

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 2

Vorlage Nr.: 20072002

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

## STADT BOCHUM

### Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 833 - Harpener Hellweg/Auf dem Felde -

#### Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung
  - 2.1 Anlass und Erfordernis
  - 2.2 Zielsetzungen 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
  - 5.2 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 Autobahn
    - 5.3.2 Bodendenkmalpflege
    - 5.3.3 Bodenschutz
    - 5.3.4 Methanausgasungen
    - 5.3.5 Kampfmittelbeseitigung
6. Erschließung
  - 6.1 Verkehrserschließung

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 3

Vorlage Nr.: 20072002

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

- 6.2 Ver- und Entsorgung
- 7. Flächenbilanz
- 8. Kosten
- 9. Umweltbericht
- 9.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes
  - 9.1.1 Veranlassung der Planung
  - 9.1.2. Wesentliche Planinhalte
  - 9.1.3. Umweltrelevante Untersuchungen
  - 9.1.4. Rechtliche Grundlagen; übergeordnete Planungen
- 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 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischer Vogelschutzgebiete
  - 9.2.5 Klima und Luft
  - 9.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 9.2.7 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 4

Vorlage Nr.: 20072002

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

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 833 – Harpener Hellweg/Auf dem Felde - liegt im Stadtbezirk Bochum-Nord. Das Plangebiet erstreckt sich auf einen Streifen zwischen dem Harpener Hellweg im Norden und der Bundesautobahn 40 zwischen der Abzweigung Geisental und dem Autobahnkreuz Bochum im Süden.

Es hat eine Flächengröße von ca. 1,4 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.

Die bisherige Ansiedlung erfolgte nach den Kriterien des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen“, 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 wurde eine Bauvoranfrage zu einer Verkaufsstätte von Fleisch- und Wurstwaren gestellt. Das Vorhaben hätte ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes genehmigt werden müssen. Das widerspräche jedoch der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung bezüglich der Sicherung von Flächen für produzierendes Gewerbe sowie 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. Dieser Antrag war der Anlass, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 833 zu fassen, um die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich planerisch zu regeln.

#### 2.2 Zielsetzungen der Planung

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Die dauerhafte Sicherung der (bisher unbeplanten) Flächen für gewerbliche Nutzungen durch die formelle Festsetzung eines Gewerbegebietes; dies ist insbesondere erforderlich, um die bereits verfügbaren Flächenpotenziale planungsrechtlich zu sichern und Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken;

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

- 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. 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 fast vollständig gewerblich durch einen Großhandelsbetrieb mit Verwaltung sowie Lager für Fleisch- und Wurstwaren genutzt. Lediglich die Randflächen zur Autobahn sind begrünt. Im westlichen Teil sind keine aufstehenden Gebäude, sondern nur Lager- sowie Stellplatzflächen vorhanden.

Aus der Bestandssituation ergeben sich keine planerisch zu bewältigenden Konfliktsituationen von benachbarten Nutzungen mit unterschiedlicher Empfindlichkeit, da keine Wohnnutzungen in der näheren Umgebung vorhanden sind.

##### **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**

Die Auswertung der Unteren Bodenschutzbehörde ergab Hinweise auf ehemalige Tankanlagen und auf Auffüllungsbereiche. Es wurden daher im Mai 2006 Untersuchungen durchgeführt.

Die Bodenaufschlüsse ergaben Auffüllungen in einer Mächtigkeit von 0,4 m bis 4,8 m. Die Anschüttungen bestehen aus einem Sand-Schluff-Gemenge mit unterschiedlichen Beimengungen an Bergematerial, Schlacke, Schotter, Bauschutt und Kies. In dem Bereich der ehemaligen Tankanlage endete der Bohrfortschritt in einer Tiefe von 3,7 m aufgrund einer harten, schwarzdeckenähnlichen Schicht. Diese Schicht wies einen starken Teergeruch auf.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20072002

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

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 wies, mit Ausnahme der organoleptisch auffälligen Probe aus der RKS 5, ebenfalls keine erhöhten Gehalte an organischen und anorganischen Inhaltsstoffen auf. Bei einem Vergleich der vorhandenen Analysergebnisse mit den Zuordnungswerten der LAGA ist für eine erste abfallrechtliche Einschätzung das Auffüllungsmaterial in die Kategorie Z 2 einzustufen und kann somit im Rahmen von Baumaßnahmen entsprechend den LAGA-Richtlinien wiederverwertet werden.

