

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 3

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 689 N - Harpener Hellweg –

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung**
 - 2.1 Anlass und Erfordernis
 - 2.2 Zielsetzung der Planung
- 3. Bestand und bestehende Planungen**
 - 3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
 - 3.1.1 Bauliche Nutzungen
 - 3.1.2 Nutzungskonflikte
 - 3.1.3 Altlasten
 - 3.1.4 Bergbau
 - 3.2 Übergeordnete Planungen
 - 3.2.1 Landesplanung
 - 3.2.2 Regionalplanung
 - 3.3 Ziele der Stadtentwicklung
 - 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)
 - 3.3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3.3 Masterplan Einzelhandel
 - 3.4 Sonstige Vorgaben
- 4. Planverfahren**
- 5. Planinhalt**
 - 5.1 Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (GE)
 - 5.1.2 Einschränkung von Nutzungen
 - 5.1.3 Flächen für Leitungsrechte
 - 5.1.4 Versorgungsflächen
 - 5.2 Abwägung
 - 5.2.1 Allgemeines
 - 5.2.2 Auswirkungsanalyse
 - 5.2.3 Zusammenfassung
 - 5.3 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - 5.3.1 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone zur Bundesautobahn A 40
 - 5.3.2 Bodendenkmalpflege
 - 5.3.3 Bodenschutz
 - 5.3.4 Methanausgasungen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 4

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
-------------------------------	-------------------

- 5.3.5 Kampfmittelbeseitigung
- 5.3.6 Leitungsrechte und Schutzstreifen
- 6. Erschließung**
- 6.1 Verkehrserschließung
- 6.2 Ver- und Entsorgung
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Kosten**
- 9. Umweltbericht**
- 9.1. Einleitung
- 9.1.1. Veranlassung der Planung
- 9.1.2. Wesentliche Planinhalte
- 9.1.3. Umweltrelevante Untersuchungen
- 9.1.4. Rechtliche Grundlagen
- 9.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes
- 9.2.1 Mensch
- 9.2.2 Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt und Landschaft
- 9.2.3 Boden und Wasser
- 9.2.4 Klima und Luft
- 9.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
- 9.2.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
- 9.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)
- 9.4.1 Mensch
- 9.4.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft
- 9.4.3 Boden und Wasser
- 9.4.4 Klima und Luft
- 9.4.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
- 9.4.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 9.5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 9.5.2 Nutzung erneuerbarer Energien; sparsamer Umgang mit Energien
- 9.5.3 Naturschutzrechtliche Maßnahmen
- 9.6 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten
- 9.7 Zusätzliche Angaben; Monitoring
- 9.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 5

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 689 N – Harpener Hellweg - liegt im Stadtbezirk Bochum-Nord. Das Plangebiet erstreckt sich zwischen dem Harpener Hellweg im Süden, dem Castroper Hellweg im Westen und der Bundesautobahn 40 mit der Ausfahrt Bochum-Harpen im Norden. Es hat eine Flächengröße von ca. 2,28 ha.

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

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis

Das Gebiet des Bebauungsplanes stellt ein gewachsenes Gewerbegebiet zwischen der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Harpener Hellweg und der Autobahn A 40 dar, dass sich in einem Umbruch befindet. Die bisherige Ansiedlung erfolgte nach den Kriterien des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, weil für das Gebiet bislang kein Bebauungsplan in Kraft war. Eine städtebauliche Entwicklung ist auf dieser Basis jedoch nur eingeschränkt steuerbar; besonders das Eindringen von Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Schwelle der „Großflächigkeit“ (800 qm Verkaufsfläche) ist bislang kaum zu verhindern gewesen, da solche Betriebe gemäß § 34 BauGB regelmäßig zugelassen werden müssten.

In der Vergangenheit wurden mehrere Bauvoranfragen zu Einzelhandelsnutzungen gestellt. Die Vorhaben hätten teilweise ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes genehmigt werden müssen. Das widerspräche jedoch der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung bezüglich der Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bochum und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Innenentwicklung der Gemeinde.

Mit einem Grundstückseigentümer wurde durch die Stadt Bochum ein städtebaulicher Vertrag zur befristeten Regelung der Zulässigkeit von Nutzungen getroffen. Die Befristung dieser Regelung und die Beschränkung auf nur einen Eigentümer sind der Anlass, den Bebauungsplan Nr. 689 N aufzustellen, um auch für den Gesamtbereich des Plangebietes die zukünftige Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dauerhaft zu regeln.

2.2 Zielsetzung der Planung

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Die dauerhafte Sicherung der (bislang unbeplanten) Flächen für gewerbliche Nutzungen durch die formelle Festsetzung eines Gewerbegebietes;
- die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bochum (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB neu) und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des be-

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

schlossenen Masterplanes Einzelhandel 2006. Diese Zielsetzung soll vorliegend u. a. erreicht durch den Ausschluss der Ansiedlung von Einzelhandel mit Hauptsortimenten, die gemäß der nachfolgend aufgeführten „Bochumer Sortimentsliste“ als zentrenrelevant eingestuft werden. Zugleich soll durch den Ausschluss von Betrieben, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten, einem Trading-down-Effekt entgegengewirkt werden.

3. Bestand und bestehende Planungen

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

3.1.1 Bauliche Nutzungen

Der Bereich des Plangebietes wird vollständig gewerblich genutzt. Lediglich die Randflächen zur Autobahn sind zum Teil begrünt.

Zurzeit befindet sich im westlichen Plangebiet - in den Räumen eines ehemaligen Möbelhauses - ein Fachgeschäft für Möbel und Wohnzubehör einschließlich Lampen („Casa Ambiente“). Die zentrenrelevanten Randsortimentsartikel (Dekoartikel, Accessoires etc.) sind im Rahmen des o. a. städtebaulichen Vertrages mit dem Grundstückseigentümer auf eine Verkaufsfläche von 100 m² begrenzt worden.

Östlich daran anschließend befinden sich in den Räumen eines ehemaligen Autohauses ein Sport-, Fitness-, und Gymnastikstudio sowie Büronutzungen. Die Sport-, Fitness- und Gymnastikstudionutzung ist ebenfalls durch den städtebaulichen Vertrag auf eine Größe von höchstens 2.400 m² Nutzfläche begrenzt.

Das östliche Drittel des Geltungsbereiches wird durch die Betriebsanlagen einer Spedition eingenommen.

