

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Stadt Bochum

**Bebauungsplan Nr. 809 Teil II
- Prinz-Regent-Straße/Markstraße -**

BEGRÜNDUNG

gem. § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

Stand 20.01.2011

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
 - 2.1 Anlass
 - 2.2 Erfordernis
 - 2.3 Zielsetzung
- 3. Bestandsanalyse**
 - 3.1 Derzeitige Situation
 - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne
 - 3.3 Verkehr und Erschließung
 - 3.4 Ver- und Entsorgung
 - 3.5 Eigentumsverhältnisse
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Flächennutzungsplan/Regionaler Flächennutzungsplan
 - 4.3 Ziele der Stadtentwicklung
- 5. Begründung der Planungsziele**
- 6. Städtebauliches Konzept**
- 7. Planinhalt**
 - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 7.1.4 Verkehrsflächen / Geh- Fahr- und Leitungsrecht
 - 7.1.5 Grünflächen
 - 7.1.6 Immissionsschutz
 - 7.2 Kennzeichnungen
 - 7.3 Hinweise
 - 7.3.1 Bodendenkmäler
 - 7.3.2 Kampfmittelfunde

- 7.3.3 Methanzuströmungen
- 7.3.4 Altlasten
- 7.3.5 Lärm

8. Bebauungsplanverfahren

9. Flächenbilanz

10. Umsetzung der Planung

- 10.1 Kosten
- 10.2 Verträge
- 10.2.1 Städtebaulicher Vertrag

11. Umweltbelange

12. Gutachten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 809 "Prinz-Regent-Straße/Markstraße Teil II" liegt im Bochumer Stadtteil Weitmar Mark.

Das Gebiet liegt nördlich der Markstraße, westlich der Knappenstraße, südlich des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil I und östlich der Oppelner Straße und der Waldenburger Straße.

Der Planbereich stellt sich entlang der Markstraße, Oppelner Straße, Waldenburger Straße und der Knappenstraße als Wohngebiet dar. Im Innenbereich des Plangebietes befindet sich eine gewerbliche Nutzung (Gartenbaubetrieb und Blumenmarkt).

Die Abgrenzung wird in der Plankarte eindeutig bestimmt. Die Größe des Plangebietes insgesamt beträgt ca. 4,4 ha.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Anlass

Anlass zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 809 war der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den im südlichen Bereich liegenden Blumenmarkt und Gartenbaubetrieb Herker. Die gewerbliche Nutzung sollte aufgegeben und die Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Diese Zielsetzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben und das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes unterbrochen. Anlass zur Weiterführung der Bauleitplanung war wiederum die Absicht des Gewerbebetriebs, seine Aktivitäten nunmehr an dem Standort weiterführen zu wollen.

2.2 Erfordernis

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Fläche ist aufgrund ihrer bestehenden Nutzung teilweise dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Im überwiegenden Teil des Plangebietes liegen die gewerblichen Anlagen eines Blumenmarktes (Gärtnerei/Blumenmarkt) und Gartenbaubetriebes. Die ausgeübte gewerbliche Nutzung ist planungsrechtlich nicht gesichert. Es liegt ein Bauantrag vor, der noch nicht abschließend bearbeitet werden kann.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist aus Sicht der Stadt Bochum erforderlich, um die ausgeübte gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zu sichern und in mit der Wohnnutzung verträglicher Weise fortzuführen. Mögliche Konflikte hinsichtlich der Immissionssituation werden durch die Planung gelöst. Im diesem Zusammenhang ist insbesondere die Lärmentwicklung der Betriebe durch die Betriebsabläufe sowie durch den Fahrverkehr einschließlich Kundenparkplatz und Erschließung zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan ist ebenfalls zur Umsetzung des Zieles der Erhaltung und Sicherung der Freifächensituation erforderlich. Durch den Bebauungsplan soll ein „Hineinwachsen“ der Bebauung in das vorhandene Grün verhindert werden. Vorhaben für eine Hinterlandbebauung, die im Einzelfall auf der Grundlage des § 34 BauGB realisierbar wären, sollen durch den Bebauungsplan verhindert werden.

Der Bebauungsplan sichert die Erschließung ebenso wie das städtebauliche Einfügen in die Umgebung.

2.3 Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 809 im Jahr 2003 war neben der Umnutzung der gewerblich genutzten Flächen zu Wohnbauzwecken die Erhaltung und Sicherung der Freiflächensituation für den klimaökologischen Ausgleich, die Stadtgestaltung und Stadtgliederung sowie die Erhaltung der natürlichen Lebensräume. Insbesondere der Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes und die Sicherung der zusammenhängenden Grünverbindung sollte durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Diese Zielsetzung, die für den nördlich angrenzenden Bereich bereits durch den Bebauungsplan Nr. 809 Teil I umgesetzt wurde, soll nun durch den Bebauungsplan Nr. 809 Teil II vervollständigt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist neben der Erhaltung und Sicherung der Freiflächensituation für den klimaökologischen Ausgleich, die Stadtgestaltung und Stadtgliederung sowie die Erhaltung der natürlichen Lebensräume auch die Sicherung der Wohnbauflächen (allgemeine Wohngebiete) entlang der umgebenden Straßen.

Neben der Sicherung der Grünflächen und der Schaffung eines harmonischen Übergangs von Hauptnutzung über Wohngärten mit Nebenanlagen zu Grünflächen soll eine Hinterlandbebauung ausgeschlossen werden, um entlang der Knappenstraße eine klare Zonierung von vorderer Hauptnutzung und Hintergelände zu haben, um somit im gegenseitigen nachbarlichen Austauschverhältnis eine Störung der hinteren Bereiche bzw. entsprechende Einsichtnahmen zu verhindern.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil II ist aufgrund des vorhandenen Gartenbaubetriebs darüber hinaus die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gartenbaubetriebes und Blumenmarktes in nachbarschaftsverträglicher Weise. Das Gartencenter soll im heutigen Zustand bestehen bleiben. Der Gartenbaubetrieb plant Veränderungen im Betriebsablauf (vgl. Pkt. 6).

Dieses Ziel steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Bochum und mit dem Masterplan Einzelhandel, die im Rahmen der Bauleitplanung den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung trägt und damit der materiellrechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen im Sinne des § 1 Baugesetzbuch (BauGB) nachkommt.

Der Bebauungsplan sichert die Erschließung ebenso wie das städtebauliche Einfügen in die Umgebung. Dies wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu Verkehrsflächen, zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Grünflächen und zu überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet. Dabei soll der Bebauungsplan dennoch eine gewisse Flexibilität in der Entwicklung ermöglichen.

3. Bestandsanalyse**3.1 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet ist durch die Mischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung (Blumenmarkt sowie Gartenbautrieb und kleinere Dienstleistungsbetriebe an der Markstraße) sowie durch Freiflächen und alten Baumbestand charakterisiert.

Der Planbereich stellt sich entlang der Oppelner Straße, Waldenburger Straße und der Knappenstraße als Wohngebiet dar. Entlang der Markstraße findet sich mit Wohnen und Gewerbe (Spielzeugeinzelhandel, Kosmetikstudio, Kanzlei, Restaurant) eine mischgebietstypische Situation. Im Innenbereich des Plangebietes befindet sich die genannte gewerbliche Nutzung. Ein Großteil der Fläche ist unversiegelt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die umliegenden Straßen erschlossen. Es verkehren mehrere Buslinien auf der Markstraße.

