalls gewerbliche Bauflächen.

Der Bebauungsplan soll der Sicherung von Gewerbeflächen dienen. Eine weitere Entwicklung des Gewerbegebietes in Richtung Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entspricht nicht den stadtplanerischen Zielen. Ziel der Stadt Bochum ist es, den Standort als gewerbliche Baufläche zu erhalten. Zur Verwirklichung dieser Ziele bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 769 N, denn heute sind Entwicklungen erkennbar, die diesem Ziel entgegenstehen:

- Dokumentiert durch den Bauantrag eines Discountmarktes, besteht Ansiedlungsdruck seitens des Einzelhandels in das Plangebiet. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 11. März 2003 das Zentrenkonzept Bochum beschlossen, das eine Förderung der integrierten Innenstädte, Stadtteil- und Nahversorgungszentren vorsieht. Zu diesem Zweck sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente an nicht-integrierten Standorten, u.a. mit dem Instrument der Bauleitplanung, grundsätzlich ausgeschlossen werden. Gegenwärtige Grundlage für die

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 48

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 769 N ist § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", wonach die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters grundsätzlich zulässig erscheint. Hierdurch sind Regelungsmöglichkeiten durch die Stadt Bochum nur bedingt gegeben. Es wären negative städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden Zentren Wattenscheid-Innenstadt und Höntrop zu befürchten. Aus diesen Gründen soll die Ansiedlung von Einzelhandel im Plangebiet planerisch gesteuert werden.

- Weitere Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, sowie Bordelle) werden ausgeschlossen, um mögliche Störungen der bestehenden gewerblichen und Wohnnutzungen und den so genannten „Trading-Down-Effekt“ mit entsprechenden Imageverlusten zu verhindern.
- Trotz der Lage im Gewerbegebiet sind im Plangebiet einzelne Wohnnutzungen entstanden. Die Planung soll hier Konflikte zwischen der Nutzung Gewerbe und Wohnen lösen.

Der Bebauungsplan setzt im westlichen und mittleren Teil des Plangebiets Gewerbegebiete und im östlichen Teil ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel fest. So wird auf die vorhandene Nutzung, wie der Baumarkt im östlichen Teil des Gebietes reagiert. Im Bebauungsplan wird dessen maximale Verkaufsfläche und zulässigen Sortimente bestimmt. Die vorhandenen Wohngebäude genießen weiterhin Bestandsschutz. Die Gewerbegebiete werden nach flächenbezogenen Schallleistungspegeln gegliedert.

Durch den Verzicht auf ihre Festsetzung, sind das Maß der baulichen Nutzung und die bebaubaren Grundstücksflächen weiterhin gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan begründet daher keine zusätzlichen Baurechte.

12.1.2 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan bedeutsamen Umweltschutzziele dargestellt. Hierfür wurden die Fachgesetze und –pläne berücksichtigt, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere zu beachten sind. Die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen, die in der bauleitplanerischen Abwägung Eingang finden.

Bundesnaturschutzgesetz: Gemäß den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 49

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 769 N handelt es sich nicht um eine Neuplanung mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme, sondern um die Überplanung eines bereits mit Baurecht gemäß § 34 BauGB versehenen und weitestgehend bebauten Gebiets. Der Bebauungsplan begründet keine zusätzlichen Baurechte. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen. Ziele der Planung sind die Sicherung von Gewerbeflächen, die planerische Steuerung des Einzelhandels und die Sicherstellung des Immissionsschutzes. Somit findet kein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes statt.

Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Wasserhaushaltsgesetz: Gemäß § 1a Satz 1 sind die Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

Landeswassergesetz: Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Plangebiet war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gemäß § 51a Landeswassergesetz hier nicht bestehen. Die Punkte Gewässer und Versickerung von Niederschlagswasser werden unter dem Schutzgut Wasser, Niederschlagswasser thematisiert.

Bundesimmissionsschutzgesetz: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1).

Im vorliegenden Umweltbericht werden die entsprechenden Themen Lärmschutz und Luftreinhaltung bei den Schutzgütern Menschen und Klima/Luft berücksichtigt.

Schutzausweisungen

Es bestehen keine Schutzausweisungen des Natur- und Umweltschutzes.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 50

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

12.2 Umweltauswirkungen

In den folgenden Kapiteln erfolgt eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt sowie der potenziellen Auswirkungen der geplanten Gewerbegebiete und des Sondergebiets. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 769 N nicht. In einem gesonderten Kapitel wird die Nullvariante thematisiert. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht in Betracht gezogen.

12.2.1 Menschen

Das Plangebiet hat sich in der Vergangenheit zu einem Gewerbegebiet entwickelt, unter Gewerbe ist hier auch der Baumarkt zu fassen. An der Fritz-Reuter-Straße befinden sich insgesamt fünf Wohnhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbenutzungen. Die als „normale“ Wohnnutzung genehmigte Bebauung stellt keine privilegierten Wohnnutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO dar, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind. Eine starke Vorbelastung besteht durch die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung der an die Wohnnutzung angrenzenden Flächen sowie durch die A 40 im Norden und die Bahnstrecke im Süden. Es ist nicht Ziel des Bebauungsplans, weitere sonstige Wohnnutzungen entstehen zu lassen. Der Bebauungsplan setzt daher Gewerbegebiete und ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel fest. Die bestehenden Wohngebäude genießen, wie bisher auch, Bestandsschutz.

Wohnbereiche haben im Allgemeinen als Lebensraum des Menschen und als Schwerpunkt seiner täglichen Regenerierung eine sehr hohe Bedeutung. Die Empfindlichkeit gegenüber beeinträchtigenden Effekten von Gewerbebetrieben wie Lärm- und Staubemissionen sowie Altlasten (Wirkpfad Boden-Mensch) ist grundsätzlich als sehr hoch zu bewerten. Zur Immissionssituation und zur Altlastensituation wurden Gutachten angefertigt. Die Ergebnisse sind in den Punkten „Immissionsschutz“ bzw. „Boden“ aufgeführt.

Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich neben den überwiegend gewerblichen Nutzung auch fünf Wohngebäude. Die als „normale“ Wohnnutzung genehmigte Bebauung stellt keine privilegierten Wohnnutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO dar, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig wären. Insgesamt dominieren gewerbliche Nutzung deutlich das Plangebiet sowie den umgebenden Bereich. Wohnnutzungen in der näheren Umgebung sind nicht vorhanden. Trotz der bestehenden Wohngebäude ist das Plangebiet als Gewerbegebiet zu beurteilen, der vorhandene Baumarkt (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel) stellt auch einen Gewerbebetrieb dar. Die Wohngebäude stellen Fremdkörper in dem als Gewerbegebiet einzuordnenden Plangebiet dar. Ziel der Stadt Bochum ist es auch langfristig, den Standort für gewerbliche Nutzung zu sichern, eine Verfestigung oder Ausweitung der Wohnnutzung ist nicht gewünscht. Die Wohngebäude genießen Bestandsschutz. Eine Eignung dieser und der umgebenden Flächen für Wohnnutzungen ist auch auf Grund der Immissionsbelastung durch den Verkehr (A 40, Fritz-Reuter-Straße, P&R-Parkplatz, Bahnstrecke) nicht vorhanden. Nach dem Lärminderungsplan Wattenscheid-West (RWTÜV 2003) unterliegt die Wohnbebauung Fritz-Reuter-Straße 60 in etwa folgenden Lärmimmissionen der südlich gelegenen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 51

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Bahntrasse: tags 65 bis 70 dB(A), nachts 60 bis 65 dB(A). Darüber hinaus fehlt die städtebauliche Einbindung in den Wohnsiedlungsbereich Wattenscheids. Ziel der Stadt Bochum ist daher die Festsetzung von Gewerbegebieten ohne überwirkende Sicherung und Entwicklung der bestehenden Wohnnutzungen. Die bestehenden Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz.