3.1.2 Nutzungskonflikte

Aus der Bestandssituation ergeben sich keine planerisch zu bewältigenden Konfliktsituationen von benachbarten Nutzungen mit unterschiedlicher Empfindlichkeit. Es gibt keine unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen.

3.1.3 Altlasten

Es erfolgte eine Auswertung der Unteren Bodenschutzbehörde hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten. Die Luftbildauswertung der Stadt Bochum ergab Hinweise auf Auffüllungsbereiche. Weiterhin gab es Informationen über vorhandene und ehemalige Tankanlagen innerhalb des B-Plangebietes, Untersuchungsergebnisse innerhalb des Bebauungsplangebietes lagen der Unteren Bodenschutzbehörde bis zu diesem Zeitpunkt nicht vor. Die als Gewerbegebiet genutzte Fläche ist, bis auf kleine Randgrünbereiche, versiegelt.

Aufgrund der vorliegenden Informationen wurde eine Untersuchung gemäß Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die aktuellen Untersuchungen sind in dem Gutachten "Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 689 N - Gewerbegebiet Harpener Hellweg"; erstellt im Mai 2006 vom Chemischen Untersuchungsamt der Stadt Bochum, dokumentiert.

Im Rahmen dieser Erkundung wurde auf den Freiflächen eine oberflächennahe Bodenprobe von 0 bis 10 cm unter Geländeoberfläche entnommen und entsprechend der BBodSchV analysiert. Zur Erkundung des tieferen Untergrundes wurden 10 Rammkernsondierungen abgeteuft, Bodenproben entnommen und ausgewählte Bodenproben gemäß der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) analysiert. In den vorhandenen Bohrlöchern wurden Bodenluftuntersuchungen durchgeführt.

Die Bodenaufschlüsse ergaben Auffüllungen in einer Mächtigkeit von 0,4 m bis 3,2 m. Die Anschüttungen bestehen aus einem Sand-Schluff-Gemenge mit unterschiedlichen Beimengungen an Schlacke, Beton- und Holzresten, Ziegelbruch, Schotter, Bauschutt und Kies. In dem Bereich der ehemaligen Tankanlage im östlichen Areal des Untersuchungsgebietes wurde bis in eine Tiefe von 2,80 unter Geländeoberfläche (RKS1 und 1A) ein Kraftstoffgeruch festgestellt.

Die Ergebnisse der chemischen Analytik aus der Oberbodenprobe weisen keine erhöhten Gehalte an organischen und anorganischen Inhaltsstoffen auf. Die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Mensch hinsichtlich der Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet werden eingehalten.

Das aus den Rammkernsondierungen gewonnene Material im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes wies, mit Ausnahme der bereits organoleptisch auffälligen Einzelprobe aus der RKS 1A13, keine erhöhten Gehalte an organischen und anorganischen Inhaltsstoffen auf. Somit können zum Beispiel im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Materialien entsprechend den LAGA-Richtlinien wiederverwertet werden.

Im westlichen Bereich der Fläche wurden in den Proben der Tiefenstufe von 0 bis ca. 0,7 m unter Geländeoberfläche deutlich erhöhte Chromgehalte nachgewiesen. Die Konzentrationen liegen über dem Zuordnungswert Z 2 der LAGA-Richtlinie. Das Material kann somit nach den Untersuchungsergebnissen nicht wiederverwertet werden.

Die bereits organoleptisch auffällige Einzelprobe aus der RKS 1A weist stark erhöhte Mineralölkohlenwasserstoffgehalte auf (3.480 mg/kg). Nach Vorliegen des Befundes wurde diese Probe auf ihre Eluierbarkeit überprüft. Weiterhin wurde zur Eingrenzung in die Tiefe die darunter liegende Probe RKS 1A14 auf Kohlenwasserstoffe chemisch untersucht. Beide Untersuchungen wiesen keine signifikanten Konzentrationen auf. Bei Eingriffen in den Untergrund ist in diesem Areal eine fachgutachterliche Begleitung der Maßnahme erforderlich. Anfallendes kontaminiertes Material muss separiert und einer fachgerechten Entsorgung zugeführt werden. Aufgrund der vorhandenen Oberflächenversiegelung und der nachgewiesenen geringen Mobilisierung des Schadstoffes ist ein Einsickern von Niederschlagswasser und somit ein Austrag ins Grundwasser unwahrscheinlich. Relevante Belastungen der Bodenluft wurden nicht ermittelt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bei der derzeitigen Nutzung als Gewerbegebiet und der aktuellen Oberflächenbeschaffenheit des untersuchten Areals ist kein erhöhtes Gefährdungspotential über den Wirkungspfad Boden – Mensch abzuleiten.

3.1.4 Bergbau

Unter dem Plangebiet ist Tiefenbergbau umgegangen, der allerdings schon seit Jahrzehnten nicht mehr auf die Tagesoberfläche einwirken kann.

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (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. Damit hat es zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes im Sinne des Landesentwicklungsprogramm (LEPro), §§ 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 differenziert 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. So sind gem. § 6, § 21 und § 24 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch die Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, Förderung der städtebaulichen Entwicklung, siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten (SSP), Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

3.2.2 Regionalplanung

Der aktuell gültige Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, vom 17.07.2001 weist im 'Regionalen Ordnungssystem' für das Stadtgebiet von Bochum 13 Siedlungsschwerpunkte aus, die in einem dreistufigen System von oberzentralen-, mittelzentralen- und Nahversorgungseinrichtungen differenziert sind. Damit werden die landesplanerischen Vorgaben weiter ausdifferenziert.

Das Plangebiet wird im Gebietsentwicklungsplan als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" dargestellt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

3.3 Ziele der Stadtentwicklung

3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)

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

Als weitere Aspekte sind die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.03.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B₁, B₂, C), die die Schwerpunkte der Entwicklung darstellen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet weder in einem Siedlungsschwerpunkt (SSP) noch in einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt.

3.3.2 Flächennutzungsplan

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

Der seit dem 31.01.1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet die Nutzung "Gewerbliche Baufläche" dar. Die Verkehrsfläche der A 40 ist größer dargestellt als der tatsächliche heutige Ausbauzustand.

Der Bebauungsplan ist damit insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da in diesem als bauliche Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt werden soll (siehe in Kapitel 5.1.1).