Östlich befinden sich durch Vor- und Hausgärten charakterisierte Wohnhäuser, die durchweg zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen. Der südliche Bereich (Markstraße) ist durch ebenfalls aufgelockerte Wohn- und Geschäftsbebauung, zum Teil mit Vorgärten und mit zwei bis drei Vollgeschossen gekennzeichnet. Der westliche und zum Teil nördliche Bereich ist durch aufgelockerte Zeilenbebauung zwischen zwei und vier Vollgeschossen geprägt. Der nördliche Bereich ist größtenteils durch gehölzbestandene Freiflächen gekennzeichnet. Im zentralen nördlichen Bereich liegen der Gartenbaubetrieb und der Blumenmarkt mit mehreren Gewächshäusern, überdachten und offenen Bereichen, einem Parkplatz und einem Wohnhaus. Die Gewächshäuser reichen bis an die westliche Geltungsbereichsgrenze heran.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 809 Teil I an, dessen Planbereich die von Norden bis nach Süden über das Plangebiet hinausgehende Grünverbindung als Hausgärten festgesetzt. Die angrenzenden bebauten Flächen sind Allgemeine Wohn- bzw. Mischgebiete. Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine öffentliche Grünverbindung vorgesehen.

Im Süden grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 241 an, der für seinen Geltungsbereich die städtebaulichen Strukturen durch Festsetzung von Mischgebieten, Allgemeinen und Reinen Wohngebieten und deren Erschließung ordnet.

3.3 Verkehr und Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr an das gesamtstädtische Verkehrsnetz erfolgt vorwiegend über die Markstraße. In dieser verkehren auch Buslinien.

3.4 Ver- und Entsorgung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil II ist über die Markstraße, die Knappenstraße, die Oppelner Straße und die Waldenburger Straße an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Bochum angeschlossen.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in Privateigentum.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsprogramm

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt (und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunkts im Sinne des LEPro gemäß § 9 und 23 Abs. 2).

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

- Verbesserung der Umweltbedingungen durch Beseitigung gegenseitiger Störungen von Industrie- und Wohnbebauung
- Sicherung und Entwicklung des Freiraums unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltung oder Schaffung eines angemessenen Freiflächenanteils.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet entlang der Markstraße gemischte Baufläche und nördlich davon Wohnbaufläche, jeweils mit der regionalplanerischen Ausweisung als Allgemeiner Siedlungsbereich, dar. Im zentralen Bereich ist Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes in den Grundzügen. Auch die Festsetzung eines Sondergebietes auf Flächen, die sich im Regionalen Flächennutzungsplan im Übergangsbereich zwischen Gemischter Baufläche (Allgemeiner Siedlungsbereich) und Grünfläche befinden, ist möglich, insbesondere da dieser nicht parzellenscharf ist und sich ein Sondergebiet für einen Gartenmarkt und einen Gartenbaubetrieb aus einer Gemischten Baufläche entwickeln lässt. Die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wird zudem dadurch nicht aufgegeben. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

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

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

Sicherung von Gewerbeflächen

Aus dem Wirtschaftsförderungsbericht der Stadt Bochum geht hervor, das insgesamt, auf die Stadt Bochum bezogen, mittel- bis langfristig nicht ausreichende Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehen. Der Bestand an zurzeit noch verfügbaren Gewerbeflächen hat sich auch in den letzten Jahren weiter verringert. Um im regionalen und landesweiten, aber auch internationalen Standortwettbewerb mithalten zu können, muss es deshalb vordringliches Ziel der Stadt Bochum sein, geeignete Gewerbeflächen im Stadtgebiet in ausreichender Anzahl und Auswahl vorzuhalten." Insbesondere ist es erforderlich, dass die bereits verfügbaren Flächenpotenziale planungsrechtlich gesichert werden und Verdrängungsprozessen durch höher rentierliche Nutzungen entgegengewirkt wird. Dies korrespondiert mit den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB, die u. a. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen nennen.

Einzelhandel

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 11. Februar und 11. März 2003 das 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum' als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert 40 Versorgungszentren in einem 4-stufigen System.

Um den Bereich der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung weiter zu ordnen, wurde der 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum' erarbeitet und 2006 fertig gestellt.

Dessen Ziele haben zum Inhalt, auch aufgrund der im Rahmen der Analyse erhobenen und bewerteten deutlichen "räumlichen Schiefelage" insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, wonach annähernd 30% des Umsatzes in dieser Warengruppe an nicht-integrierten Standorten erzielt wird, zentrenrelevante Sortimente ausschließlich auf die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Angebote nicht-zentrenrelevanter Sortimente können ihre Standorte auch an den im Masterplan definierten Sonderstandorten haben, vorhandene Solitärstandorte können ebenfalls gesichert und in geringem Umfang ausgebaut werden.

Der Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum definiert den Planbereich und seine Umgebung weder als zentralen Versorgungsbereich, noch als Sonderstandort. Auch eine Verknüpfung des Plangebietes mit dem Zentrumsbereich ist nicht gegeben. Da das Plangebiet außerhalb der oben dargestellten zentralen Versorgungsbereiche liegt und es sich zusätzlich um einen Gewerbestandort handelt, soll nach Maßgaben des Masterplanes hier kein Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgebaut werden. Es ist jedoch ein Gartencenter vorhanden, das sich wie die Mehrzahl der mittelständischen Gartencenter aus einer ehemaligen Gärtnerei entwickelt hat.

Zur Einzelhandelsthematik wurde ein Gutachten angefertigt, nach dessen Ergebnissen es zur Erhaltung des Gartencenters angebracht ist, hier das bestehende Angebot mit einer begrenzten Erweiterungsoption - nicht jedoch im Bereich zentrenrelevanter Sortimente - planungsrechtlich zu sichern.

Die zentrenrelevanten Sortimente im Stadtbereich von Bochum (vgl. die Festsetzungen zu den Mischgebieten Pkt. 7.1.1) wurden im Masterplan Einzelhandel, Stand April 2005, festgelegt und dienen dem Bebauungsplan als Grundlage bei der Steuerung von Einzelhandel.

Diese Liste enthält ortsspezifische Sortimente zur Feinsteuerung des Einzelhandels in der Stadt Bochum, wie sie nach aktueller Rechtsprechung zwingend erforderlich ist. Der Masterplan Einzelhandel führt hierzu aus: „Die Bochumer Sortimentsliste dient dazu, den Einzelhandel mit derartigen Hauptsortimenten den dafür räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben zuzuordnen. Eine solche Sortimentsliste dient des Weiteren als Grundlage für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten).

Dient ein als Sondergebiet festgesetzter zentraler Versorgungsbereich der Nah- oder Grundversorgung, ist klar, dass beim Einzelhandel in diesen Zentren innenstadtprägende Sortimente nur in einem sehr engen Rahmen zulässig sind, der durch die Funktion einer örtlichen ergänzenden Grundversorgung gezogen wird. Bei Bau- und Heimwerkermärkten, Gartencentern, Möbel und Einrichtungshäusern und anderen Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden mit Hilfe der Liste nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente die branchentypischen Neben- und Randsortimente aus den zentrenrelevanten Bereichen qualitativ und quantitativ eingegrenzt (sog. "Sortimentsbindung"). Die sich aus der Bebauungsplanung ergebenden Sortimentsbindungen werden dann in der Regel durch entsprechende Nebenbestimmungen bei der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben umgesetzt. In den Baugenehmigungen erscheinen dann Listen mit zulässigen Sortimenten (Positivliste) oder ausgeschlossenen Sortimenten (Negativliste).