Ziel ist es dennoch, einen Schutzanspruch der bestehenden Wohnnutzung im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zu sichern, ohne in ausgeübte gewerbliche Nutzung einzugreifen. Es ist Ziel der Stadt Bochum, das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe verträglich zu regeln. Da die Wohnnutzung lediglich Bestandsschutz genießt, ist langfristig von einer Entmischung der unverträglichen Nutzung zu Gunsten der gewerblichen Nutzung auszugehen.

Bei der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Nutzung handelt es sich somit um eine kleinräumige Gemengelage, d.h. dem unmittelbaren Nebeneinander von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben. Diese Gemengelage ist über einen langen Zeitraum 'gewachsen' und durch die Bevölkerung akzeptiert. Eine solche Vermischung von nur schwer zu vereinbarter Nutzung birgt die Gefahr von Nutzungskonflikten in sich. Die Wohngebäude genießen Bestandsschutz. Ziel ist es daher, den gegebenen Schutzanspruch der Wohnnutzung im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zu sichern, ohne in ausgeübte gewerbliche Nutzung einzugreifen. Ziel des Bebauungsplans ist es somit, mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden bzw. zu minimieren und ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzung zu gewährleisten. Auf Grund der gewünschten langfristigen Entmischung zu Gunsten der gewerblichen Nutzung und der vorhandenen räumlichen Nähe können ausreichende Abstände zwischen den Nutzung nicht eingehalten und es können keine abschirmenden (aktive) Maßnahmen, wie Lärmschutzwände und -wälle errichtet werden. Um die o.g. Ziele zu erreichen, erfolgt die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel in den Gewerbegebieten.

Hinsichtlich ihres Schutzbedürfnisses vor Emissionen, insbesondere Lärm, sind die für Wohnzwecke genutzten Bereiche im Plangebiet und dessen Umgebung auf Grund der Gemengelage anders zu bewerten als ausschließlich Wohnzwecken dienende Gebiete. Durch die Gemengelage ist demzufolge ein Kompromiss im Sinne des geregelten Nebeneinanders anzustreben. In diesem Zusammenhang ist eine Verbesserung der vorhandenen Verhältnisse anzustreben, während eine Verschlechterung in jedem Fall zu vermeiden ist. Insofern ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden, über das für die betroffenen Betriebe eine Sicherung ihrer Standorte und für die ansässige Wohnbevölkerung ein möglichst umfassender Umwelt- und Immissionsschutz gewährleistet werden soll. Im Rahmen dessen müssen beide Seiten von ihren Maximalpositionen hinsichtlich der uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeit ihrer Grundstücke, so wie dies außerhalb von Gemengelagesituationen möglich ist, abrücken und sich auf einen 'Mittelwert' im Sinne eines verträglichen Nebeneinanders einrichten (siehe hierzu auch Fickert/Fieseler 1998: Kommentar zur Baunutzungsverordnung § 1 Rn. 40.3 und 45).

Dieses Prinzip gilt nicht nur für Gemengelagesituationen, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, sondern auch für unbeplante Gebiete, die demnach, wie bislang im vorliegenden Fall, nach § 34 BauGB zu bewerten sind. Auch zurzeit bestehen daher

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 52

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Einschränkungen in der Nutzungssituation der bestehenden Betriebe. Durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln in den Gewerbegebieten soll weiterhin eine grundsätzliche Entwicklungsperspektive für die bestehenden oder für künftige Betriebe am Standort ermöglicht werden. Eingriffe in bestehende Baugenehmigungen der Gewerbebetriebe werden nicht vorgenommen.

Bezüglich der vorhandenen Immissionsproblematik im Plangebiet wurde ein Gutachten⁶ angefertigt, das die Lärmbelastungen durch Betriebsgeräusche ermittelt und beurteilt:

„Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist es, die Geräuschemissionen der gewerblich genutzten Flächen so festzulegen, dass zum einen unabhängig von der derzeitigen Nutzung auch zukünftig eine Nutzung durch produzierende Gewerbebetriebe möglich ist. Zum anderen ist zu überprüfen, ob diese Festlegung für die derzeit ansässigen Firmen zu einer Einschränkung ihres bisher genehmigten Betriebes führt.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der erforderlichen Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 1 Abs. 6 BauGB als ein wichtiger Gesichtspunkt neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstufung des Schallschutzes führen.“

Im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanentwurfes ist vorgesehen, die Bebauung als Gewerbegebiete und Sondergebiet festzusetzen. Allerdings sollen für die bestehende Wohnbebauung aufgrund der gewachsenen Gemengelage die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) / 45 dB(A) zugrunde gelegt werden, was den Richtwerten für ein Mischgebiet entspricht. Im Gutachten wurde für die gewerblich genutzten Flächen von dem in DIN 18005-1 genannten pauschale Emissionsansatz LWA" = 60 dB(A) ausgegangen. Bei diesem Ansatz kommt das Gutachten zu dem Schluss:

„Unter den (im Gutachten - Anm.) genannten Voraussetzungen werden die Immissionsrichtwerte zur Tageszeit eingehalten. Nachts sind bei diesem Emissionsansatz allerdings wesentliche Überschreitungen zu erwarten. Insbesondere wegen der Überschreitung zur Nachtzeit sollte eine Nutzungseinschränkung mit Hilfe des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels (IFSP) in den Bebauungsplan übernommen werden.

Da der Immissionsrichtwert zur Tageszeit an einzelnen Punkten vollständig ausgeschöpft wird, ist zur Nachtzeit eine Beschränkung auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erforderlich, der 15 dB(A) unter dem entsprechenden Ansatz für die Tageszeit liegt.“

Die einzelnen Betriebe wurden vom Gutachter besichtigt und zu den durchgeführten Arbeiten, den wesentlichen Quellen und den Einsatz- bzw. Arbeitszeiten befragt. Anhand

⁶ RWTÜV Systems GmbH: Gutachten, Geräuschemissionen und -immissionen durch Gewerbebetriebe im Bebauungsplangebiet Nr. 769 N "Fritz-Reuter-Straße" der Stadt Bochum, Essen 29.11.2005

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 53

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

der Ergebnisse der Befragung wurden die derzeitigen Geräusche bestimmt. Dabei kommt der Gutachter zu dem Schluss:

„Damit stellen die vorgeschlagenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die derzeitigen Betriebe unseres Erachtens keine Einschränkung dar. Sie ermöglichen den einzelnen darüber hinaus eine angemessene Erweiterung ihrer derzeitigen Tätigkeiten.