3.3.3 Masterplan Einzelhandel

Die Entwicklung im Einzelhandel war in den letzten 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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Schrumpf- oder Stagnationsprozessen (Bevölkerung) und wirtschaftlichen Strukturveränderungen fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Auf der Grundlage des 'Räumlichen Ordnungskonzeptes', das erstmals die integrierten Versorgungszentren als wesentliche Ausstattungsmerkmale der Siedlungsschwerpunkte definiert, des 'Einzelhandelsstrukturgutachtens', sowie der aufgeführten strukturellen Veränderung des Einzelhandels hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 11.02./11.03.03 das 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum' als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert die 40 Versorgungszentren in einem vierstufigen System.

In Nachbarschaft zu dem Plangebiet (nicht-integrierter Standort) befinden sich gemäß dieses Konzeptes der Nahversorgungsbereich Kornharpen sowie das Stadtteilzentrum Große Vöde.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat zu dem Zentrenkonzept der Stadt 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 Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht-integrierten Standorten unter Beachtung eines angemessenen Bestandschutzes - der auch die Interessen der Eigentümer würdigt - entgegengewirkt werden."

Zur Fortschreibung dieser Konzeption bis 2015 wurde der „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum“ erarbeitet und durch den Rat der Stadt Bochum am 28.9.2006 beschlossen.

Danach ist die Stadt Bochum u. a. bestrebt,

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

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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

sorgungszentren 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*)
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt, die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. (*Ausnahme 3 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum*)

Ausgehend von den aktuell das Warenangebot in den Bochumer Zentren prägenden Sortimenten einerseits und den erforderlichen Entwicklungsperspektiven für ein möglichst umfangreiches und abwechslungsreiches Einzelhandelsangebot andererseits ist im Rahmen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

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.

3.4 Sonstige Vorgaben

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

4. Planverfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 689 N eingeleitet, den der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 08.09.2004 gefasst hat.

Zur Sicherung der Planung wurde in der Sitzung des Rates am 30.06.2005 eine Veränderungssperre beschlossen, die seit dem 12.11.2005 in Kraft ist und am 11.11.2007 ausläuft.

Die Bezirksvertretung Bochum-Nord hat am 5.12.2006 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan durchzuführen. Sie erfolgte in der Zeit vom 17.1.2007 bis zum 6.2.2007. Die Planung wurde am 23.1.2007 im Zuge einer Bürgerversammlung im Gemeindehaus der Ev. St. Vincentius-Kirchengemeinde Harpen erörtert, gemeinsam mit drei anderen Bebauungsplanentwürfen für Gewerbeflächen im Bereich Harpen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.1.2007. Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu folgenden Änderungen am Planentwurf:

- Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen
- Festsetzung einer Flächen für Leitungsrechte
- Aufnahme von textlichen Hinweisen bezüglich der Schutzstreifen von Leitungen

Der dergestalt fortgeschriebene Planentwurf war Gegenstand des Auslegungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 24.04.2007. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 21.05.2007 bis zum 21.06.2007 statt, zeitgleich mit der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Dabei wurden insgesamt drei Stellungnahmen mit Anregungen vorgetragen, welche allerdings nur in einem Fall in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. So wurde auf Anregung des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen der textliche Hinweis zum Thema „Anbauverbots- und beschränkungszone“ auf der Planzeichnung um den Aspekt „Beleuchtungsanlagen“ ergänzt.

Die weiteren Anregungen bezogen sich auf Immissionsbeschränkungen, welche in dem vorliegenden Bebauungsplan nicht angezeigt sind, da keine störempfindlichen Nutzungen angrenzen.

5. Planinhalt

5.1 Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich auf den zur Erreichung der Planungsziele erforderlichen Umfang. Daher werden lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Bezüglich der sonstigen Kriterien (u. a. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen) richtet sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen weiterhin nach § 34 BauGB.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen oder zur Bauweise sind im vorliegenden Falle nicht erforderlich. Denn bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits überwiegend bebauten Siedlungsbereich. Aus dem baulichen Bestand heraus ergeben sich somit hinreichend bestimmte Kriterien zur städtebaulichen Steuerung der baulichen Entwicklung.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (GE)

Der gesamte Geltungsbereich soll aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie der Zielsetzung des Bebauungsplanes als „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne von § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (§ 8 Abs. 2) sind in Gewerbegebieten u. a. auch „Gewerbebetriebe aller Art“ sowie „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ zunächst grundsätzlich allgemein zulässig. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes wird der bestehenden sowie der beabsichtigten baulichen Nutzung Rechnung getragen. Die Flächen werden damit dauerhaft für gewerbliche Nutzungen gesichert und die Planungssicherheit für zukünftige Investitionen wird verbessert. Der Standort ist aufgrund seiner Lagegunst (Verkehrsanbindung, Immissionsaspekte) städtebaulich gut für Gewerbenutzungen geeignet.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

5.1.2 Einschränkung von Nutzungen

Zur Erreichung der in Kapitel 2.2 dargelegten planerischen Zielsetzungen sollen bestimmte gewerbliche Nutzungen, welche nach dem Regelkatalog in § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig wären, ausgeschlossen werden:

So werden Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Hauptsortimente aufweisen, ausgeschlossen, um die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu erhalten und zu entwickeln und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Bezüglich der Nutzungsausschlüsse und der städtebaurechtlichen Abwägung wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.3 verwiesen.

Der Ausschluss von Betrieben, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten wird begründet, dass damit Störungen der bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzungen verhindert werden und die bestehende Nutzungsstruktur erhalten bleibt. Diese Betriebe stellen einen vollständig anderen Nutzungstyp dar, der in zentralen Bereichen angesiedelt werden kann und soll, üblicherweise in Kerngebieten und nicht in diesen innerstädtischen Randlagen. Neben den durch die (nächtliche) Verkehrserzeugung zu erwartenden Konflikten führt die Ansiedlung solcher Betriebe in gewerblichen Randlagen zu einem „Trading-Down“ Effekt mit einer „Imageverlust“ des angrenzenden Gewerbe- und Wohngebiet sowie entsprechender Wertminderung.

Daher werden die folgenden, nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten normalerweise allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO **Ausschluss von Nutzungen**

In dem Gewerbegebiet sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen jeweils mit Hauptsortimenten, die gemäß der nachfolgend aufgeführten „Bochumer Sortimentsliste“ als zentrenrelevant eingestuft werden
- Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten.