Für das Zentrenggefüge können aber nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten „gefährlich“ werden. Dies gilt insbesondere für Lebensmitteldiscounter und für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten.

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

5. Begründung der Planungsziele

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 bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen Vorrang eingeräumt werden muss.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Legalisierung vorhandener gewerblicher Nutzungen einschließlich der Einzelhandelsnutzung unter Vermeidung von potenziellen Nachbarschaftskonflikten.

Damit gilt es, sowohl die Belange der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzungen untereinander, als auch die den Einzelhandel betreffenden Belange abzuwägen.

Eine solche Vermischung birgt die Gefahr von Nutzungskonflikten, die im Bebauungsplan 809 Teil II behandelt werden.

Im ersten Fall sind zum einen private Belange der jeweiligen Nutzer (Störungen durch die gewerblichen Nutzungen und Störungsempfindlichkeit der Wohnnutzungen), zum anderen auch öffentliche Belange wie die Förderung der Wirtschaft sowie Erhalt und Sicherung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums gestaltet sich die weitere Festsetzung ausreichend bemessener Gewerbe- und Industriegebiete als zusehends schwieriger. Insbesondere die aus weiteren Gebietsausweisungen resultierenden Konflikte mit benachbarten Nutzungen machen es erforderlich, dass die bereits vorhandenen gewerblich genutzten Flächen auch weiterhin gewerblich genutzt werden.

Im Ergebnis wird keinem dieser Belange der uneingeschränkte Vorzug gegeben. Der Bebauungsplan sichert durch seine Festsetzungen die Nachbarschaft dieser Nutzungen, wobei trotz der gegebenen Gemengelage die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Den Belangen der Wohn-Nachbarschaft wird beispielsweise durch die Festsetzung von Grünflächen Rechnung getragen, was die Nutzung der Gewerbegrundstücke einschränkt. Gleichzeitig wird der Bestand der Betriebe gesichert, indem die Voraussetzung für die Legalisierung bisher nicht genehmigter Nutzungen geschaffen wird. Die nachbarschaftliche Verträglichkeit wird durch ein Gutachten belegt.

Hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung gilt es, die privaten Belange der Einzelhändler im Plangebiet mit den öffentlichen Belangen der Stadtentwicklung (z. B. Zentrenentwicklung, verbrauchernahe Versorgung) abzuwägen.

In diesem Fall treffen die Belange der Eigentümer, eine möglichst ertragsreiche Nutzung ihrer Grundstücke realisieren zu können, auf die entgegenstehenden öffentlichen Belange nach einer städtebaulichen Ordnung des Einzelhandels auf der Grundlage einer für das gesamte Stadtgebiet geltenden Konzeption, der Sicherung von gewerblich zu nutzenden Flächen und der planerischen Behandlung von Immissionskonflikten aufgrund der hier entstandenen Wohnnutzung. Dazu ist zunächst festzustellen, dass ein Anspruch auf die bestmögliche Grundstücksnutzung nicht besteht und das Eigentum hier auch einer Sozialbindung unterliegt.

Im Sondergebiet wird den Belangen Rechnung getragen, indem der Gartenmarkt unter Einräumung gewisser Entwicklungsmöglichkeiten gesichert, gleichzeitig aber eine Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente ausgeschlossen wird. Die Verträglichkeit wird durch ein Gutachten belegt. Zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen in den Mischgebieten werden zwar ausgeschlossen, eine bestehende Nutzung jedoch gem. § 10 Abs. 1 BauNVO gesichert.

Somit wird nicht in die ausgeübte Nutzung eingegriffen, sondern lediglich die Bandbreite möglicher zukünftiger Nutzungen eingeschränkt. Dies geschieht, weil es sich - wie dargelegt - bei dem Plangebiet um eine nicht-integrierte Lage außerhalb des Bochumer Zentrengefüges handelt.

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass die Baugebiete im Plangebiet bereits baulich in Anspruch genommen sind und die Gemengelage bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes Bestand hatte.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil II ist auch der Erhalt der Freifächensituation durch Sicherung der zusammenhängenden Grünverbindung durch Festsetzung privater Grünfläche im Bebauungsplan. Die funktionelle Relevanz dieser Grünfläche wird insbesondere im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 809 Teil I deutlich. Durch Abgrenzung der Wohnbauflächen von der Grünfläche verhindert der Bebauungsplan ein „Hineinwachsen“ der Bebauung in diesen Bereich. Die bisher ausgeübte Nutzung der Grundstücke wird durch diese Festsetzung nicht eingeschränkt.

Das städtebauliche Erscheinungsbild kann durch unbebaute Grundstücke ebenso stark geprägt werden wie durch bauliche Anlagen. Die Art der Mischung von Bebauung und Freiflächen gehört zu den wesentlichen städtebaulichen Strukturmerkmalen dieses Plangebietes und soll durch den Bebauungsplan erhalten werden. Der Erhalt der städtebaulichen Struktur wird in der planerischen Konzeption des Bebauungsplanes u.a. durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Knappenstraße, die eine Bebauung mit einer Haustiefe von max. 14 m (Tiefe der Baufenster) ermöglichen, umgesetzt. Diese Konzeption wird auch im weiteren nördlichen Verlauf der Knappenstraße durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 809 Teil I sichergestellt und bildet so den städtebaulich vorgesehenen Rahmen für diesen Gesamtbereich. Eine einzelne Ausnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil II ist die überbaubare Grundstücksfläche im Inneren des Plangebietes für das bestehende Wohnhaus Knappenstraße 36a. Hier passt sich der Bebauungsplan der Bestandssituation an. Der Eingriff in eine ausgeübte Wohnnutzung durch eine gegenläufige Festsetzung wird in diesem Fall als zu stark für die Durchsetzung des Zieles eingeschätzt.

Neben der Sicherung der Grünflächen und der Schaffung eines harmonischen Übergangs von Hauptnutzung über Wohngärten mit Nebenanlagen zu Grünflächen soll eine Hinterlandbebauung auch deshalb ausgeschlossen werden, um entlang der Knappenstraße eine klare Zonierung von vorderer Hauptnutzung und Hintergelände zu haben, um somit im gegenseitigen nachbarlichen Austauschverhältnis eine Störung der hinteren Bereiche bzw. entsprechende Einsichtnahmen zu verhindern.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Wohnflächen (allgemeine Wohngebiete) entlang der umgebenden Straßen gesichert, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen.

Maßstab beim Abwägungsprozess ist dabei das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen. Im Rahmen der Abwägung werden die öffentlichen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes den privaten Belangen der uneingeschränkten Nutzung des Grund und Bodens und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gegenübergestellt.

Das Gewicht, das Belangen von Natur und Landschaft zukommt zeigt sich in der verfassungsrechtlichen Wertung, die Art. 20a GG zugrunde liegt. Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind verfassungsrechtlich normierte Staatsziele. Darin eingeschlossen sind Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur- und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nachhaltig gesichert sind. Die Belange des Naturschutzes sind dabei nicht nur zu berücksichtigen, wenn es sich um naturschutzrechtlich schützenswerte Landschaftsteile handelt.