Die analysierte Einzelprobe EP 5/8 aus der RKS 5 weist stark erhöhte PAK-Gehalte auf (5.000 mg/kg). 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 ist ein Einsickern von Niederschlagswasser und somit ein Austrag von PAK ins Grundwasser unwahrscheinlich.

Relevante Belastungen der Bodenluft wurden nicht ermittelt.

Bei der derzeitigen Nutzung als Gewerbefläche 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.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20072002

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

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.

### 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 u.a. eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte (SSP) umfassen.

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

Dieses vom Rat am 30.03.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, 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.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20072002

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

### 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. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da in diesem als bauliche Nutzung „Gewerbegebiet“ festgesetzt werden soll (siehe in Kapitel 5.1).

### 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 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 Bestandsschutzes - der auch die Interessen der Eigentümer würdigt - entgegen gewirkt werden."*

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20072002

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

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 vollem Umfang gerecht werden. Auch weisen einzelne Stadtbezirks- und Stadtteilzentren, aber auch Nahversorgungszentren quantitative, aber auch qualitative Mängel auf, die auch auf die räumliche Schiefe Lage und die innerstädtische Konkurrenzsituation zwischen zentralen und dezentralen Standorten zurück zu führen ist.

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

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

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kern- bzw. Hauptsortimenten soll zukünftig nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein; unabhängig davon, ob es sich um kleinflächigen oder großflächigen Einzelhandel handelt. (*Grundsätze 1 und 2 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum*)

Als Ausnahme von diesen Grundsätzen können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm ermöglicht werden und sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 500 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 500 m Radius mit dem 700 m Radius des / der nächstgeleg-

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20072002

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

nen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht. Diese Ausnahmeregelung gilt jedoch nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten. (*Ausnahme 1 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum*)

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

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.

### 3.3 Sonstige Vorgaben

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplans.

### 4. Planverfahren

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 833 eingeleitet, den der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 01.03.2005 gefasst hat.

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 keinen Änderungen am Planentwurf.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat darauf hin in seiner Sitzung am 24.04.2007 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, welche vom 21.05.2007 bis zum 21.06.2007 stattfand, zeitgleich mit der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20072002

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

Dabei wurden aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde eine Stellungnahme mit Anregungen vorgetragen, welche in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurde. 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.

## 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. Für die 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 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.

#### 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.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20072002

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

Die Ansiedlung von Einzelhandel soll zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bochum und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gesteuert werden. Dies bedeutet bezogen auf das Plangebiet, dass zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird.

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 allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen bzw. als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt:

### **Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO**

#### **Ausschluss von Nutzungen**

**In dem Gewerbegebiet sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6, 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**
- **Geschenkartikel**
- **Glas, Porzellan, Keramik**
- **Haushaltswaren, Elektrokleingeräte**
- **Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren**
- **Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör**
- **Kunstgewerbe / Bilder**
- **Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik**

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20072002

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

- **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.

Bezüglich der v. g. Nutzungsausschlüsse und der städtebaurechtlichen Abwägung wird auf die folgenden Ausführungen in Kapitel 5.2 verwiesen.

## **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.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20072002

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

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.

Während einige Gewerbebestände, wie beispielsweise das Gewerbegebiet Hannibal, sich bereits hin zu einem reinen Einzelhandelsstandort entwickelt haben, sollen andere, bislang hauptsächlich von Produktions- und Handwerksbetrieben, Lagerflächen und Großhandel sowie kleineren Dienstleistungsbetrieben geprägte Gewerbegebiete weiterhin gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden.

Die konsequente Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung sowie die vorhandene Gewerbeflächenknappheit machen daher eine Einschränkung der Nutzungen im Plangebiet erforderlich.

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 drei zentrale Versorgungsbereiche:

Das Stadtteilzentrum Große Vöde (rd. 1.200 westlich des Plangebietes),  
Das Nahversorgungszentrum Kornharpen (rd. 700 bis 800m südlich des Plangebietes)  
Das Nahversorgungszentrum Kirchharpen (rd. 1.000 bis 1.100m östlich des Plangebietes)

Das Stadtteilzentrum Große Vöde verfügt aktuell über rd. 3.550 qm Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die vorhandenen Lebensmittelanbieter (Penny, Top Getränke, Aldi) verfügen über einen Großteil des nahversorgungs- und zentrenorientierten Verkaufsflächenangebotes. Sie stellen somit eindeutigerweise die Magneten des Stadtteilzentrums Große Vöde 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 Mag-

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20072002

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

neten 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.