Die Bochumer Sortimentsliste umfasst folgende zentrenrelevante Sortimente:

- Schnittblumen
- Babyartikel
- Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe
- Bücher
- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
- Erotikartikel
- Foto/ Optik/ Akustik

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- **Geschenkartikel**
- **Glas, Porzellan, Keramik**
- **Haushaltswaren, Elektrokleingeräte**
- **Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren**
- **Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör**
- **Kunstgewerbe / Bilder**
- **Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik**
- **Musikalienhandel**
- **Nahrungs- und Genussmittel**
- **Nähmaschinen**
- **Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation**
- **Parfümerie- und Kosmetikartikel**
- **Pharmazeutik, Reformwaren**
- **Sanitätswaren**
- **Spielwaren, Bastelartikel**
- **Sport- und Freizeitartikel (einschl. Sportgeräte, Campingartikel)**
- **Fahrräder und Zubehör, Mofas**
- **Abgepasste Teppiche**
- **Tiere und Tiernahrung, Zooartikel**
- **Uhren/ Schmuck**
- **Waffen, Jagdbedarf**
- **Zeitungen, Zeitschriften**

Mit der Festsetzung der „Bochumer Sortimentsliste“ wird eindeutig und abschließend geregelt, welche Sortimente noch als „zentrenrelevant“ (und damit unzulässig) anzusehen sind. Auf diese Weise wird die Rechtsklarheit des Planes gesichert.

Die Sortimentsliste ist im Rahmen des Masterplanes Einzelhandel ortsspezifisch entwickelt worden und beschreibt die für die Stadt Bochum zentrenrelevanten Sortimente.

5.1.3 Flächen für Leitungsrechte

Das Plangebiet wird durch die Trasse einer Wasserleitung der Stadtwerke Bochum parallel zum Harpener Hellweg berührt. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Wasserversorgung wird die Leitungstrasse mit Schutzstreifen als Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH festgesetzt. Die Festsetzung wird durch einen textlichen Hinweis (siehe Kapitel 5.3.6) ergänzt.

5.1.4 Versorgungsflächen

Für eine vorhandene Transformatorstation, direkt am Harpener Hellweg gelegen, wird im Bebauungsplan zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Energieversorgung eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt mit der Zweckbestimmung Elektrizität.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

5.2 Abwägung

5.2.1 Allgemeines

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

Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen. Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass mitunter bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen Vorrang einzuräumen ist.

Im vorliegenden Fall soll mit der Planung insbesondere dem Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Rechnung getragen werden.

Daher wird den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB genannten Belangen der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur, sowie den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b) BauGB genannten Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Vorrang gegenüber dem Wunsch der Eigentümer eingeräumt, ihre Grundstücke für Gewerbebetriebe aller Art zu nutzen.

Um jedoch für das Plangebiet einen Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen rechtfertigen zu können, ist der konkrete Nachweis erforderlich, dass bei einer Ansiedlung dieser Nutzungen im Plangebiet auch tatsächlich negative Auswirkungen für benachbarte Versorgungszentren zu befürchten wären. Um dies zu untersuchen, wurde durch einen Fachgutachter eine Auswirkungsanalyse erstellt, deren Ergebnisse nachfolgend wiedergegeben werden.

5.2.2 Auswirkungsanalyse

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 befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche:

- Das Stadtteilzentrum Große Vöde (rd. 500 bis 600 m westlich des Plangebietes),
- Das Nahversorgungszentrum Kornharpen (rd. 400 bis 500 m südlich des Plangebietes)

Das Stadtteilzentrum Große Vöde verfügt aktuell über rd. 3.550 qm Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Weitere Einzelhandelsansiedlungen sind derzeit in Planung. Die vorhandenen Lebensmittelanbieter (Penny, Top Getränke, Aldi) verfügen über einen Großteil des nahversorgungs- und zentrenorientierten

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Verkaufsflächenangebotes. Sie stellen somit eindeutigerweise die Magneten des Stadtteilzentrums Große Voede dar, die maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Zentrums insgesamt und seiner anderen Nutzer (Einzelhandel und Dienstleister) gewährleisten. Gleichzeitig sichern sie die lebensmittelorientierte Grundversorgung sowie die Versorgung mit weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Stadtteilen Kornharpen, Voede-Abzweig und Grumme.

Das Nahversorgungszentrum Kornharpen verfügt aktuell über rd. 330 qm Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die vorhandenen Anbieter (Rewe und Schlecker) verfügen über einen Großteil des nahversorgungs- und zentrenorientierten Verkaufsflächenangebotes. Sie stellen somit eindeutigerweise die Magneten des Nahversorgungszentrums Kornharpen dar, die maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Zentrums insgesamt und seiner anderen Nutzer (Einzelhandel und Dienstleister) gewährleisten. Gleichzeitig sichern sie die nahversorgungsorientierte Grundversorgung im Stadtteil Kornharpen-Voede-Abzweig.

Zieht man einen Radius von etwa 500m um das Plangebiet, so wird deutlich, dass sich der Einzugsbereich der perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentrum Große Vöde und Nahversorgungszentrum Kornharpen mit dem Einzugsbereich des Planstandortes (bzw. eines dortigen Planvorhabens) überschneidet. Siedlungsbereiche, die in dem Einzugsbereich eines Planvorhabens im Plangebiet lägen, befinden sich eindeutig innerhalb der Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche Große Vöde und Kornharpen.

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

- Im Einzugsbereich der perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereiche Stadtteilzentrum Große Vöde und Nahversorgungszentrum Kornharpen (700m-Radius) wohnen aktuell rd. 9.480 Einwohner.
- Im Einzugsbereich eines perspektivischen Planvorhabens (500m-Radius) im Plangebiet wohnen aktuell rd. 1.310 Einwohner.
- Die „Überlappungsbereiche der Einzugsbereiche“ ergeben eine Gesamtschnittmenge von über 1.090 Einwohnern, was einem Überschneidungsbereich von über 10% entspricht.
- Somit besteht eine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung der jeweiligen Einzugsbereiche.

Das mögliche Ausnahmekriterium wird somit nicht erfüllt.