Gemäß § 1a BauGB soll mit dem Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Sparsam bedeutet, dass vor allem noch unverbrauchter Boden nur in dem Umfang für Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden darf, wie es dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung aller Belange entspricht.

Demgegenüber stehen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, denen durch ausreichende Ausweisung von Wohnbauflächen (eine zentrale Aufgabe des Städtebaus) entsprochen werden soll. Nach § 2 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Diesen Belangen liegen immer auch wirtschaftliche Interessen einer Gruppe oder aber auch eines Einzelnen zu Grunde. Das Recht, bauen zu dürfen (Baufreiheit), genießt den Eigentumsschutz des Art. 14 GG. Das bedeutet aber nicht, dass Eigentum berechtigt, den Boden uneingeschränkt zu nutzen. Vielmehr ist das Bauen eine Nutzung, die der rechtlichen Ordnung bedarf. Diese wird u. a. durch Bauleitplanung hergestellt.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist gem. § 1 Abs. 6 BauGB zwischen öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen. Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen der Vorrang eingeräumt werden muss.

Im vorliegenden Fall kommt dem Belang des Umwelt- und Naturschutzes aufgrund der oben dargestellten Zielsetzung des Bebauungsplanes eine besondere und damit auch höhere Bedeutung zu.

Die Erwartungen der Eigentümer an einer möglichst uneingeschränkten und ertragsreichen Grundstücksnutzung und die Schaffung neuer Wohnbauflächen werden daher hinter das Ziel der Erhaltung und Sicherung einer bestehenden Grünverbindung zum Zwecke des klimaökologischen Ausgleichs und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zurückgestellt.

In der Gesamtschau der unterschiedlichen Planungsziele ist zu beachten, dass diese zwar bei der Erstellung des Planes in ihrem konkreten Zusammenwirken betrachtet worden sind, um die planerischen Zielsetzungen für die Teilbereiche aufeinander abzustimmen, dass diese aber auch unabhängig voneinander sinnvolle Regelungen beinhalten. So ist die Sicherung des Grünzuges unabhängig von der Legalisierung des Betriebes im Sondergebiet zu betrachten und beides wäre auch selbständig erfolgt. Die städtebauliche Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes mit straßenbegleitender Bebauung dient zwar auch der Sicherung des Grünzuges, ergibt aber auch selbständig eine städtebaulich sinnvolle Ordnung, in dem die Bebauung insbesondere zur Bestimmung des nachbarlichen Austauschverhältnisses festgesetzt wird. Das Mischgebiet ist im Gesamtzusammenhang auch ein wichtiger Baustein der städtebaulichen Gliederung des Gebietes, dient aber auch selbständig der Festlegung der Nutzungsmöglichkeiten.

6. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Struktur des Planbereiches ist geprägt von einer straßenbegleitenden Bebauung, der zusammenhängenden Freifläche im Inneren und den gewerblichen Anlagen der Gartenbaubetriebe im südlichen Planbereich.

Das städtebauliche Erscheinungsbild kann durch unbebaute Grundstücke ebenso stark geprägt werden wie durch bauliche Anlagen. Die Art der Mischung von Bebauung und Freiflächen gehört zu den wesentlichen städtebaulichen Strukturmerkmalen dieses Plangebietes. Diese Konzeption wird auch im nördlichen angrenzenden Bereich bis zur Prinz-Regent-Straße hin durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 809 Teil I sichergestellt und bildet so den städtebaulichen Rahmen für diesen Gesamtbereich. Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt dieser städtebaulichen Struktur.

Die vorhandene Struktur ist auch durch vorhandene gewerbliche Nutzungen im Plangebiet definiert. Durch Legalisierung dieser vorhandenen Nutzungen im Plangebiet werden die Voraussetzungen für ein konfliktfreies Miteinander geschaffen.

Im Großteil des Plangebietes werden diejenigen Baugebiete festgesetzt, die den dort jeweils vorhandenen Nutzungen im Kontext mit der gegebenen Nachbarschaft entsprechen.

Entlang der Markstraße wird deshalb Mischgebiet festgesetzt. Hier bestehen sowohl Wohn-, als auch Geschäftsnutzungen. Auch Teile des Gartenbaubetriebes sollen in das festgesetzte Mischgebiet verlagert werden.

Die vorhandenen Wohnnutzungen im Osten und im Westen des Plangebietes werden durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete bestätigt.

Insgesamt ergibt sich für den städtebaulichen Zusammenhang nicht der Charakter eines reinen Wohngebietes, auch wenn nicht in allen Teilen alle in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen vorhanden oder zulässig sind. Darüber hinaus ist es nicht Ziel der Stadt eine entsprechende Einschränkung auf reine Wohnnutzungen in diesem Bereich vorzunehmen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Gartenbau“ zur Sicherung der dort vorhandenen Betriebe festgesetzt.

Das Gartencenter bleibt im heutigen Zustand (mit geringfügiger Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsfläche) bestehen. Der Gartenbaubetrieb plant folgende Veränderungen:

Der im Norden des Planbereiches vorhandene Abstell- und Lagerplatz soll in den südlichen Bereich des Plangebietes (in das Mischgebiet) auf eine neu erworbene Fläche verlegt werden. Auf die bisher betriebene Lagerhaltung wird komplett verzichtet, da die benötigten Materialien bei einem nahe gelegenen Baustoffhandel „just in time“ erworben werden können. Auf der ehemaligen Lagerfläche sind 4 PKW-Garagen zur privaten Nutzung vorgesehen. Auf der Erweiterungsfläche ist die Errichtung einer Remise (2-seitig geschlossen zu den Nachbargrundstücken und eingefasst durch Begrünung) geplant, in der lediglich Arbeitsgeräte/Fahrzeuge untergestellt werden.

Das detaillierte planerische Konzept wird zur Grundlage eines städtebaulichen Vertrages. Hier wird die zukünftige Nutzung für die Betriebsflächen festgelegt und es werden ergänzende Maßnahmen zum Immissionsschutz geregelt.

Heute nicht baulich genutzte Flächen werden durch die Festsetzung von privaten Grünflächen gesichert. Die Festsetzung von Grünflächen auf Teilen der Grundstücke im Nordosten des Bebauungsplangebietes dient dem Ziel der Sicherung der inneren Grünverbindung, deren funktionelle Relevanz insbesondere im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 809 Teil I deutlich wird. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil II ist neben der Sicherung der gewerblichen Nutzung und der Wohnbauflächen (allgemeine Wohngebiete) entlang der umgebenden Straßen auch die Erhaltung der Freiflächensituation durch Sicherung der zusammenhängenden Grünverbindung im Bebauungsplan. Der Bebauungsplan verhindert mit der Festsetzung Grünfläche ein „Hineinwachsen“ der Bebauung in diesen Bereich.

Der Bebauungsplan sichert die Erschließung ebenso wie das städtebauliche Einfügen des neu entstehenden Gebietes in die Umgebung. Dies wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu Verkehrsflächen, zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet.

7. Planinhalt

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Bestandes im Plangebiet und der städtebaulichen Zielsetzung setzt der Bebauungsplan Nr. 809 II allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, ein Sondergebiet und private Grünflächen fest.