Das Nahversorgungszentrum Kirchharpen verfügt aktuell über mehr als 1.800 qm Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die vorhandenen Lebensmittelanbieter (Fa. Penny und Fa. Mix Markt) verfügen über einen Großteil des nahversorgungs- und zentrenorientierten Verkaufsflächenangebotes. Sie stellen somit eindeutigerweise die Magneten des Nahversorgungszentrums Kirchharpen 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 im Stadtteil Kirchharpen.

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

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 Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Große Vöde, Nahversorgungszentrum Kornharpen, Nahversorgungszentrum Kirchharpen wohnen aktuell rd. 12.610 Einwohner. Im Einzugsbereich eines perspektivischen Planvorhabens (500m-Radius) im Plangebiet wohnen aktuell rd. 520 Einwohner.

Die „Überlappungsbereiche der Einzugsbereiche“ ergeben eine Gesamtschnittmenge von über 110 Einwohnern, was einem Überschneidungsbereich von unter 10% entspricht. Somit besteht keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung der jeweiligen Einzugsbereiche.

Betrachtet man die Überlappung des Einzugsbereiches eines perspektivischen Planvorhabens jeweils mit den einzelnen Einzugsbereichen der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, so ergeben sich auch in dieser Betrachtung keine Gesamtschnittmengen von über 10%.

Dieses mögliche Ausnahmekriterium wird somit erfüllt.

Eine weitere Ausnahme von den Grundsätzen ist dann möglich, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung eines Planvorhabens in einem 500 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet. Dies träfe in dem vorliegenden Plangebiet auch dann nicht zu, wenn ein möglicher Lebensmittelanbieter eine Größen-

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20072002

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

ordnung von 800 qm Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten würde. Ein Lebensmittelanbieter mit rd. 800 qm Gesamtverkaufsfläche würde (rechnerisch für einen Lebensmittel-discounter) deutlich über 35 % (rechnerisch rd. 430%) der vorhandenen sortiments-spezifischen Kaufkraft abschöpfen.

Da jedoch 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 Vöde“, „Nahversorgungszentrum Kornharpen“ und „Nahversorgungszentrum Kirchharpen“ 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; Zeitungen und Zeitschriften; ; Papier / Schreibwaren / Büroorganisation; Tiere und Tiernahrung / Zooartikel; Bekleidung; Computer und Kommunikationselektronik; Schnittblumen; Unterhaltungselektronik / Tonträger; Geschenkartikel*

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

*Schuhe / Lederwaren; Bücher; Foto, Optik, Akustik; Uhren / Schmuck; Haushaltswaren / Elektrokleingeräte; Handarbeiten, Wolle, Gardinen & Zubehör*

Die ist angezeigt und erforderlich zum Schutz des (im Masterplan definierten) Stadtbezirks-zentrums 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 17

Vorlage Nr.: 20072002

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 Übernahme

#### 5.3.1 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone zur Autobahn

Entsprechend § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) gelten zu den angrenzenden Autobahnen (A 40 und A 43) Anbauverbotszonen in einer Breite von 40 m. Hochbauten innerhalb der Bauverbotszonen sind nur ausnahmsweise mit Zustimmung der obersten Straßenbaubehörde (Landesbetrieb Straßen NRW, Niederlassung Bochum) möglich und im Einzelfall im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abzustimmen.

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone von 100 m längs der Autobahn, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG 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 mit geringeren Abständen durch den Landesbetrieb genehmigt worden, der Bestandsschutz hierfür besteht weiter. Auch in Zukunft können im Einzelfall und in Abstimmung mit dem Landesbetrieb geringere Abstände möglich sein.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20072002

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

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.

Folgender Hinweis wird in den Plan 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 Ausnahmegenehmigung 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 den Plan 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 Bodenbeschaffenheit, 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 Entde-**

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20072002

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

**ckungsstätte 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 ist anfallender Bodenaushub im gesamten Plangebiet gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen. Sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen (z.B. Anlagen von Randgrün) die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Die eventuell erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum - 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 der Stadt Bochum- Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.**

**In der zeichnerisch gesondert gekennzeichneten „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ müssen aufgrund der stark erhöhten Schadstoffgehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie des Einzelstoffes Benzo(a)pyren unter einer zurzeit versiegelten Fläche und der Lage einer ehemaligen Tankanlage in diesem Bereich mögliche Erdarbeiten aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist der unteren Bodenschutzbehörde (Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum) 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.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20072002

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

## 5.3.4 Methanausgasungen

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

### **Methanausgasung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 833 liegt in der Zone 2 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 CH<sub>4</sub>-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.