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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

discounter) deutlich über 100 % (rechnerisch rd. 200%) der vorhandenen sortiments-spezifischen 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 der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtteilzentrum Große Voede“ und „Nahversorgungszentrum Kornharpen“ ist somit vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen – 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; Zeitungen und Zeitschriften; Tiere und Tiernahrung / Zooartikel; Bekleidung; Computer und Kommunikationselektronik; Schnittblumen

Mit Blick auf das Stadtbezirkszentrum Gerthe und das dort vorhandene Einzelhandelsangebot sowie unter Berücksichtigung der dafür erforderlichen und angemessenen Entwicklungsperspektiven werden darüber hinaus folgende zentrenrelevante Sortimente (unter Zugrundelegung der Bochumer Sortimentsliste) ausgeschlossen:

Schuhe / Lederwaren; Geschenkartikel; Bücher; Foto, Optik, Akustik; Papier / Schreibwaren / Büroorganisation; Uhren / Schmuck; Haushaltswaren / Elektroklein-geräte; Unterhaltungselektronik / Tonträger; Handarbeiten, Wolle, Gardinen & Zubehör

Die ist angezeigt und erforderlich zum Schutz des (im Masterplan definierten) Stadtbezirkszentrums Gerthe; andernfalls bestünde die berechtigte Gefahr, dass sich konkurrierende Einzelhandelsbetriebe mit den v. g. Hauptsortimenten im Plangebiet ansiedeln und – gemeinsam mit weiteren Einzelhandelsnutzungen im Einwirkungsbereich - das ausgewiesene Stadtbezirkszentrum in seinem Bestand und seinen Entwicklungspotenzialen gefährden würden.

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

Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren; Fahrräder und Zubehör, Mofas; Babyartikel; Bettwaren / Matratzen; Erotikartikel; Spielwaren / Bastelartikel; Abgepasste Teppiche; Waffen / Jagdbedarf; Parfümerie und Kosmetikartikel; Sanitätswesen; Lampen, Leuchten, Leuchtmittel; Nähmaschinen; Glas / Porzellan / Keramik; Sport- und Freizeitartikel; Musikalienhandel; Kunstgewerbe / Bilder

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Auch bezüglich des Ausschlusses dieser Sortimente ist grundsätzlich zu verweisen auf den erforderlichen Schutz der (im Masterplan definierten) zentralen Versorgungsbereiche, in diesem Fall auf das Bochumer Hauptgeschäftszentrum in der Innenstadt. Diese Ausschlüsse sind erforderlich, um das Hauptgeschäftszentrum nicht zu gefährden und diesem die angestrebten Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Auch hier bestünde andernfalls die Gefahr, dass sich konkurrierende Einzelhandelsbetriebe mit den v. g. Hauptsortimenten im Plangebiet ansiedeln und somit anteilig auch die Versorgungsfunktion der Bochumer Innenstadt gefährden würden.

5.2.3 Zusammenfassung

Vor dem Hintergrund der vorstehend geschilderten zu befürchtenden Auswirkungen auf die Bochumer Zentrenstruktur wird vorliegend der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel als städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt betrachtet. Dies überwiegt daher in der Abwägung die Belange der Grundstückseigentümer an einer möglichst unbeschränkten baulichen Ausnutzbarkeit ihres Grundbesitzes. Die grundgesetzlich garantierte Eigentumsfreiheit bleibt hierdurch gleichwohl gewahrt, da vielfältige anderweitige Möglichkeiten der baulichen Nutzung verbleiben.

Bezüglich des Ausschlusses von Bordellen und ähnlichen Nutzungen wird die Einschränkung der Baufreiheit ebenfalls als für die Grundstückseigentümer zumutbar betrachtet. An einem Ausschluss dieser Nutzungen besteht nicht nur ein öffentliches Interesse, sondern ggf. auch ein privates Interesse von benachbarten Grundstückseigentümern, deren bereits bestehende Nutzungen (wie z.B. Möbelhaus) durch benachbarte bordellartige Nutzungen in ihrer Attraktivität Einbußen hinzunehmen hätten.

5.3 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.3.1 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone zur Bundesautobahn A 40

Nach Maßgabe von § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FernStrG) gelten zu der nördlich angrenzenden Bundesautobahn A 40 Anbauverbotszonen in einer Breite von 40 m. Die Bauungsmöglichkeiten innerhalb des Gewerbegebietes werden somit durch die Anbauverbotszonen eingeschränkt. Hochbauten innerhalb der Bauverbotszonen sind nur ausnahmsweise mit Zustimmung des Landesbetriebs Straßen NRW, Niederlassung Bochum möglich und im jeweiligen Einzelfall im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abzustimmen.

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone von 100 m gemäß § 9 Abs. 2 FStrG längs der Autobahn, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung des Landesbetrieb Straßen NRW, Niederlassung Bochum.

Die Anbauverbotszone ist in die Planzeichnung zeichnerisch nachrichtlich übernommen worden.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind in der Vergangenheit im jeweiligen Einzelfall innerhalb der Anbauverbotszone mit Zustimmung des Landesbetriebes genehmigt worden, der

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bestandsschutz hierfür besteht weiter. Auch bei zukünftigen Bauvorhaben können im Einzelfall und in Abstimmung mit dem Landesbetrieb entsprechende Ausnahmen möglich sein.

Da mit dem Bebauungsplan keine bisherigen Freiflächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, sondern vielmehr nur Vorgaben hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen getroffen werden, entsteht durch die Einschränkung der Bebaubarkeit aufgrund der Anbauverbotszone auch kein Widerspruch zu der Festsetzung als Gewerbegebiet. Es werden durch die Planung keine neuen Baurechte begründet, die mit den Anbaubeschränkungen im Konflikt stünden. Der Bebauungsplan regelt lediglich die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes, er legt keine überbaubare Flächen fest. Konkrete Bauabsichten sind mit dem Landesbetrieb im Einzelfall abzustimmen.

Zusätzlich zu der nachrichtlichen Übernahme wird folgender textlicher Hinweis zur Klarstellung in die Planzeichnung aufgenommen:

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Anbauverbotszone zur Bundesautobahn A 40 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten nur errichtet werden, wenn eine entsprechende Ausnahme genehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde gemäß § 9 Abs. 8 FStrG erteilt wird. Dies betrifft auch Beleuchtungsanlagen.

Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG innerhalb einer Entfernung von 100 m zur Autobahn Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Anlagen der Außenwerbung stehen gemäß § 9 Abs. 6 FStrG den v. g. Hochbauten bzw. baulichen Anlagen gleich. Anträge zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 40 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ruhr, zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStrG vorzulegen.

Damit wird auf die bestehenden Baubeschränkungen aufgrund der Anbauverbots- und beschränkungszone hingewiesen.

5.3.2 Bodendenkmalpflege

Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen:

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbe-

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

schaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bochum als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02762/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Damit wird vorsorglich auf die gesetzlichen Verpflichtungen im Falle von Bodenfunden hingewiesen; konkrete Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet liegen jedoch nicht vor.