Allgemeine Wohngebiete

Der Bebauungsplan Nr. 809 II setzt entsprechend der Bestandssituation in Teilen des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Festsetzung von reinen Wohngebieten (WR) gem. § 3 BauNVO wurde verworfen: Insgesamt ergibt sich für den städtebaulichen Zusammenhang nicht der Charakter eines reinen Wohngebietes, auch wenn zwangsläufigerweise nicht in allen Teilen alle in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen vorhanden oder zulässig sind. Darüber hinaus ist es nicht Ziel der Stadt eine entsprechende Einschränkung auf reine Wohnnutzungen in diesem Bereich vorzunehmen.

Folgende Festsetzungen werden für die allgemeinen Wohngebiete getroffen:

Allgemeine Wohngebiete

In allen allgemeinen Wohngebieten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- *Einzelhandelsbetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

Die im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig, da diese an geeigneteren Lagen im Hinblick auf Verkehrserschließung und Umfeld angesiedelt werden sollen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ebenfalls nicht zulässig, da die städtebauliche Qualität der vorhandenen Wohnbereiche nicht zusätzlich beeinträchtigt werden soll.

Durch den teilweisen Ausschluss von in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sollen die Flächen insbesondere für Wohnbebauung gesichert werden. Für sämtliche ausgeschlossene Nutzungen sind im Stadtgebiet von Bochum geeignete Standorte vorhanden. Die allgemeine Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden. Insbesondere bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit für nicht störende Gewerbebetriebe erhalten, die häufig von den Eigentümern im Zusammenhang mit ihrer Wohnnutzung betrieben werden und deren Möglichkeit nicht eingeschränkt werden soll, da sie den Zielen der Stadtentwicklung hinsichtlich Nähe von Wohnen und Arbeiten und somit dem Ziel der Verkehrsverringerung entsprechen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der allgemeinen Wohngebiete entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Gründe hierfür ergeben sich aus dem 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum' und den Nutzungsvorstellungen für das Plangebiet. Nach dem Masterplan liegt das Plangebiet außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Diese sollen geschützt und gestärkt werden.

Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Zentrenbereichen kann es, zumindest ab einer bestimmten Größenordnung, zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren bzw. die Zentrenstruktur Bochums kommen. Ziel des Bebauungsplanes ist daher, Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes auszuschließen. Für das Sondergebiet und den dort bestehenden Betrieb besteht eine andere Situation, da dort bereits ein Einzelhandelsbetrieb mit vorwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten besteht und dessen Verträglichkeit durch ein Gutachten nachgewiesen wurde.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet nicht in einer unbelasteten Situation. Durch Verkehr und Gewerbe wirken Immissionen auf das Plangebiet und seine Umgebung ein. Um zusätzliche Belastungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden entgegengesetzte Nutzungen ausgeschlossen.

Mischgebiete

Entlang der Markstraße werden entsprechend der Bestandssituation Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Mischgebieten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Versammlungsstätten
- gewerbliche Sportanlagen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen oder Darbietungen dienen

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des im Mischgebiet MI 1 vorhandenen und in der Plankarte gekennzeichneten Einzelhandelsbetriebes – Spielwaren - sind gem. § 1 Abs.10 BauNVO zulässig. Durch die bezeichneten Maßnahmen darf sich die Verkaufsfläche des Betriebes um nicht mehr als 10 % im Verhältnis zu der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandenen und genehmigten Verkaufsfläche erhöhen.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Schnittblumen
- Babyartikel
- Bekleidung / Lederwaren / Schuhe
- Bettwaren, Matratzen
- Bücher
- Drogeriewaren
- Wasch- und Putzmittel

- *Erotikartikel*
- *Foto / Optik / Akustik*
- *Geschenkartikel*
- *Glas / Porzellan / Keramik*
- *Haushaltswaren, Elektrokleingeräte*
- *Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren*
- *Handarbeiten, Wolle, Gardinen & Zubehör*
- *Kunstgewerbe / Bilder*
- *Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer*
- *Computer und Kommunikationselektronik*
- *Lampen, Leuchten, Leuchtmittel*
- *Musikalienhandel*
- *Nahrungs- und Genussmittel*
- *Nähmaschinen*
- *Papier / Schreibwaren / Büroorganisation*
- *Parfümerie- und Kosmetikartikel*
- *Pharmazeutika, Reformwaren*
- *Sanitätswesen*
- *Spielwaren, Bastelartikel*
- *Sport- und Freizeitartikel*
- *Fahrräder und Zubehör, Mofas*
- *Abgepasste Teppiche*
- *Tiere und Tiernahrung, Zooartikel*
- *Uhren / Schmuck*
- *Waffen, Jagdbedarf*
- *Zeitungen, Zeitschriften*

Als nicht-zentrenrelevante Sortimente gelten:

- *Bad-, Sanitäreinrichtungen & Zubehör*
- *Bauelemente,*
- *Baustoffe*
- *Beschläge, Eisenwaren*
- *Erde, Torf*
- *Fliesen*
- *Gartenhäuser- und -geräte*
- *Installationsmaterial*
- *Heizungen*
- *Kamine / Öfen*
- *Rolläden, Markisen*
- *Werkzeuge*
- *Farben, Lacke und Tapeten*
- *Bodenbeläge / Teppiche (Rollware)*
- *Boote und Zubehör*
- *Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse*
- *Büromöbel und -maschinen*
- *Elektro Großgeräte*
- *Fahrzeugzubehör*
- *Möbel, Küchen*
- *Pflanzen und Pflanzgefäße*

Mit diesen Festsetzungen soll auf den Schutzanspruch des Mischgebietes und insbesondere der hier vorhandenen Wohnnutzung reagiert werden. Publikumsintensive und in der Regel nächtlich störende Nutzungen wie das Freizeitgewerbe oder Tankstellen werden ausgeschlossen, um Störungen und Konflikte durch die Nutzungen selbst und durch deren Publikumsverkehr zu vermeiden.

Der Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente im Plangebiet wird damit begründet, dass diese Sortimente zentrenbildend für die Bochumer Innenstadt sowie die Stadtteilzentren sind. Das Zentrenkonzept Bochum sieht eine Förderung der integrierten Innenstädte, Stadtteil- und Nahversorgungszentren vor. Zu diesem Zweck sollen zentrenrelevante Sortimente an Standorten außerhalb der definierten Zentren (u.a. mit dem Instrument der Bauleitplanung) grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt nicht in einem dieser Zentren. Eine Ansiedlung solcher Nutzungen würde also dieses Ziel unterlaufen und es wären negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur bzw. Nahversorgungsbereiche zu befürchten. Aus diesem Grund muss im Bebauungsplan die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Im Einzelnen werden die im Masterplan Einzelhandel als Ziele der Stadtentwicklung beschlossene Grundsätze folgendermaßen umgesetzt:

Der Grundsatz 3 besagt, dass nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in den Zentren verortet werden soll. Daher wird im Mischgebiet, das sich im Mittel ca. 500 m vom zentralen Versorgungsbereich Weitmar Mark befindet, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Einer weiteren stabilen Entwicklung des Zentrums, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Verkaufsflächen der Lebensmittelanbieter dort zum Teil recht klein sind, wird somit nicht entgegengewirkt. Eine Verlagerung von Lebensmittelanbietern aus diesem Zentrum heraus würde durch die Verringerung der Angebotsvielfalt eine Schwächung des Zentrums bedeuten und damit dem Ziel der Zentrenstärkung entgegenlaufen.