## 5.3.5 Kampfmittelbeseitigung

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

### **Kampfmittelbeseitigung**

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin 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.

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

## 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.

Das Plangebiet wird durch die Haltestelle „Geisental“ der Buslinie 336 (Bochum Hauptbahnhof – Grumme – Dortmund-Lütgendortmund) an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des im Wesentlichen bebauten Gebietes ist über die vorhandenen Netze der Versorgungsträger gewährleistet.

Ausbau und Erweiterungen sind nicht erforderlich.

## 7. Flächenbilanz

Gewerbegebiet: 1,4 ha

## 8. Kosten

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

## 9. Umweltbericht

Der Umweltbericht dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. 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 Prüfmethode 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.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20072002

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

## 9.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes

### 9.1.1 Veranlassung der Planung

Die Stadt Bochum hat den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 833 - Harpener Hellweg/Auf dem Felde - gefasst und das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Plangebiet erstreckt sich auf einen Streifen zwischen dem Harpener Hellweg im Norden und der Bundesautobahn 40 zwischen der Abzweigung Geisental und dem Autobahnkreuz Bochum im Süden. Es hat eine Flächengröße von ca. 1,4 ha.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

Die dauerhafte Sicherung der (bislang unbeplanten) Flächen für gewerbliche Nutzungen durch die formelle Festsetzung eines Gewerbegebietes; dies ist insbesondere erforderlich, um die bereits verfügbaren Flächenpotenziale planungsrechtlich zu sichern und Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken

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. 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.

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

### 9.1.2. Wesentliche Planinhalte

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine bauliche Nutzung als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. 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.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20072002

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

### 9.1.3. Umweltrelevante Untersuchungen

Es ist eine „Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 833“ durch das Chemische Untersuchungsamt der Stadt Bochum vorgenommen worden, welche das Plangebiet auf Bodenverunreinigungen hin untersucht hat. Die Ergebnisse sind bereits eingehen in Kapitel 3.1.3 „Altlasten“ dargelegt worden.

### 9.1.4. Rechtliche Grundlagen; übergeordnete Planungen

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

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

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

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

#### *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.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20072002

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

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 vorliegende 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.

## **9.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustande**

### **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 zu keiner Seite an gemischte oder Wohnbebauung an. Das Gebiet des Bebauungsplanes selbst weist eine gewerblich orientierte Nutzung auf. Schützenswerte Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden, die nächste Wohnbebauung befindet sich in großem Abstand südlich der Autobahn A 40 in Harpen oder östlich der Autobahn A 43 in Kirchharpen.

### **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.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20072002

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

### Biotoptypenbestand

Für die Fläche des Bebauungsplangebietes wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme und -bewertung ermittelt, dass aufgrund der vorhandenen gewerblichen Struktur dieses Bereiches bereits über 80 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt sind.

Das Plangebiet beinhaltet die für Gewerbegebiete übliche Vegetation, die nur eine geringe ökologische Funktion hat. Der westliche Teil des Plangebietes wird von einem Parkplatz dominiert, der nach Süden und Westen durch gebüschartige Gehölzstrukturen eingegrünt ist. Im Westen wurden einige Einzelbäume kartiert, die sich auf Grund ihres Erscheinungsbildes vom übrigen Gehölzaufwuchs abheben. Entlang des Harpener Hellweges stehen Straßenbäume, die sich teilweise auf den Gewerbeflächen befinden. Zwischen den Gewerbeflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche des Harpener Hellwegs befinden sich schmale Wiesenstreifen oder auch niedrige Schnitthecken. Naturdenkmalwürdige Bäume wurden nicht gefunden.

### Biotoptypenbewertung

Die verbleibenden Freiflächen weisen nur geringwertige Biotoptypen auf: Eine Beurteilung der Lebensraumfunktion ergibt für die Biotoptypen des Plangebietes weit überwiegend sehr geringe bis geringe bioökologische Wertigkeiten. Die Ersetzbarkeit im Falle von Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife und der nicht an bestimmte Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen als grundsätzlich gut zu beurteilen. Die Biotoptypen haben eine durchweg geringe Strukturvielfalt. Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu. Aufgrund der fast fehlenden Freiflächen wird keine Bewertung von Naturnähepotenzial und Naturschutzpotenzial durchgeführt.

### 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 nicht. 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, Tiere und Pflanze erzielt werden.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20072002

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

### Bestandsaufnahme und -bewertung Boden

Im Plangebiet ist so gut wie kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden, wie bereits die aktuelle Nutzung (weit überwiegende Versiegelung) und Topografie (zum Teil deutliche Abböschungen zur Autobahn) nahe legen.