5.3.3 Bodenschutz

Für den Umgang mit Bodenaushub und Altlastenflächen werden folgende weitere Hinweise in den Plan aufgenommen:

Bodenschutz

Aufgrund vorhandener Auffüllungen und bereichsweise erhöhten Schadstoffgehalten ist im gesamten Plangebiet anfallender Bodenaushub gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen. In Abhängigkeit von der Art der Baumaßnahme kann eine gutachterliche Begleitung bei Bodeneingriffen erforderlich sein. Sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen (z.B. Anlegen von Randgrün) die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten werden. Die eventuell erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Im gesamten Plangebiet sind vor Realisierung einer höherwertigeren Nutzung eine neue Bewertung und ggf. weiterführende Untersuchungen gemäß BBodSchV erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt, Untere Bodenschutzbehörde, abzustimmen.

In der zeichnerisch gesondert gekennzeichneten „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ sind aufgrund der stark erhöhten Schadstoffgehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen unter einer zurzeit versiegelten Fläche und der Lage im Bereich einer ehemaligen Tankanlage müssen in diesem Bereich mögliche Erdarbeiten aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist der Unteren "Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

Mit diesen Angaben werden die Ergebnisse der durchgeführten orientierenden Gefährdungsabschätzung zu vorhandenen Bodenverunreinigungen (vgl. Ausführungen in Kapitel 3.1.3) im Plangebiet berücksichtigt. Den gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit Bodenaushub wird somit Genüge getan.

5.3.4 Methanausgasungen

Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen:

Methanausgasungen

Das Plangebiet liegt in der Zone 2 B der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen eher wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen empfohlen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "TFH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg', Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44 135 Dortmund, Telefon: 0231 /5410-0 abzustimmen. Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Daher sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH₄-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

Aufgrund der Verortung des Plangebietes in der Zone 2 B der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche sind die v. g. Angaben erforderlich, um potentielle Bauherren frühzeitig auf die damit verbundenen Bedingungen hinzuweisen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

5.3.5 Kampfmittelbeseitigung

Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen:

Kampfmittelbeseitigung

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst- über das Ordnungsamt bzw. die Polizei – ist zu informieren.

Auch dieser Hinweis wird lediglich vorsorglich getroffen, ohne dass konkrete Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vorliegen würden.

5.3.6 Leitungsrechte und Schutzstreifen

Das Plangebiet wird durch eine Kabeltrasse der Stadtwerke Bochum parallel zum Harpener Hellweg berührt. Die Leitungstrasse ist im Plan vermerkt und wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke gesichert (vgl. Kapitel 5.1.3).

Folgender Hinweis bezüglich des Leitungsschutzes wird in den Plan aufgenommen:

Leitungsrecht

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie die nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen von Leitungstrassen sind von Bebauung freizuhalten; sie dürfen außerdem nicht mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Über den Harpener Hellweg wird das Plangebiet direkt an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen; direkt östlich des Plangebietes besteht ein Anschluss an die Bundesautobahn 40, von welcher in ca. 3 km östlicher Entfernung die Bundesautobahn 43 erreichbar ist.

An das öffentliche Nahverkehrsnetz wird das Plangebiet durch die Buslinie 336 (Bochum Hauptbahnhof – Grumme – Dortmund-Lütgendortmund) angebunden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des im Wesentlichen bereits bebauten Gebietes ist über die vorhandenen Netze der Versorgungsträger gewährleistet. Ausbau oder Erweiterungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

7. Flächenbilanz

Gewerbegebiet: 2,28 ha

8. Kosten

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

9. Umweltbericht

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

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

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

9.1 Einleitung

9.1.1 Veranlassung der Planung

Die Stadt Bochum hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 698 N – Harpener Hellweg - beschlossen und das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 689 N – Harpener Hellweg - liegt im Stadtbezirk Bochum-Nord. Das Plangebiet erstreckt sich zwischen dem Harpener Hellweg im Süden, dem Castroper Hellweg im Westen und der Bundesautobahn 40 mit der Ausfahrt Bochum-Harpen im Norden. Es hat eine Flächengröße von ca. 2,28 ha.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Die dauerhafte Sicherung der (bislang unbeplanten) Flächen für gewerbliche Nutzungen durch die formelle Festsetzung eines Gewerbegebietes;
- die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bochum (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB neu) und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des beschlossenen Masterplanes Einzelhandel 2006.

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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

9.1.2 Wesentliche Planinhalte

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet „Gewerbegebiet“ (GE) fest. Das Gewerbegebiet umfasst eine Fläche von 2,28 ha. Gewerbliche Nutzungen, die nicht dem planerischen Konzept der Stadt Bochum entsprechen, werden jedoch ausgeschlossen:

Durch den Ausschluss der Ansiedlung von Einzelhandel mit Hauptsortimenten, die gemäß der „Bochumer Sortimentsliste“ als zentrenrelevant eingestuft werden, sollen die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet gestärkt werden. Zugleich soll durch den Ausschluss von Betrieben, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten, einem Trading-down-Effekt entgegengewirkt werden.

Durch die Planung werden keine neuen Baurechte geschaffen, da das Gebiet auch jetzt schon nach § 34 BauGB baulich nutzbar wäre. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen, so dass die Zulässigkeit bei diesen Kriterien auch weiterhin nach dem zu beurteilen ist, was in der näheren Umgebung als prägend vorhanden ist.

9.1.3 Umweltrelevante Untersuchungen

Bezüglich Bodenverunreinigungen wurde eine „Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 689 N – Gewerbegebiet Harpener Hellweg“ im Mai 2006 durch das Chemische Untersuchungsamt der Stadt Bochum vorgenommen. Die Ergebnisse sind bereits eingehend in Kapitel 3.1.3 „Altlasten“ dargelegt worden.

9.1.4 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

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

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

Gebietsentwicklungsplan

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

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

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

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

Der Bebauungsplan entspricht somit dem o. g. Ziel des Gebietsentwicklungsplanes.

Flächennutzungsplanung

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

Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Sonstige umweltrechtliche Fachplanungen

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

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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

9.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

9.2.1 Mensch

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

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

Bestandsaufnahme und –bewertung

Das Bebauungsplangebiet grenzt an keine schützenswerte Nutzungen, wie z.B. Wohnbebauung.

9.2.2 Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt und Landschaft

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

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

Biotoptypenbestand

Das Plangebiet beinhaltet die für Gewerbegebiete übliche Vegetation, die nur eine geringe ökologische Funktion hat. Die Freiflächen um die Gewerbehallen sind fast völlig versiegelt. Zwischen den Gewerbeflächen und der Verkehrsfläche des Harpener Hellwegs befinden sich schmale Wiesenstreifen oder auch niedrige Schnitthecken. Naturdenkmalwürdige Bäume wurden nicht gefunden.