Auf der Grundlage dieses Paragraphen (§ 1 BauNVO - Anm.) können die flächenbezogenen Schallleistungspegel zur Emissionsbegrenzung unmittelbar in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen werden. Diese Vorgehensweise ist höchstrichterlich bestätigt worden (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.12.1990, Az. 4 N 6.88).

Bei der Aufnahme des flächenbezogenen Schallleistungspegels in einen Bebauungsplan sind die Randbedingungen mit festzulegen, die der Berechnung zugrunde lagen (entfernungsabhängige Pegelabnahme nach DIN ISO 9613-2 bei halbkugelförmiger Ausbreitung, ohne Bodendämpfung und ohne Richtwirkungen).“

Die im Gutachten vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen wurden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen, um das verträgliche Nebeneinander zwischen der bestehenden Wohnnutzung und den Gewerbebetrieben zu gewährleisten.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan einschränkende Regelungen durch den Ausschluss bestimmter störender sowie den städtebaulichen Zielvorstellungen entgegenstehender Nutzung innerhalb des Plangebiets, wie Vergnügungsstätten. Mit dieser Festsetzung sollen mögliche Störungen der gewerblichen Nutzung, aber auch der bestehenden Wohnbebauung verhindert werden.

Der Bebauungsplan verhindert durch seine Festsetzungen eine wesentlich über die Bestandssituation hinausgehende störende Entwicklung des Gewerbegebietes. Eine solche Entwicklung wäre ohne die Aufstellung des Bebauungsplans zu befürchten. Zusätzliche Belastungen werden durch die Planung nicht verursacht.

Erholung

Das Plangebiet hat – von Hausgärten abgesehen – keine Erholungsfunktion. Die Hausgärten werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Wie oben dargestellt, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 769 N die Immissionsbelastung nicht erhöht, sondern begrenzt. Es werden keine Flächen mit Erholungsfunktion in Anspruch genommen.

Kinder

Es ist nicht Ziel der Stadt Bochum, die Wohnnutzung auszuweiten. Die bestehenden Wohngebäude genießen Bestandsschutz, Festsetzungen von Wohngebieten werden nicht getroffen. Deshalb kann auf die Festsetzung von Spielflächen verzichtet werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 54

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Land- und Forstwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

12.2.2 Biotoptypen und Tiere

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Bei dem Bebauungsplan Nr. 769 N handelt es sich nicht um eine Neuplanung mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme, sondern um die Überplanung eines bereits gemäß § 34 BauGB mit Baurecht versehenen und weitestgehend bebauten Gebiets. Der Bebauungsplan begründet keine zusätzlichen Baurechte. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen. Ziele der Planung sind die Sicherung von Gewerbeflächen, die planerische Steuerung des Einzelhandels und die Sicherstellung des Immissionsschutzes.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Ergänzend hierzu bestimmt bereits der Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) in Nr. 4.4.1, dass die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden ist, wenn im Bauleitplan erstmals bauliche Nutzung festgesetzt werden sollen bzw. bei geänderten Nutzung stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 769 N – Fritz-Reuter-Straße - resultiert somit kein Eingriff im Sinne der §§ 18 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes, da die bauliche Nutzung bereits zuvor zulässig war und auch das Maß der zulässigen baulichen Nutzung nicht erhöht wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine landschaftsplanerische Bestandsaufnahme vorgenommen.⁷ Die Bestandsaufnahme trifft Aussagen zu abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Klima), Biotoptypen, Fauna, Stadt- und Landschaftsbild sowie Grünflächen und Erholung. Die Untersuchung führt aus: „Das Gebiet wird hauptsächlich durch Industrie- und Gewerbegebäude geprägt. Die Freiflächen sind mit Asphalt, Beton oder engfugigem Pflaster versiegelt. Vereinzelt liegen kleine Grünflächen zwischen den Gebäuden, diese Flächen bestehen zum überwiegenden Teil aus kurz geschnittenen Rasen sowie nichtheimischen, bodendeckenden Gehölzen. Am Rande der Fritz-Reuter-Straße und auf dem Gelände des Baumarkts stehen Baumreihen. Innerhalb des Gewerbegebiets sind einzelne Baumgruppen unterschiedlicher Arten vorhanden.

Der nordwestliche Teil des Bereichs wird durch zwei Brachen geprägt, an die sich zum westlichen und östlichen Rand Baumgruppen aus Laub- und / oder Nadelgehölzen angrenzen.“ Da es sich um einen anthropogen veränderten Standort handelt, auf dem größtenteils keine natürlichen Böden mehr vorkommen, werden keine Angaben über die potenzielle natürliche Vegetation gemacht. Insgesamt wurden keine gefährdeten Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine gesetzlichen Schutzgebiete und –objekte vorhanden (FFH-Gebiet,

- wbp Landschaftsarchitekten Ingenieure, Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan Nr. 769 N – Fritz-Reuter-Straße Bochum – Wattenscheid, Bochum, 28.02.2006.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 55

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

LSG, NSG, Naturdenkmal, § 62-Biotop). Auch schutzwürdige Biotope gemäß LÖBF-Kataster sind nicht vorhanden. Nach Einschätzung der Gutachter und der Unteren Landschaftsbehörde sind keine im Bebauungsplan zu sichernden Grünstrukturen vorhanden. Aufgrund der umgebenden Bebauung bzw. Nutzung und der damit einhergehenden Vorbelastungen ist auch das Entwicklungspotenzial als gering einzustufen.

Aus der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 769 N resultieren keine nachteilhaften Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Biototypen und Tiere.

12.2.3 Boden / Altlasten

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung sind die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (Bodenschutzklausel).

Der Bebauungsplan Nr. 769 N verfolgt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden als Ziel, indem die vorhandenen Flächen weitgehend für gewerbliche Nutzung vorbehalten bleiben und Nutzung wie Einzelhandel oder das Freizeitgewerbe teilweise ausgeschlossen werden. Auf diese Weise werden Flächenneuansprachnahmen an bisher unbeanspruchten Standorten vermieden.

Aufgrund der nahezu vollständigen anthropogenen Beanspruchung und Überprägung des Bodens durch die gewerbliche Nutzung ist mit dem Vorkommen der natürlichen Bodentypen überwiegend nicht mehr zu rechnen. Eine besondere Schutzwürdigkeit ist hier nicht mehr gegeben. Bedingt durch den starken Versiegelungsgrad innerhalb des Gebiets stehen für Boden-Luft-Austausch-Prozesse und zur Grundwasserneubildung kaum Grünflächen zur Verfügung.

Für den räumlichen Geltungsbereich wurde eine Altlastenuntersuchung in Form einer orientierenden Gefährdungsabschätzung erarbeitet.⁸ Die Untersuchung geht von der Sicherung der heutigen Nutzung durch den Bebauungsplan aus. Danach wurde eine nutzungsabhängige Untersuchung unter Einbeziehung der vorhandenen Gewerbeflächen, und der Wohnbebauung vorgenommen. Bei der Untersuchungskonzeption handelte es sich um eine Kombination von Untersuchungen des Oberbodens gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und Erkundung tieferer Bodenzonen mittels Rammkernsondierungen sowie der Entnahme von Bodenluft.

Das Plangebiet ist flächendeckend mit anthropogenen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit zwischen 0,35 m und 5,3 m überdeckt.