Die Auswertung der Unteren Bodenschutzbehörde ergab Hinweise auf ehemalige Tankanlagen und auf Auffüllungsbereiche. Es wurden daher im Mai 2006 vertiefte Untersuchungen im Rahmen einer Orientierenden Gefährdungsabschätzung durch das Chemische Untersuchungsamt durchgeführt.

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

### Beurteilung

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

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

### Zustand von Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Ruhr. *Oberflächengewässer* sind im Plangebiet selbst aber nicht mehr vorhanden. Daten zum aktuellen Grundwasserstand lagen nicht zur Auswertung vor. 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. 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 ist von einer generell eher geringen Eignung für die Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20072002

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

### 9.2.4 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischer Vogelschutzgebiete

Das Bbauungsplangebiet liegt nicht in einem FFH- Gebiet oder in einem europäischen Vogelschutzgebiet und außerhalb der jeweiligen Einwirkungsbereiche.

### 9.2.5 Klima und Luft

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

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

#### Bestandsaufnahme und -bewertung

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.

### 9.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

### 9.2.7 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 28

Vorlage Nr.: 20072002

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 Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs 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 bauliche Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig. Es besteht somit bereits ein Planungsrecht. Dies wird bei der im Folgenden erstellten Prognose berücksichtigt, die demnach im Wesentlichen zwischen bestehendem Planungsrecht und durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffenen 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.

Der Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet hat keinen nachteiligen Einfluss auf die Versorgung der Bevölkerung. In Nachbarschaft zu dem Plangebiet (nicht-integrierter Standort) befinden sich gemäß dieses Konzeptes der Nahversorgungsbereich Kirchharpen sowie das Stadtteilzentrum Große Vöde mit Einzelhandelsangeboten, öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistungsbetrieben.

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

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20072002

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

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Nach geltendem Planungsrecht wäre eine bauliche Nutzung des Plangebiets unter Beachtung der Eigenart der näheren Umgebung möglich. Dies bedeutet, dass Gewerbebauten im gesamten Planbereich grundsätzlich zulässig wären.

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

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

### Landschaft

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

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bestehende Baurechte nicht ausgedehnt 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, weitreichende Überformungen der Bodenstrukturen durch Umlagerung, Verdichtung und den Austausch von Oberboden durch Befestigungsmaterialien sind bereits weitestgehend abgeschlossen. Weitere Einschränkungen der Bodenfunktionen, wie Grundwasserneubildung, Nährstoffanreicherung, Filtervermögen und das biotische Potenzial von belebten Bodenschichten sind nicht zu erwarten.

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

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 30

Vorlage Nr.: 20072002

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

#### 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 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 in die Planzeichnung eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB 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.

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

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. 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.

## 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 durch Lager und interne Verkehrsflächen zum Teil noch 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 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.

## Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 32

Vorlage Nr.: 20072002

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

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.

### 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.

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 Analyseergebnisse 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.

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.

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

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

## 9.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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 Altlasten vorhanden. Diese stellen für die vorhandenen Nutzungen keine unmittelbare Gefährdung dar, bei Nutzungsänderungen und baulichen Veränderungen sind jedoch weitere Bodenuntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet. Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanaufstellung wären bauliche Vorhaben im Planbereich weiterhin 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 für Gewerbebetriebe aller Art bebaubar. 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. Ansonsten beschränken sich diese auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

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

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 34

Vorlage Nr.: 20072002

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

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

zum

### **Bebauungsplan Nr. 833 - Harpener Hellweg/Auf dem Felde -**

#### **Verfahrensablauf und eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen**

Der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01.03.2005 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 Gemeindehaus der Ev. St. Vinzentius-Kirchengemeinde Harpen erörtert, gemeinsam mit drei anderen Planentwürfen 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 keinen Änderungen am Planentwurf:

Der Entwurf hat mit Begründung und Umweltbericht auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung 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 einer Behörde vorgetragen. Gegenstand der Anregungen waren die straßenbaurechtlichen Baubeschränkungsgebiete für die angrenzende Autobahntrasse (Regelungen zu Beleuchtungsanlagen). Private Anregungen wurden nicht vorgebracht.

In der Abwägung hierzu ist wie folgt verfahren worden:

- 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.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschlussvorschlag - Seite 35

Vorlage Nr.: 20072002

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

## **Prüfung von Planungsalternativen**

Durch die 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.