Der Grundsatz 1 sieht vor, dass zentrenrelevanter Einzelhandel in den Zentren stattfinden soll. Allerdings findet sich in den weiteren Ausführungen zu diesem Ziel im Masterplan Einzelhandel der Hinweis, dass Betriebe deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (bis etwa 400 m² Verkaufsfläche) häufig keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche besitzen. Des Weiteren wird ausgeführt, dass dennoch auch in Mischgebieten ein kompletter Einzelhandelsausschluss in Abhängigkeit u.a. von der Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich und von Bestandsbetrieben sinnvoll sein kann.

Angesichts der Entfernung zum nächsten zentralen Versorgungsbereich Weitmar Mark von ca. 500 m und der Nachbarschaft zum Gartencenter im Sondergebiet erscheint die zusätzliche Ansiedlung auch von kleinflächigen Läden hier nicht sinnvoll. Hierdurch besteht die Gefahr der Entwicklung einer unerwünschten Einzelhandelskonzentration. Die relative Nähe zum zentralen Versorgungsbereich könnte diesen, durch Abwanderung dort vorhandener Betriebe oder durch Kaufkraftabflüsse im Falle der Ansiedlung neuer Betriebe, deutlich schwächen. Da die Grenze von 400 m² Verkaufsfläche in Bochum keinen nachgewiesenen Verkaufsflächentypus darstellt, ist diese für eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht zugänglich. Es ist daher anhand der konkreten Gegebenheiten zu entscheiden, in welcher Form dies umgesetzt wird. Hier erscheint aufgrund der Nachbarschaft zum Gartencenter und der daraus resultierenden Gefahr der Konzentration sowie der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Weitmar Mark ein Komplettausschluss der Weg, um die Zielsetzung des Masterplanes umzusetzen.

Im Mischgebiet 1 ist bereits eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (Spielwarenhandel im Südwesten des Plangebietes mit ca. 75 m² Verkaufsfläche) vorhanden. Hier erscheint vor dem Hintergrund der deutlich unterhalb der o.g. Größenordnung von 400 qm bestehenden Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Belange des Gewerbetreibenden ein vollständiger Ausschluss unverhältnismäßig. Daher wird dieser Betrieb gem. § 1 Abs.10 BauNVO als weiterhin zulässig erklärt (sog. Fremdkörperfestsetzung). Um den Bestandsschutz des Betriebes auch mittel- bis langfristig gewährleisten zu können, sind auch Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zulässig. Eine Einschränkung erfolgt jedoch durch die Begrenzung auf max. 10 % Erweiterungsmöglichkeit und kann damit als nicht wesentlich angesehen werden. So ergibt sich lediglich ein gewisser Spielraum, beispielsweise für Umbau- oder Renovierungsarbeiten von Gebäuden oder Räumen, ohne dass der Betrieb aufgrund der Größe eine neue Qualität gewinnt, die in erheblicher Weise seine Rolle im Einzelhandelsgefüge betrifft.

Auch die Zulässigkeit von Änderungen und Erneuerungen betrifft die Sicherung des Betriebes in seiner jetzigen Qualität. Es wäre die Neuerrichtung zulässig, ohne dass sich die Größenordnung wesentlich ändert, bzw. es sind bauliche Veränderungen zulässig, die dem Weiterbetrieb dienen, ohne dass sich die Größenordnung wesentlich ändert. Somit ist sichergestellt, dass diese „Fremdkörperfestsetzung“ sich auf den konkreten Betrieb bezieht und die Einzelhandelssteuerung in dem Gebiet nicht grundsätzlich in Frage stellt. Eine Nutzungsänderung ist nicht zugelassen, da so ein anderer Betrieb entstehen könnte, der nicht in so einem hohen Maße Schutz vor planungsrechtlichen Änderungen genießen soll.

Der Grundsatz 4 des Masterplanes Einzelhandel sieht vor, dass nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel in die zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte gelenkt werden sollte. In den weiteren Ausführungen heißt es, dass insbesondere in Gewerbegebieten, in denen noch kein Einzelhandel vorhanden ist, dieser vollständig ausgeschlossen werden soll. Darüber hinaus wird ausgeführt, dass Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentren und Sonderstandorte lediglich nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente umfassen sollen und dass diese möglichst in der Nähe von zentralen Versorgungsbereichen liegen sollen. In der Zielsetzung des Masterplanes ist dieser Grundsatz als eher unverbindliche Zielvorstellung formuliert, d.h. er ist für die Gesamtumsetzung des Masterplanes nicht erforderlich, kann aber das gesamte Zielsystem stützen.

Im vorliegenden Fall ist der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment zugelassen, da es sich im Umfeld des Gartencenters um einen bestehenden Einzelhandelsstandort handelt. Dieser befindet sich zudem in der Nähe eines zentralen Versorgungsbereiches in etwa 500 m Entfernung an der gleichen Straße. Es ist auch bereits im Mischgebiet mit dem Spielwarengeschäft Einzelhandel vorhanden. Daneben findet sich u.a. ein Ladenlokal, das durch Dienstleistungsgewerbe genutzt ist. Die Baustruktur ist durch kleinteilige Einzelhausbebauung geprägt und im Umfeld ist dichte Wohnbebauung vorhanden. Angesichts dieser Struktur ist nicht zu erwarten, dass der Einzelhandel ein quantitativ starkes Gewicht in dem ohnehin relativ kleinen Mischgebiet erhalten wird. Die Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel hat hier die Funktion, den Eigentümern adäquate Nutzungen ihrer Immobilien zu ermöglichen. Damit wird die Umwandlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzung zu nicht zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht, um Flexibilität in der Nutzung von Ladenlokalen zu gewinnen. Da aufgrund der Baustruktur nur eine relativ kleinteilige Entwicklung möglich ist, die aufgrund der gebotenen Mischung im Mischgebiet auch nur einen Teil des Baugebietes in Anspruch nehmen kann, wird die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung dadurch nicht beeinträchtigt.

Der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment verfügt in der Regel auch über Randsortimente. Randsortimente sind dadurch gekennzeichnet, dass sie dem Hauptsortiment funktional zugeordnet und flächenmäßig untergeordnet sind und keine Ausprägung haben, die ihnen eine eigenständige Bedeutung zukommen lässt. Der Begriff des Randsortiments ist ein unbestimmter Begriff, der in der städtebaurechtlichen Diskussion seit längerem eingeführt ist. Die Einstufung eines konkreten Sortiments als Rand- oder als Hauptsortiment ist eine Frage, die im Einzelfall unter Würdigung der konkreten Umstände zu treffen ist. Er ist jedenfalls im Einzelfall bestimmbar und unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff voll der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle.

Aufgrund des o. g. geringen Umfangs möglichen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels ist der Umfang des möglichen Randsortimentes innerhalb des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels entsprechend noch geringer. Die Möglichkeit der flächenmäßigen Begrenzung des Randsortiments im Mischgebiet ist höchststrichterlich noch nicht entschieden. Aus diesem Grunde wurde hier auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

Angesichts des vollständigen Ausschlusses von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ergibt sich die Situation, dass zentrenrelevanter Einzelhandel von beispielsweise 80 m² als Randsortiment zulässig ist, während er als Hauptsortiment ausgeschlossen ist. Dies ergibt sich aus den Steuerungsmöglichkeiten des Bauplanungsrechts, da nach ständiger Rechtsprechung Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment im Regelfall zentrenrelevante Randsortimente besitzen, die mithin zum Betriebstyp gehören.