Für die vorhandenen Nutzungen Wohnen und Gewerbe sind nach den Ergebnissen der oberflächennahen Bodenmischproben keine Überschreitungen der entsprechenden

- Chemisches Untersuchungsamt Stadt Bochum: Orientierende Gefährdungsabschätzung zum B-Plan Nr. 769 Fritz-Reuter-Straße in Bochum-Wattenscheid, Bochum 25.08.2005.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 56

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu verzeichnen. Die untersuchte Bodenluft ist unauffällig.

Ggf. geplante höherwertige Nutzung, z.B. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter oder diesen Wohnungen zugeordnete Freiflächen bedürfen jeweils einer erneuten Untersuchung und Bewertung. Der Untersuchungsumfang ist mit dem Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, abzustimmen.

Erdarbeiten bzw. Tiefbauarbeiten sind durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung zu überwachen und zu begutachten. Der Fachgutachter ist mit der Baubeginnanzeige zu benennen.

Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens vor der Fertigstellung des Bauvorhabens bei dem Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, einzureichen.

Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik nachzuweisen.

Der Bebauungsplan enthält unter dem Punkt Altlasten die obigen Ausführungen als Hinweis.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Centrum-Morgensonne", dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Schwerin“ und über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Mit Einwirkungen aus dem "Tiefbau" ist nicht zu rechnen. Einwirkungen (Setzungen, Tagesbruch) durch oberflächennahen Abbau, "Uraltbergbau" und widerrechtlichen Abbau sind nicht auszuschließen. Der Bebauungsplan enthält vorsorglich einen Hinweis.

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Grubenaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Holland, November 2000). Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmung im Stadtgebiet Bochum“ sind in diesem Bereich nach bisherigem Kenntnisstand kritische, aus Steinkohlengebirge stammende Methangaszuströmung wenig wahrscheinlich. Der Bebauungsplan enthält vorsorglich einen Hinweis.

Erkenntnisse über Kampfmittel im Boden bestehen nicht. Der Bebauungsplan enthält dennoch vorsorglich einen Hinweis über das Vorgehen bei Kampfmittelfunden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 57

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Zusätzliche Inanspruchnahme von Boden oder Bodenbelastungen gegenüber der gegenwärtigen planungsrechtlichen und bestehenden Situation werden durch den Bebauungsplan Nr. 769 N „Fritz-Reuter-Straße“ nicht begründet.

Von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 769 N gehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aus.

12.2.4 Wasser / Niederschlagswasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

Aussagen zu Grundwasserständen und -bewegungen liegen nicht vor.

Das festgesetzte Gewerbegebiet GE1 westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Sticherschließung der Fritz-Reuter-Straße liegt in den Zonen III und C des Heilquellenschutzgebietes Wattenscheid. Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung Wattenscheid vom 26.09.1972 sind zu beachten. Der Bebauungsplan beinhaltet eine entsprechende nachrichtliche Übernahme.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Das Plangebiet war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gemäß § 51a Landeswassergesetz hier nicht bestehen. Da keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden, verursacht der Bebauungsplan Nr. 769 N keine zusätzliche Flächenversiegelung.

Im Hinblick auf die so genannte „Zukunftsvereinbarung Regenwasser“ sollte angestrebt werden, mittelfristig bei vorhandenen und kurzfristig bei Um- und Anbauten das anfallende Regenwasser nicht in die Mischwasserkanalisation einzuleiten, sondern abzukoppeln und zu versickern. Ebenso ist der Anschluss an einen Regenwasserkanal oder eine Einleitung in ein Gewässer möglich. Das Gewässer Wattenscheider Bach, das sich in der Nähe des Plangebiets befindet, wird zukünftig in einem Reinwasserkanal geleitet. Dieser wird in den Straßen Ridderstraße – Bahnhofstraße verlegt. Hier könnte zukünftig eine Einleitung von sauberem Regenwasser erfolgen.

Von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 769 N gehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser / Niederschlagswasser aus.

12.2.5 Klima / Luft

Das Plangebiet wird in der Klimaanalyse der Stadt Bochum folgendem Klimatyp zugeordnet: „Große Gewerbegebiete: Hoher Versiegelungsgrad (bis zu 100%), starke Aufheizung der Flächen und unterschiedlich starke Abkühlung, offene, weite Geometrie,

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 58

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

gute Durchlüftung, daher wenig mikroklimatische Besonderheiten. Windfeldveränderungen, Turbulenzen, Zugigkeit, zum Teil bodennahe Emissionen. Schwache Wärmeinsel.“ Als Planungshinweise gibt die Klimaanalyse für das Gewerbegebiet die Verhinderung einer zu starken Versiegelung, die Gewährleistung großer Abstandsflächen zwischen den Baukörpern, das Einfügen vermehrter Vegetationsanteile sowie die Verringerung von Lärm und Emissionen. Zudem sind klimaökologisch wirksame Durchgrünungsmaßnahmen anzustreben.

Das Plangebiet ist durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad geprägt. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 769 N keine zusätzlichen Baurechte bzw. Bodenversiegelungen bedingt werden und auch keine zusätzlichen Nutzung – etwa emittierender Art – zulässig werden, sind keine nachteilhaften Auswirkungen der Planung und erheblichen Veränderungen der derzeitigen klimatischen Situation auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten. Das Plangebiet wird auch weiterhin vom Klima der großen Gewerbegebiete geprägt sein.

12.2.6 Landschaft

Das Plangebiet wird von den Gewerbeflächen und ihrem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Im Westen befindet sich eine junge Brachfläche – zum Teil auf aufgeschüttetem Grund – mit nur geringem ästhetischem Wert. Das Gebiet wird durch zumeist straßenbegleitenden Baumreihen unterschiedlicher Qualität gegliedert.

Gemäß § 34 BauGB ist das gesamte Plangebiet bereits als Gewerbegebiete zu beurteilen. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht festgesetzt, eine Änderung zur heutigen Zulässigkeit findet insofern nicht statt. Es sollen nur bestimmte Nutzung ausgeschlossen und die Konflikte zwischen den Nutzungen Gewerbe und Wohnen bewältigt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 769 N entstehen keine nachteilhaften Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

12.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter wie historische Bauwerke, Baudenkmale etc. oder Sachgüter im Sinne des UVPG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Sachgüter werden z.B. Bodenschätze bezeichnet. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Centrum-Morgensonne", dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Schwerin“ und über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Mit Einwirkungen aus dem "Tiefbau" ist nicht zu rechnen. Einwirkungen (Setzungen, Tagesbruch) durch oberflächennahen Abbau, "Uraltbergbau" und widerrechtlichen Abbau sind nicht auszuschließen. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planungsmaßnahme ist nichts bekannt. Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet. Vorsorglich enthält der Bebauungsplan dennoch einen Hinweis zum Vorgehen bei Auffinden von Bodendenkmälern.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 59

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Schon weil der Bebauungsplan Nr. 769 N das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert und auch keine zusätzlichen Nutzung zulässig werden, wird das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht nachteilhaft beeinträchtigt.

12.2.8 Wechselwirkungen

Da von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 769 N auf keine der Schutzgüter nachteilige Auswirkungen ausgehen, ist auch nicht vom Auftreten von Wechselwirkungen auszugehen.