Ein Konflikt mit Natur und Landschaft ist somit durch den Bebauungsplan nicht gegeben.

Biotoptypenbewertung

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

Die Ersetzbarkeit im Falle von Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife und der nicht an bestimmte Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen als grundsätzlich gut zu beurteilen.

Die Biotoptypen haben eine durchweg geringe Strukturvielfalt. Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Aufgrund der fast fehlenden Freiflächen wird keine Bewertung von Naturnähepotenzial und Naturschutzpotenzial durchgeführt.

Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

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

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

Landschaft

Das Ortsbild im Planungsraum wird durch die heterogene gewerbliche Bebauung und den erkennbar sehr hohen Versiegelungsgrad geprägt. Direkte visuelle Beziehungen zur Umgebung bestehen kaum. Die Bebauung ist ohne erkennbare städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen realisiert worden.

Die geringen Grünbestände erlangen nur außerhalb des Plangebiets an wenigen Stellen gestalterische Kraft oder gar prägende Bedeutung. Eine solche prägende Wirkung haben die Bepflanzung entlang der Autobahn und auf der südlichen Seite des Harpener Hellwegs.

Da das Plangebiet fast vollständig von Gewerbeflächen eingenommen ist, hat es keine wesentliche Bedeutung für die Naherholung.

9.2.3 Boden und Wasser

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

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

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

Bestandsaufnahme- und bewertung Boden

Im Plangebiet ist kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden, wie bereits die aktuelle

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Nutzung (weit überwiegende Versiegelung) und Topografie (zum Teil deutliche Abböschungen an Grundstücksgrenzen) nahe legen. Es sind mehrere Teilbereiche des Plangebiets im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet. Daher erfolgte eine Auswertung der Unteren Bodenschutzbehörde hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten einschließlich einer Orientierenden Gefährdungsabschätzung durch das Chemische Untersuchungsamt.

Hinsichtlich der Ergebnisse dieser Auswertungen wird im Einzelnen auf die eingehenden Ausführungen in Kapitel 3.1.3 verwiesen.

Beurteilung Boden

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

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

Zu den vorhandenen Bodenverunreinigungen wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung vorgenommen.

Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Ruhr. Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst aber nicht mehr vorhanden. Eine Wasserschutzzone ist nicht ausgewiesen.

Beurteilung

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

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

Die Grundwasserschutzfunktion, die eine Fläche durch die Filterleistung des Bodens in Abhängigkeit von der Durchlässigkeit des Grundgesteins haben kann, lässt sich aufgrund fehlender Daten zum Baugrund nicht abschließend beurteilen. Da die Flächen jedoch weit überwiegend versiegelt sind, ist von einem geringen Gefährdungspotenzial auszugehen.

Hinsichtlich der allgemeinen Möglichkeit zur Versickerung liegen keine Untersuchungen vor. Da das Plangebiet weitgehend genutzt ist, greifen die Vorschriften des Landeswassergesetzes zum Vorrang ortsnaher Beseitigung von Regenwasser (§ 51a LWG) nicht.

Aufgrund der baulichen Vornutzungen und der Altlastensituation ist von einer generell eher

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 30

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

geringen Eignung für die Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen.

9.2.4 Klima und Luft

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

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

Bestandsaufnahme- und bewertung

Das Plangebiet ist in das Klimatop Stadtklima in der Ausprägung "Gewerbegebiete" einzuordnen. Diese Gebiete sind gekennzeichnet durch einen hohen Versiegelungsgrad, wodurch es zu starken Aufheizungen kommt und zu unterschiedlich starken Abkühlungen. Es bilden sich schwache Wärmeinseln. Zum Teil treten bodennahe Emissionen auf.

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

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

9.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

9.2.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt und wirkt die anthropogene Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet und seinem nahen Umfeld keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 31

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

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

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wären allerdings u. a. zentrenrelevante Einzelhandelnutzungen und Bordelle etc. zulässig, welche voraussichtlich zu einem höheren Verkehrsaufkommen in dem Gebiet führen würden.

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

In dem Bereich des Plangebietes sind gewerbliche bauliche Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB bereits jetzt genehmigungsfähig. Dies wird bei der im Folgenden erstellten Prognose berücksichtigt, die demnach im Wesentlichen zwischen bestehendem Planungsrecht und durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffenem Planungsrecht differenziert.

9.4.1 Mensch

Die bestehenden Funktionen (Gewerbebetriebe) werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht nachteilig betroffen. Die vorhandenen Betriebe werden in ihrem Bestand gesichert.

Insbesondere wird durch den Einzelhandelsausschluss die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert, da die benachbarten zentralen, integrierten Versorgungsbereiche (mit Einzelhandelsangeboten, öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistungsbetrieben) vor „Konkurrenz aus dem Plangebiet“ geschützt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden somit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet, sondern voraussichtlich Verbesserungen erzielt.

9.4.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit den Festsetzungen des vorliegenden „einfachen“ Bebauungsplanes wird die mögliche

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 32

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Intensität der Flächenversiegelung nicht geändert, da sich diese – wie bisher – an der Eigenart der näheren Umgebung i.S.d. § 34 BauGB zu orientieren hat.

Der Bebauungsplan führt zu keiner Veränderung der Nutzungsstruktur im Plangebiet.

Über 80% der Flächen des Plangebietes sind aufgrund der Nutzungsstruktur bereits versiegelt. Somit sind weitere Beeinträchtigungen bzw. erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

Landschaft

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

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bestehende Baurechte nicht ausgeweitet oder neu geschaffen. Auch zukünftig müssen Bauvorhaben beim Maß der baulichen Nutzung nach dem Maßstab in der Umgebung beurteilt werden. Damit wird die beabsichtigte Planung von den Vorschriften der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erfasst. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein "Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren".

9.4.3 Boden und Wasser

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

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

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

9.4.4 Klima und Luft

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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 33

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

aus, da diese in der Regel mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit Schadstoffausstoß verbunden sind. Generell ist jedoch nicht von einer Änderung der bestehenden lufthygienischen Hintergrundbelastung im Plangebiet und seinem Umfeld auszugehen.

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

9.4.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

9.4.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

9.5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

Zu den vorhandenen Bodenverunreinigungen wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz vorgenommen.