Die planungsrechtlichen Möglichkeiten sind bei der Formulierung von städtebaulichen Zielen zwar in die Überlegung einzubeziehen, sie können sich jedoch nicht vollständig daran orientieren. Vielmehr sind sie der bauplanungsrechtlichen Umsetzung vorgelagert und bei einem entsprechenden Fehlen ist in der Umsetzung der Festsetzungsmix zu finden, der die Zielsetzung am nächsten umsetzt und die betroffenen Grundstückseigentümer am geringsten einschränkt. Ggf. sind auch Umsetzungsmaßnahmen außerhalb des rechtlichen Instrumentariums zu ergreifen.

Bei der Zulässigkeit hier ist zudem zu beachten, dass der zentrenrelevante Einzelhandel als Randsortiment von der Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment abhängt. Damit ist die Nachfrage nach dem Hauptsortiment der limitierende Faktor, der somit auch zu einer Begrenzung des Randsortimentes führt. Bei einer Zulässigkeit von zentrenrelevantem Hauptsortiment könnte die Flächenausnutzung viel größer sein, so dass die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren tatsächlich beschnitten werden könnten.

Als Ausnahme von Unzulässigkeit zentrenrelevanten Einzelhandels sind Verkaufsstellen zulässig, bei denen es sich um untergeordnete Betriebsteile im unmittelbaren Zusammenhang mit der Produktion des Gewerbe- oder Handwerksbetriebes handelt (sog. Annexhandel). Dies dient der Sicherung von Handwerksbetrieben und kleineren Produktionsbetrieben im Mischgebiet, die auf den Direktverkauf angewiesen sind. Die Verkaufsstellen müssen untergeordnet sein, d.h. sie müssen einen deutlich untergeordneten Anteil der Betriebsfläche in Anspruch nehmen. Sie müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit der Produktion stehen, d.h. es dürfen nur Waren verkauft werden, die in dem Betrieb vor Ort hergestellt werden. Diese unbestimmten Begriffe sind für den Einzelfall bestimmbar und somit ist deren Einhaltung überprüfbar. Der Belang des Gewerbebetriebs wird hier in die Abwägung eingestellt, da die Summe der durch dieses „Handwerkerprivileg“ realisierbaren Verkaufsflächen, die als Ausnahme 4 auch im Masterplan Einzelhandel enthalten ist, die Einzelhandelsentwicklung der Zentren nicht wesentlich behindert wird.

Die Erfahrungen aus dem Bauantragsgeschehen der letzten Jahre zeigen eine eher seltene Anwendung. Dies rechtfertigt auch die unterschiedliche Behandlung von eigenständigen Einzelhandelsbetrieben und solchen Verkaufsstellen.

Durch die Zulassung des Annexhandels in einem Mischgebiet, in dem ohnehin nur ein Teil der Flächen für Gewerbe zur Verfügung steht und dieser Teil wiederum nur für nicht-wesentlich störendes Gewerbe, das einen dementsprechend geringen Umfang haben wird, kann dieser demzufolge nur ein sehr geringes Ausmaß einnehmen. Darüber hinaus ist dieser Einzelhandel nur ausnahmsweise zulässig, d.h. hier ist im Rahmen der Ermessensausübung bei konkreten Bauanträgen zu prüfen, ob im Einzelfall nicht die Zielsetzung des Planes, Einzelhandelsentwicklung in den Zentren nicht zu behindern, betroffen ist. Dies wird im Regelfall dann anzunehmen sein, wenn Verkaufsstellen entstehen, die größtmäßig über das hinaus gehen, was derzeit bereits im Mischgebiet vorhanden ist.

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Gartenbau

Im Plangebiet liegen die gewerblichen Anlagen eines Gartenbaubetriebes und eines Blumenmarktes (Gärtnerei/Blumenmarkt). Die ausgeübte gewerbliche Nutzung ist planungsrechtlich nicht gesichert. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzung des Gartenbaubetriebes und Blumenmarktes. Aufgrund dieser Situation wurde eine Expertise zur Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung erarbeitet.

Obwohl der Standort des Einzelhandelsbetriebes „Herkers Blumenhof“ laut Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum nicht als einer der Sonderstandorte ausgewiesen ist, die zukünftig weiter entwickelt und gestärkt werden sollen, soll dieser Standort planungsrechtlich gesichert werden, um den Bestand langfristig zu sichern und mögliche negative Entwicklungen (die nicht im Sinne des Masterplanes Einzelhandel für die Stadt Bochum sind) an diesem Standort zu verhindern (so z. B. eine mögliche Umnutzung des Standortes auch durch zentrenrelevante Nutzungen bzw. Sortimente).

Der Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum trifft Aussagen zu bestehenden großflächige Einzelhandelsbetrieben mit nicht- zentrenrelevanten Kernsortimenten an einem Standort außerhalb der definierten Versorgungsbereiche und Sonderstandorte. Demnach können diese Betriebe ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung des Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 809 Teil II ist eine Gesamtverkaufsfläche (sowohl Innen- als auch Außenverkaufsflächen) von rd. 4.060 qm vorhanden. Ein Anteil von etwa 93 % entfällt dabei auf das Kernsortiment (Pflanzen/ Samen sowie Gartenbedarf / -geräte). Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente liegt bei ca. 300 qm und entspricht damit einem Anteil von rund 7 %.

Negative Auswirkungen sind nach Aussage der vorliegenden Expertise im vorliegenden Fall nicht zu befürchten, da der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente gering ist (deutlich weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche), so dass auch dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Betrieb zukünftig Erweiterungsspielräume eingeräumt werden können, sofern die Erweiterungsflächen lediglich nicht-zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Die Expertise kommt zu dem Ergebnis, dass die planungsrechtliche Sicherung des Standortes durch ein Sondergebiet Einzelhandel im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Masterplanes Einzelhandel steht.

Empfohlen wird eine maximale Verkaufsfläche von 4.500 qm unter Beibehaltung des heutigen Umfangs zentrenrelevanter Sortimente. Dieser beträgt ca. 300 qm Verkaufsfläche. Dies wird durch den Bebauungsplan festgesetzt:

In dem festgesetzten Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Gartenbau sind Gartenbaubetriebe sowie ein Einzelhandelsbetrieb mit gartenspezifischem Kernsortiment (Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf); Gartenhäuser, -geräte; Pflanzen und -gefäße) zulässig.

Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt max. 4.500 qm.

Für insgesamt 10% der Verkaufsfläche, maximal insgesamt 300 qm Verkaufsfläche, ist zentrenrelevantes Randsortiment aus folgenden Randsortimenten zulässig:

- *Glas, Porzellan, Keramik*
- *Geschenkartikel*
- *Kunstgewerbe / Bilder*
- *Bastelartikel*
- *Schnittblumen*
- *Paper / Schreibwaren / Büroorganisation*

In dem festgesetzten Sondergebiet ist jeweils eine Betriebswohnung für die Nutzungen Einzelhandel sowie Gartenbaubetrieb ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung zu den Betriebswohnungen stellt sicher, dass einerseits für die beiden Betriebe jeweils eine Betriebswohnung zulässig ist, zum anderen wird deren Anzahl auf eine pro Nutzungsart, also insgesamt zwei, begrenzt. Eine Etablierung weiterer Wohnnutzungen im Sondergebiet liefe der Zielsetzung des Sondergebietes zuwider.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen und der maximalen Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt.