12.2.9 Zusammenfassung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 769 N bedingt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

12.2.10 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Nichtdurchführung der Planung wäre für keines der Schutzgüter von Vorteil. Es handelt sich um einen bereits nahezu vollständig als Gewerbegebiet genutzten und weitgehend bebauten Bereich. Zusätzliche Baurechte werden nicht begründet. Ziel und Gegenstand der Planung ist die Sicherung von Gewerbeflächen, die planerische Steuerung des Einzelhandels im Sinne der städtebaulichen Verträglichkeit und die Sicherstellung des Immissionsschutzes im Sinne eines verträglichen Nebeneinanders der im Plangebiet vorhandenen Nutzung Wohnen und Gewerbe.

Die getroffenen Festsetzungen führen zu Verbesserungen, insbesondere bei den Schutzgütern Mensch (Immissionsschutz) und Boden (Vermeidung von Inanspruchnahme an anderer Stelle). Diese positiven Wirkungen würden bei einer Nichtdurchführung der Planung nicht entstehen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzungsarten sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht gezogen worden. Die Verlagerung bestehender Nutzung ist nicht Ziel der Stadt Bochum.

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.1 Methodische Angaben

Die Gewinnung umweltrelevanter Informationen erfolgte u.a durch:

-RWTÜV Systems GmbH: Gutachten, Geräuschemissionen und -immissionen durch Gewerbebetriebe im Bebauungsplangebiet Nr. 769N "Fritz-Reuter-Straße" der Stadt Bochum, Essen 29.11.2005.

-Chemisches Untersuchungsamt Stadt Bochum: Orientierende Gefährdungsabschätzung zum B-Plan Nr. 769 Fritz-Reuter-Straße in Bochum-Wattenscheid, Bochum 25.08.2005.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 60

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

-wbp Landschaftsarchitekten Ingenieure, Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan Nr. 769 N – Fritz-Reuter-Straße Bochum – Wattenscheid, Bochum 28.02.2006.

-Bestandsaufnahme.

-Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB.

-Scopingtermin am 04.04.2006.

-Stadt Bochum: Klimaanalyse. Bochum 1991.

12.3.2 Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zu diesem Zweck sind die im Folgenden genannten Maßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB zu nutzen.

Erhebliche Umweltauswirkungen der Planung entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 769 N nicht. Damit sind auch keine Überwachungsmaßnahmen im Sinne des § 4c BauGB erforderlich.

12.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 769 N „Fritz-Reuter-Straße“ umfasst eine Fläche von 6 ha. Das Plangebiet ist durch die Nutzung Gewerbe charakterisiert und weitestgehend bebaut, untergeordnet sind einzelne Wohngebäude vorhanden.

Der Bebauungsplan Nr. 769 N begründet keine zusätzlichen Baurechte. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen, deren Zulässigkeit ist unverändert gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Ziele der Planung sind die Sicherung von Gewerbeflächen, die planerische Steuerung des Einzelhandels und die Sicherstellung des Immissionsschutzes.

Der Bebauungsplan Nr. 769 N setzt im westlichen und mittleren Teil des Plangebietes Gewerbegebiete und im östlichen Teil Sondergebiet großflächiger Einzelhandel fest. Die vorhandene Wohnbebauung genießt Bestandsschutz. In allen Gebietsteilen werden zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen und die bestimmte andere Nutzung eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet wird nach flächenbezogenen Schalleistungspegeln gegliedert.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 61

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zeigt:

Schutzgut	Nachteilige Auswirkungen
Menschen	nein
Biototypen und Tiere	nein
Boden / Altlasten	nein
Wasser / Niederschlagswasser	nein
Klima / Luft	nein
Landschaft	nein
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 62

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 769 N - Fritz-Reuter-Straße -

für das Gebiet westlich des Autobahnanschlusses Bochum-Wattenscheid, nördlich der Fritz-Reuter-Straße, östlich der Berliner Straße und südlich der A 40.

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs.4 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele
2. Verfahrensablauf und eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen
3. Beurteilung der Umweltbelange
4. Ergebnis der Abwägung
5. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 63

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

1. Anlass und Ziele

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt. An der Fritz-Reuter-Straße befindet sich im westlichen Plangebiet ein Betrieb für Gaststättenbau und Zubehör, der ca. 1/3 der Plangebietsfläche in Anspruch nimmt. Im mittleren Plangebiet befinden sich verschiedene kleinteilige Nutzungen, wie Dienstleistungs-, Büro- und Lagerflächen, beispielsweise ein Dentallabor und eine Firma für Licht und Werbung. Im Weiteren sind eine Metallbaufirma zur Herstellung von Fenstern, Türen, Wintergärten, ein Fachgroßhandel für Haustechnik, und eine Kfz-Werkstatt mit Ersatzteilverkauf ansässig. Entlang der Fritz-Reuter-Straße befinden sich fünf Wohngebäude, von denen zwei z.Zt. als Lager- und Büroräume bzw. nicht genutzt werden. Die drei genutzten Wohngebäude mit insgesamt 11 Wohnungen befinden sich unmittelbar nebeneinander im Eckbereich der Fritz-Reuter-Straße und der Sticherschließung zum rückwärtigen Bereich. Sie bilden einen zusammenhängenden Gebäudekomplex und sind gemeinsam über eine Hofzufahrt erreichbar. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die in Ost-West-Richtung verlaufende Fritz-Reuter-Straße, die unmittelbar westlich die Berliner Straße (K9) und östlich die Bahnhofstraße kreuzt. Durch einen Stich der Fritz-Reuter-Straße werden die rückwärtigen Grundstücke des mittleren Planbereichs erschlossen. Die Auf- und Abfahrt der Anschlussstelle Bochum-Wattenscheid grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an. Das Plangebiet ist fast vollständig mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Bürogebäuden und Hallen überbaut. Die Wohnhäuser sind zwei- bis dreigeschossig. Die Baugrundstücke sind weitgehend versiegelt, lediglich im westlichen Bereich zwischen Betriebsgebäuden und der Berliner Straße haben sich Grünstrukturen entwickelt. Entlang der Fritz-Reuter-Straße sind straßenbegleitend Bäume vorhanden. Zur Berliner Straße hin fällt das Gelände stark ab. Ein weiterer Höhenunterschied von ca. 2 m findet sich an der westlichen Grenze des Baumarktgrundstücks, der durch eine Stützmauer aufgefangen wird. Im übrigen Planbereich ist das Geländeniveau weitgehend eben. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 6 ha.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 769 N - Fritz-Reuter-Straße - war die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit 699 qm Verkaufsfläche im Plangebiet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 769 N ist erforderlich, da durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet die zentralen Versorgungsbereiche von Bochum, hier insbesondere das Mittelzentrum Wattenscheid-Innenstadt, geschädigt werden. Da bislang im Plangebiet kein Bebauungsplan besteht, wäre die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels unter Umständen zulässig.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 769 N ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt von Wattenscheid, durch Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sowie weiteren zentrenrelevanten Nutzungen im gewerblich geprägten Teil des Plangebietes. Der vorhandene Baumarkt soll im Rahmen der vorhandenen Baugenehmigung gesichert werden. Immissionskonflikte sollen durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 64

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2006 hat im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Ausweisung eines Sondergebietes für den bestehenden Baumarkt entsprechend der vorhandenen Baugenehmigung.
- Festsetzung eines Gewerbegebietes für die übrigen Flächen des Plangebietes.
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften im Gewerbegebiet.
- Festsetzung von Emissionskontingenten zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung.