Bei jeglichen Nutzungsänderungen sind nutzungsbezogene Detailuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Die Erdarbeiten müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist mit der Baubeginnanzeige zu benennen.

Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analysenergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens vor der Abnahme des Bauvorhabens bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes einzureichen.

Allgemein gilt:

- Sofern im Rahmen der zukünftigen Nutzung Gebäude abgerissen werden und/oder versiegelte Flächen entsiegelt werden, ist der Boden in diesen Bereichen zu untersuchen. Mit den hieraus gewonnenen zusätzlichen Erkenntnissen ist die Gefährdung erneut abzuschätzen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 34

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- Sollte extern angelieferter Boden abgedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - vorzulegen.
- Kontaminierte Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen (vgl. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz).
- Eine Grundwassernutzung außer zu Beprobungs- oder Sanierungszwecken ist auszuschließen.

9.5.2 Nutzung erneuerbarer Energien; sparsamer Umgang mit Energien

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

9.5.3 Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

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

Die Bestandsaufnahme macht deutlich, dass die privaten Gewerbeflächen sehr hoch ausgenutzt sind. Die Grenze einer maximal 80%-igen Grundstücksausnutzung wird in der Regel durch Lager und interne Verkehrsflächen deutlich überschritten.

Kompensationsmaßnahmen

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

9.6 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

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

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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 35

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Hinsichtlich der festgesetzten Baugebiete ergeben sich nur eingeschränkte Alternativen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe stehen der Ausweisung eines andersartigen Baugebietes entgegen.

Sinnvolle räumliche Planungsalternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht. Bezüglich der getroffenen Festsetzungen bestehen keine anderweitigen inhaltlichen Möglichkeiten, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können. Die Ausweisung der Flächen als "Mischgebiet" und damit der Möglichkeit von zusätzlichen Wohnbauflächen wäre wegen der vorhandenen Immissions- und Bodenbelastungen problematisch.

9.7 Zusätzliche Angaben; Monitoring

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Bestandserhebungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebietes und der nahen Umgebung. Spezielle fachliche Fragestellungen der Altlastensituation wurden untersucht. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf.

Maßnahmen zum Monitoring betreffen insbesondere die Überwachung der Altlastensituation im Plangebiet. Bei jeglichen Nutzungsänderungen sind nutzungsbezogene Detailuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich.

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

Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - vorzulegen. Kontaminierte Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen (vgl. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz).

Eine Grundwassernutzung außer zu Beprobungs- oder Sanierungszwecken ist auszuschließen.

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

9.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan werden die Zulässigkeiten im Plangebiet neu geregelt. Neue Baurechte werden hierdurch nicht geschaffen, da der Bereich ohnehin bereits baulich genutzt wird.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 36

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

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

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung sind im Plangebiet zum Teil Altlasten (Bodenverunreinigungen) vorhanden. Diese stellen für die festgesetzten gewerblichen Nutzungen jedoch keine unmittelbare Gefährdung dar. Bei höherwertigen Nutzungen sind jedoch weitere Bodenuntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet. Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsaufstellung wären bauliche Vorhaben im Planbereich weiterhin alleine auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen, also danach, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Auch in diesem Falle wären die Grundstücke im Plangebiet gewerblich nutzbar. Lediglich bestimmte Arten von gewerblichen Nutzungen, die jetzt ausgeschlossen werden, wären ohne die Planung auch weiterhin zulässig (zentrenrelevanter Einzelhandel und Bordelle, Sex-Shops etc.).

Maßnahmen zum Umwelt-Monitoring beinhalten insbesondere die Überwachung der Altlastensituation.

Insgesamt sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 37

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

zum

Bebauungsplan Nr. 689 N – Harpener Hellweg –

Verfahrensablauf und eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen

Der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08.09.2004 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst.

Ein Scoping-Termin für die Umweltprüfung fand am 24.4.2006 statt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.1.2007 bis zum 6.2.2007. Die Planung wurde am 23.1.2007 im Zuge einer Bürgerversammlung im Gemein-dehaus der Ev. St. Vinzentius-Kirchengemeinde Harpen erörtert, gemeinsam mit drei anderen Planentwürfen im Bereich Harpen. Das Protokoll der Bürgerversammlung ist dieser Vorlage beige-fügt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.1.2007. Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu folgenden Änderungen am Planentwurf:

- Festsetzung einer Versorgungsfläche für eine Trafo-Station
- Festsetzung von Flächen für Leitungsrechte der Versorgungsunternehmen
- Aufnahme von textlichen Hinweisen bezüglich der Schutzstreifen von Leitungen.

Der Entwurf hat mit Begründung und Umweltbericht auf Beschluss des Ausschusses für Stadtent-wicklung und Verkehr der Stadt Bochum in der Zeit von 21.05. bis zum 21.06.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zeitgleich fand auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Anregungen wurden von zwei Behörden und einem Privaten vorgetragen. Gegenstand der Anre-gungen waren die Anbauverbots- und beschränkungszone zur Autobahn, die Festsetzung als Ge-werbegebiet an sich sowie Immissionsbeschränkungen im Gewerbegebiet.

In der Abwägung hierzu ist wie folgt verfahren worden:

- Die Bedenken gegen die Immissionsbeschränkungen wurden zurückgewiesen mit der Be-gründung, dass in dem Bebauungsplan überhaupt keine Geräuschfestsetzungen enthalten sind.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 38

Vorlage Nr.: 20072001

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- Nicht gefolgt wurde der Anregung, weitergehende Festsetzungen zur Beschränkung der Gewerbegebiete vorzunehmen um benachbarte Gewerbegebiete zu schützen. Denn Immissionskonflikte innerhalb benachbarter Gewerbegebiete bestehen nicht, auf schützenswerte vorhandene Nutzungen muss im Genehmigungsverfahren Rücksicht genommen werden.
- Die Anregung bezüglich der Regelung zu Beleuchtungsanlagen innerhalb der Anbauverbots- und Beschränkungszone zur Autobahn wurde in der Planung berücksichtigt: Der entsprechende textliche Hinweis wurde um den Aspekt Beleuchtungsanlagen ergänzt.

Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und in dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert.

Es wurde dabei festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, insbesondere, da mit der Planung keine neuen Baurechte geschaffen werden.

Prüfung von Planungsalternativen

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

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

Hinsichtlich der festgesetzten Baugebiete ergeben sich nur eingeschränkte Alternativen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe stehen der Ausweisung eines andersartigen Baugebietes entgegen.