Durch den Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet werden bestehende Baurechte entzogen. Der Entzug der Baurechte ist gerechtfertigt, da der öffentliche Belang des Zentrumschutzes höher zu gewichten ist als der private Belang nach einer uneingeschränkten Nutzung des Grundstücks.

Die Wohngebäude im Gewerbegebiet werden auf den Bestandsschutz reduziert. Das Wohnen ist jedoch aufgrund der Lärmbelastung durch den Schienen- und Autoverkehr an diesem Standort nicht verträglich.

2. Verfahrensablauf und eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen

Am 09.06.2000 fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 769 N - Fritz-Reuter-Straße -.

Zur Sicherung der Planung wurde vom Rat der Stadt Bochum am 29.01.2004 eine Veränderungssperre erlassen, die noch bis zum 01.03.2007 in Kraft ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 14.09.2004 eine Bürgerversammlung im Rathaus Wattenscheid abgehalten. Das Protokoll der Bürgerversammlung liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

Mit Schreiben vom 02.09.2004 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert. Von den einzelnen Behörden werden folgende Stellungnahmen zu den Bauleitplanungen abgegeben:

- Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie in NRW, Dortmund
Mit bergbaulichen Einwirkungen aufgrund der in tiefen Bereichen geführten Gewinnung auf das Plangebiet ist nicht zu rechnen. Gasaustritte sind auf Grund der örtlichen Gegebenheiten in diesem Bereich wenig wahrscheinlich (Zone 1).
- Deutsche Telekom AG, T-Com
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 65

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

- Staatliches Umweltamt Hagen
Die Eignung des Plangebiets für eine Nutzungsart mit dem Anspruch einer höheren immissionsschutzrechtlichen Schutzbedürftigkeit wäre für die Lage im Plangebiet einzuschränken.
- Stadtwerke Bochum GmbH
Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Stadtwerke Bochum. Es wird um Ausweisung der Flächen im Bebauungsplan gebeten.

Ein Behördentermin wurde am 04.04.2006 durchgeführt in der die relevanten Punkte der Scoping-Checkliste der Stadt Bochum erörtert wurden:

Zu Punkt 1.7 der Scoping-Checkliste:

In der Begründung zum Bebauungsplan ist aufgrund der vorhandenen Wohngebäude die Lärmproblematik ausführlich darzulegen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist anzuwenden

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 10.10. bis einschließlich 10.11.2006 statt. Zuvor erfolgten der Beschluss der öffentlichen Auslegung am 19.09.2006 und die Bekanntmachung des Beschlusses am 29.09.2006. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.10.2006 über die öffentliche Auslegung informiert.

Von den einzelnen Behörden werden folgende Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben:

- Deutsche Telekom AG, T-Com
Die Deutsche Telekom hat keine Einwände, macht aber auf vorhandene Leitungen innerhalb des Plangebiets aufmerksam. Daher sind Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen abzustimmen bzw. bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.
- Straßen NRW, Landesbetrieb Straßenbau NRW, Bochum
Der Anreger verweist auf seine frühere Stellungnahme, deren Inhalte weitgehend berücksichtigt wurden. Die unter Ziffer 2 und 3 gemachten Ausführungen gelten weiter. Unter Ziffer 2 wurde dargelegt, dass Eigentumsflächen des Landesbetriebs, die durch den Bebauungsplan erworben oder beschränkt werden, im Bebauungsplan darzulegen sind. Unter Ziffer 3 wird der Ausschluss der verkehrlichen Anbindung an die A 40 gefordert.
- Emscher Genossenschaft
Der Anreger weist darauf hin, dass das Gewässer Wattenscheider Bach, das sich in der Nähe des Plangebiets befindet, zukünftig in einem Reinwasserkanal geleitet wird. Dieser wird in den Straßen Ridderstraße – Bahnhofstraße verlegt. Hier könnte zukünftig eine Einleitung von sauberem Regenwasser erfolgen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 66

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Von den einzelnen Bürgern werden folgende Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben:

- **Anreger 1**
Der Anreger hat einen Kaufvertrag über Flurstücke im festgesetzten Gewerbegebiet GE 2 an der Fritz-Reuter-Straße abgeschlossen und eine Bauvoranfrage für einen nicht großflächigen Lebensmitteldiscounter im Plangebiet eingereicht. Der Anreger wendet sich gegen die Festsetzungen zum Einzelhandel im GE 2.
- **Anreger 2**
Die Grundstücke des Anregers liegen innerhalb des festgesetzten GE 1. Der Anreger beantragt die Festsetzung eines „Sondergebiets großflächiger Einzelhandel – Baumarkt – (SO)“ mit einer marktüblichen Verkaufsfläche für diesen Bereich.

Auf Grund der Anregung des Landesbetriebs Straßenbau NRW zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf erfolgt die Anpassung des Plangebiets an die rechtskräftige Planfeststellung zum 6-streifigen Ausbau der A 40. Die Grenze des Bebauungsplangebiets wurde entsprechend angepasst. Es handelt sich hierbei um eine untergeordnete bzw. redaktionelle Änderung auf Grund eines rechtskräftigen Planfeststellungsbeschlusses nach Straßenverkehrsrecht. Die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht betroffen, von einer erneuten Offenlage ist abzusehen. Die Änderung der Plangebietsgrenze macht aber einen Änderungsbeschluss notwendig.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Bei dem Bebauungsplan Nr. 769 N handelt es sich nicht um eine Neuplanung mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme, sondern um die Überplanung eines bereits mit Baurecht gemäß § 34 BauGB versehenen und weitgehend bebauten Gebiets. Der Bebauungsplan begründet keine zusätzlichen Baurechte. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die bebaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen. Ziele der Planung sind die Sicherung von Gewerbeflächen, die planerische Steuerung des Einzelhandels und die Sicherstellung des Immissionsschutzes. Somit findet kein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes statt.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Es bestehen keine Schutzausweisungen des Natur- und Umweltschutzes. Wertvolle Landschaftsteile sind nicht vorhanden.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gemäß § 51a Landeswassergesetz hier nicht bestehen. Die Begründung enthält einen Hinweis auf die so genannte „Zukunftsvereinbarung Regenwasser“ und darauf, dass das Gewässer Wattenscheider Bach, das sich in der Nähe des Plangebiets befindet, zukünftig

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 67

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
------------------------------	-------------------

in einem Reinwasserkanal geleitet wird. Dieser wird in den Straßen Ridderstraße – Bahnhofstraße verlegt. Hier könnte zukünftig eine Einleitung von sauberem Regenwasser erfolgen. Das Plangebiet liegt teilweise im „Heilquellenschutzgebiet Wattenscheid“. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende nachrichtliche Übernahme.

An der Fritz-Reuter-Straße befinden sich insgesamt fünf Wohnhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbenutzungen. Die als „normale“ Wohnnutzung genehmigte Bebauung stellt keine privilegierten Wohnnutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO dar, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind. Eine starke Vorbelastung besteht durch die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung der an die Wohnnutzung angrenzenden Flächen sowie durch die A 40 im Norden und die Bahnstrecke im Süden. Es ist nicht Ziel des Bebauungsplans, weitere sonstige Wohnnutzungen entstehen zu lassen. Der Bebauungsplan setzt daher Gewerbegebiete und ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel fest. Die bestehenden Wohngebäude genießen, wie bisher auch, Bestandsschutz. Zur Immissionssituation und zur Altlastensituation wurden Gutachten angefertigt. Die Wohngebäude stellen Fremdkörper in dem als Gewerbegebiet einzuordnenden Plangebiet dar. Ziel ist es auch langfristig, den Standort für gewerbliche Nutzung zu sichern, eine Verfestigung oder Ausweitung der Wohnnutzung ist nicht gewünscht. Die Wohngebäude genießen Bestandsschutz. Eine Eignung dieser und der umgebenden Flächen für Wohnnutzungen ist auch auf Grund der Immissionsbelastung durch den Verkehr (A 40, Fritz-Reuter-Straße, P&R-Parkplatz, Bahnstrecke) nicht vorhanden. Nach dem Lärminderungsplan Wattenscheid-West unterliegt die Wohnbebauung Fritz-Reuter-Straße 60 in etwa folgenden Lärmimmissionen der südlich gelegenen Bahntrasse: tags 65 bis 70 dB(A), nachts 60 bis 65 dB(A). Darüber hinaus fehlt die städtebauliche Einbindung in den Wohnsiedlungsbereich Wattenscheids.

Ziel ist es dennoch, einen Schutzanspruch der bestehenden Wohnnutzung im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zu sichern, ohne in ausgeübte gewerbliche Nutzung einzugreifen. Es ist Ziel der Stadt Bochum, das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe verträglich zu regeln. Da die Wohnnutzung lediglich Bestandsschutz genießt, ist langfristig von einer Entmischung der unverträglichen Nutzung zu Gunsten der gewerblichen Nutzung auszugehen. Auf Grund der gewünschten langfristigen Entmischung zu Gunsten der gewerblichen Nutzung und der vorhandenen räumlichen Nähe können ausreichende Abstände zwischen den Nutzung nicht eingehalten und es können keine abschirmenden (aktive) Maßnahmen, wie Lärmschutzwände und -wälle errichtet werden. Um die o.g. Ziele zu erreichen, erfolgt die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel in den Gewerbegebieten. Hinsichtlich ihres Schutzbedürfnisses vor Emissionen, insbesondere Lärm, sind die für Wohnzwecke genutzten Bereiche im Plangebiet und dessen Umgebung auf Grund der Gemengelage anders zu bewerten als ausschließlich Wohnzwecken dienende Gebiete. Durch die Gemengelage ist demzufolge ein Kompromiss im Sinne des geregelten Nebeneinanders anzustreben. Bezüglich der vorhandenen Immissionsproblematik im Plangebiet wurde ein Gutachten angefertigt, das die Lärmbelastungen durch Betriebsgeräusche ermittelt und beurteilt: Für die bestehende Wohnbebauung werden aufgrund der gewachsenen Gemengelage die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) / 45 dB(A) zugrunde gelegt, was den Richtwerten für ein Mischgebiet entspricht. Im Gutachten wurde für die gewerblich genutzten Flächen von dem in DIN 18005-1 genannten pauschale Emissionsansatz LWA"

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 68

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

= 60 dB(A) ausgegangen. Die Immissionsrichtwerte zur Tageszeit werden eingehalten. Nachts sind allerdings wesentliche Überschreitungen zu erwarten. Insbesondere wegen der Überschreitung zur Nachtzeit wurde eine Nutzungseinschränkung durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) in den Bebauungsplan übernommen. Da der Immissionsrichtwert zur Tageszeit an einzelnen Punkten vollständig ausgeschöpft wird, ist zur Nachtzeit eine Beschränkung auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erforderlich, der 15 dB(A) unter dem entsprechenden Ansatz für die Tageszeit liegt. Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel stellen dennoch für die derzeitigen Betriebe keine Einschränkung dar. Sie ermöglichen den einzelnen darüber hinaus eine angemessene Erweiterung ihrer derzeitigen Tätigkeiten.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan einschränkende Regelungen durch den Ausschluss bestimmter störender sowie den städtebaulichen Zielvorstellungen entgegenstehender Nutzung innerhalb des Plangebiets, wie Vergnügungsstätten. Mit dieser Festsetzung sollen mögliche Störungen der gewerblichen Nutzung, aber auch der bestehenden Wohnbebauung verhindert werden.

Der Bebauungsplan verhindert durch seine Festsetzungen eine wesentlich über die Bestandssituation hinausgehende störende Entwicklung des Gewerbegebietes. Eine solche Entwicklung wäre ohne die Aufstellung des Bebauungsplans zu befürchten. Zusätzliche Belastungen werden durch die Planung nicht verursacht.

Es ist nicht Ziel der Stadt Bochum, die Wohnnutzung auszuweiten. Die bestehenden Wohngebäude genießen Bestandsschutz, Festsetzungen von Wohngebieten werden nicht getroffen. Deshalb kann auf die Festsetzung von Spielflächen verzichtet werden.

Im Plangebiet befinden sich keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine landschaftsplanerische Bestandsaufnahme vorgenommen. Die Bestandsaufnahme trifft Aussagen zu abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Klima), Biotoptypen, Fauna, Stadt- und Landschaftsbild sowie Grünflächen und Erholung. Danach wird das Gebiet hauptsächlich durch Industrie- und Gewerbegebäude geprägt. Die Freiflächen sind mit Asphalt, Beton oder engfugigem Pflaster versiegelt. Vereinzelt liegen kleine Grünflächen zwischen den Gebäuden, diese Flächen bestehen zum überwiegenden Teil aus kurz geschnittenen Rasen sowie nichtheimischen, bodendeckenden Gehölzen. Am Rande der Fritz-Reuter-Straße und auf dem Gelände des Baumarkts stehen Baumreihen. Innerhalb des Gewerbegebiets sind einzelne Baumgruppen unterschiedlicher Arten vorhanden. Der nordwestliche Teil des Bereichs wird durch zwei Brachen geprägt, an die sich zum westlichen und östlichen Rand Baumgruppen aus Laub- und / oder Nadelgehölzen angrenzen. Da es sich um einen anthropogen veränderten Standort handelt, auf dem größtenteils keine natürlichen Böden mehr vorkommen, werden keine Angaben über die potenzielle natürliche Vegetation gemacht. Insgesamt wurden keine gefährdeten Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine gesetzlichen Schutzgebiete und -objekte vorhanden (FFH-Gebiet, LSG, NSG, Naturdenkmal, § 62-Biotop). Auch schutzwürdige Biotope gemäß LÖBF-Kataster sind nicht vorhanden. Nach

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 69

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Einschätzung der Gutachter und der Unteren Landschaftsbehörde sind keine im Bebauungsplan zu sichernden Grünstrukturen vorhanden. Aufgrund der umgebenden Bebauung bzw. Nutzung und der damit einhergehenden Vorbelastungen ist auch das Entwicklungspotenzial als gering einzustufen. Aus der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 769 N resultieren keine nachteilhaften Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Biototypen und Tiere.

Der Bebauungsplan Nr. 769 N verfolgt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden als Ziel, indem die vorhandenen Flächen weitgehend für gewerbliche Nutzung vorbehalten bleiben und Nutzung wie Einzelhandel oder das Freizeitgewerbe teilweise ausgeschlossen werden. Auf diese Weise werden Flächenneuinanspruchnahmen an bisher unbeanspruchten Standorten vermieden. Aufgrund der nahezu vollständigen anthropogenen Beanspruchung und Überprägung des Bodens durch die gewerbliche Nutzung ist mit dem Vorkommen der natürlichen Bodentypen überwiegend nicht mehr zu rechnen. Eine besondere Schutzwürdigkeit ist hier nicht mehr gegeben. Bedingt durch den starken Versiegelungsgrad innerhalb des Gebiets stehen für Boden-Luft-Austausch-Prozesse und zur Grundwasserneubildung kaum Grünflächen zur Verfügung.

Für den räumlichen Geltungsbereich wurde eine Altlastenuntersuchung in Form einer orientierenden Gefährdungsabschätzung erarbeitet. Die Untersuchung geht von der Sicherung der heutigen Nutzung durch den Bebauungsplan aus. Danach wurde eine nutzungsabhängige Untersuchung unter Einbeziehung der vorhandenen Gewerbeflächen, und der Wohnbebauung vorgenommen. Bei der Untersuchungskonzeption handelte es sich um eine Kombination von Untersuchungen des Oberbodens gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und Erkundung tieferer Bodenzonen mittels Rammkernsondierungen sowie der Entnahme von Bodenluft. Das Plangebiet ist flächendeckend mit antropogenen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit zwischen 0,35 m und 5,3 m überdeckt. Für die vorhandene Nutzung Wohnen und Gewerbe sind nach den Ergebnissen der oberflächennahen Bodenmischproben keine Überschreitungen der entsprechenden Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu verzeichnen. Die untersuchte Bodenluft ist unauffällig. Ggf. geplante höherwertige Nutzung, z.B. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter oder diesen Wohnungen zugeordnete Freiflächen bedürfen jeweils einer erneuten Untersuchung und Bewertung. Der Bebauungsplan enthält als Hinweis unter dem Punkt Altlasten entsprechende Ausführungen, beispielsweise zu notwendigen Abstimmungen mit dem Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Centrum-Morgensonne", dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Schwerin“ und über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Mit Einwirkungen aus dem "Tiefbau" ist nicht zu rechnen. Einwirkungen (Setzungen, Tagesbruch) durch oberflächennahen Abbau, "Uraltbergbau" und widerrechtlichen Abbau sind nicht auszuschließen. Der Bebauungsplan enthält vorsorglich einen Hinweis.

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Grubenaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Holland, November 2000). Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmung im Stadtgebiet Bochum“ sind in diesem

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 70

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Bereich nach bisherigen Kenntnisstand kritische, aus Steinkohlengebirge stammende Methangaszuströmung wenig wahrscheinlich. Der Bebauungsplan enthält vorsorglich einen Hinweis.

Zusätzliche Inanspruchnahme von Boden oder Bodenbelastungen gegenüber der gegenwärtigen planungsrechtlichen und bestehenden Situation werden durch den Bebauungsplan Nr. 769 N „Fritz-Reuter-Straße“ nicht begründet. Von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 769 N gehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aus.

Bei Realisierung des Bebauungsplans werden keine erheblichen Veränderungen der derzeitigen klimatischen Situation auftreten. Das Plangebiet wird auch weiterhin vom Klima der großen Gewerbegebiete geprägt sein.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Centrum-Morgensonne", dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Schwerin“ und über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen ist nichts bekannt. Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet. Vorsorglich enthält der Bebauungsplan dennoch einen Hinweis zum Vorgehen bei Auffinden von Bodendenkmälern. Schon weil der Bebauungsplan Nr. 769 N das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert und auch keine zusätzlichen Nutzung zulässig werden, wird das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht nachteilhaft beeinträchtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 769 N bedingt nach bisherigen Kenntnissen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen oder nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Zusammenfassen ist auszuführen: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 769 N „Fritz-Reuter-Straße“ umfasst eine Fläche von 6 ha. Das Plangebiet ist durch die Nutzung Gewerbe charakterisiert und weitestgehend bebaut, untergeordnet sind einzelne Wohngebäude vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 769 N begründet keine zusätzlichen Baurechte. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen, deren Zulässigkeit ist unverändert gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Ziele der Planung sind die Sicherung von Gewerbeflächen, die planerische Steuerung des Einzelhandels und die Sicherstellung des Immissionsschutzes. Der Bebauungsplan Nr. 769 N setzt im westlichen und mittleren Teil des Plangebietes Gewerbegebiete und im östlichen Teil Sondergebiet großflächiger Einzelhandel fest. Die vorhandene Wohnbebauung genießt Bestandsschutz. In allen Gebietsteilen werden zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen und die bestimmte andere Nutzung eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet wird nach flächenbezogenen Schalleistungspegeln gegliedert.

4. Ergebnisse der Abwägung

Den Anregungen und Hinweisen der Behörden und Träger öffentlicher Belange konnte durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan Nr. 769 N nachgekommen werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 71

Vorlage Nr.: 20063254

Stadtamt 61 3 (25 07)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Auf Grund der Anregung des Landesbetriebs Straßenbau NRW zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf erfolgt die Anpassung des Plangebiets. Nach Zusendung aktueller Kartengrundlagen durch den Landesbetrieb kann festgestellt werden, dass Flächen des Landesbetriebs bzw. von der Planfeststellung belastete Flächen durch den Bebauungsplanentwurf geringfügig berührt werden. Betroffen sind die nördlichen Bereiche der Flurstücke 30, 35, 38 und 164. Hierbei handelt es sich insgesamt um einen ca. 0,7 m tiefen und ca. 110 m langen Streifen, der laut rechtskräftiger Planfeststellung zum 6-streifigen Ausbau der A 40 dauerhaft beschränkt ist. Die Grenze des Bebauungsplangebiets wurde entsprechend angepasst, so dass die durch die Planfeststellung beschränkten Flächen außerhalb des Plangebiets liegen. Es handelt sich hierbei um eine untergeordnete bzw. redaktionelle Änderung auf Grund eines rechtskräftigen Planfeststellungsbeschlusses nach Straßenverkehrsrecht. Die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht betroffen, von einer erneuten Offenlage ist abzusehen. Die Änderung der Plangebietsgrenze macht aber einen Änderungsbeschluss notwendig.

Den Anregungen der Bürger konnte nicht nachgekommen werden.

Gerade der Ausschluss des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet entspricht den Zielen des Bebauungsplans zum Schutz des Bochumer Zentrengefüges und der Nahversorgung der Bevölkerung. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan, insbesondere durch eine gutachterliche Fallbetrachtung ausführlich dargelegt.

Da die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel eine einzelgutachterliche Prüfung, Abstimmung und Abwägung voraussetzt, wird von der vorgeschlagenen Änderung des Bebauungsplanentwurfs abgesehen.

5. Planungsalternativen

Bei dem Bebauungsplan Nr. 769 N handelt es sich nicht um eine Neuplanung mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme, sondern um die Überplanung eines bereits mit Baurecht versehenen und weitgehend bebauten Gebiets. Der Bebauungsplan begründet keine zusätzlichen Baurechte. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind daher keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht gezogen worden.