Im Rahmen dieser Festsetzungen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Somit ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die Grundflächenzahl orientiert sich jeweils am Höchstmaß des §17 BauNVO, so dass die Baugrundstücke gut ausgenutzt werden können (Wohngebiete 0,4, Mischgebiete 0,6, Sondergebiet 0,6). Dies entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da auf diese Weise eine Inanspruchnahme von bisherigen Freiflächen vermieden werden kann.

Die Geschossflächenzahl korrespondiert jeweils mit der festgesetzten max. Anzahl der Vollgeschosse, die sich wiederum am Bestand in den jeweiligen Baugebieten orientiert. Dies stellt ein maßstäbliches Einfügen in die Umgebung sicher.

Die Mischgebiete werden durch unterschiedliche Geschosshöhen gegliedert. Straßenbegleitend zur Markstraße wird eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht, die sich auch im weiteren Verlauf dem Straßenbild anpasst. In den hinteren Grundstücksbereichen ist eine deutlich geringere Gebäudehöhe (eingeschossig) vorgesehen um das städtebauliche Einfügen zu gewährleisten und negative Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbereiche zu vermeiden.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese bestätigen die bestehenden Bebauungsstrukturen im Plangebiet und belassen Entwicklungsmöglichkeiten. In den festgesetzten Mischgebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen in einer größeren Tiefe festgesetzt, um für die dort erwünschte gewerbliche Nutzung, die häufig größere Bautiefen als Wohnungsbau erfordert, ein entsprechendes Angebot vorzuhalten. Dies sichert und erweitert das Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da auf diese Weise eine Inanspruchnahme von bisherigen Freiflächen vermieden werden kann.

Zum Schutz der bestehenden Freiflächen und im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des nördliche anschließenden Bebauungsplanes Nr. 809 Teil I werden in den allgemeinen Wohngebieten Baufenster mit einer Tiefe entsprechend der bestehenden Bebauung (Bebauungstiefe von ca. 14 m) festgesetzt. Der Bestandssituation wird entsprochen. Dazu gehört auch die Berücksichtigung eines bestehenden Wohnhauses Knappenstraße 36a im innen liegenden Bereich des Plangebietes.

Deutlich zu erkennen ist die städtebauliche Struktur, die sich in der planerischen Konzeption durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen niederschlägt, an der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Erschließungsstraßen mit einer Haustiefe von max. 14 m (Tiefe der Baufenster). Diese Konzeption wird auch im weiteren nördlichen Verlauf der Knappenstraße durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 809 Teil I sichergestellt und bildet so den städtebaulich vorgesehenen Rahmen für diesen Gesamtbereich.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und Lärmschutzwände können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO zugelassen werden. Damit können hier Stellplätze/Garagen, aber auch aus schallschutztechnischen Gründen erforderliche Abschirmwände zwischen Misch- und Wohngebiet errichtet werden.

Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt nicht, da diese in der heterogenen Bestandsituation nicht erforderlich. Die bauordnungsrechtlichen Regelungen sind hier ausreichend.

7.1.4 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr – und Leitungsrecht

Das Plangebiet ist über die Markstraße, die Knappenstraße, die Oppelner Straße und die Waldenburger Straße erschlossen.

Die Erschließung des innen liegenden Sondergebietes soll planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird festgesetzt:

Die in der Plankarte als GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger des Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel - Gartenbau sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Diese mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche stellt bereits heute die Erschließung der innen liegenden Betriebe dar.

7.1.5 Grünflächen

Bereits der nördlich anschließende Bebauungsplan Nr. 809 Teil I setzt für den überwiegenden Teil der innen liegenden Bereiche private Grünflächen fest.

Diese Konzeption wird durch den Bebauungsplan Nr. 809 II fortgeführt. Die Grünflächen enthalten zum Großteil Hausgärten und Spielanlagen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der bestehenden Frei- und Grünflächen in den rückwärtigen Bereichen. Der Bebauungsplan verhindert mit der Festsetzung privater Grünfläche ein „Hineinwachsen“ der Bebauung in diesen Bereich. Unterbrochen wird die private Grünfläche notwendigerweise durch das festgesetzte und dem Bestand entsprechende Sondergebiet.

Aufgrund von Anregungen aus der Bürgerversammlung wurde in dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil II eine weitere Grünfläche – P (2) zwischen dem Sondergebiet und dem östlich benachbarten Wohngebiet festgesetzt. Auf diese Weise werden bestehende Grünstrukturen gesichert, eine Abschirmung zwischen den Gebieten geschaffen und sichergestellt, dass sich die gewerbliche Nutzung nicht weiter zur Wohnnutzung hin entwickeln kann. Teilweise (im Nordosten) muss der Gartenbaubetrieb sogar von der heutigen Nutzung an der Grundstücksgrenze zurücktreten. Zwischen dem Sondergebiet und dem westlich gelegenen Wohngebiet ist eine solche Grünfläche bereits im Vorentwurf festgesetzt worden.

Die in der Plankarte festgesetzte private Grünfläche P (2) darf zur Anlage von Zufahrten und Zuwegungen auf einer Breite von insgesamt 5 m unterbrochen werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass bestehende Anlagen weiter genutzt werden können.

Einfriedungen sind zulässig. Damit wird beabsichtigt, durch die Möglichkeit der Schaffung eines Sichtschutzes über die Bepflanzung hinaus eine Abschirmung zu den östlich und nordöstlich benachbarten Wohnnutzungen zu erzielen.

7.1.2 Immissionsschutz

Gewerbliche Geräuschemissionen

Durch das Ingenieurbüro Hoppe, Dortmund, wurde eine Geräuschemissionsprognose zur Erweiterung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Herker und zum Bestand des Gartencenters Herker erarbeitet. Ziel der Untersuchung ist die Ermittlung der Geräuschemissionen, die von den Gartenbetrieben an den nächstgelegenen Wohnhäusern in der Nachbarschaft verursacht werden.

Berücksichtigt wurden dabei folgende Geräuschquellen: PKW-Parkverkehr, LKW-Anlieferungsverkehr mit Lade- und Transportbetrieb, Containerverkehr, Baumaschinenverkehr, Kehrmaschinenverkehr und die haustechnischen Anlagen.

Der Gartenbaubetrieb plant Veränderungen des Betriebsablaufes. Die Geräuschimmissionsprognose (Stand 30.09.2009) wurde auf der Grundlage von Angaben zu den geplanten Betriebsabläufen von September 2009 erstellt. Zu diesem Zeitpunkt war die Errichtung einer zweigeschossigen Remise (EG für das Unterstellen von Fahrzeugen und Geräten für den Gartenbau/OG Büro für den Gartenbau) vorgesehen. Ebenfalls wurde ein Containerstellplatz auf der Parkplatzfläche berücksichtigt.

In der Zwischenzeit liegen geänderte Zielvorstellungen für den Betriebsablauf vor: der im Norden des Planbereiches vorhandene Abstell- und Lagerplatz soll in den südlichen Bereich des Plangebietes, in das Mischgebiet, auf eine neu erworbene Fläche verlegt werden. Auf die bisher betriebene Lagerhaltung wird komplett verzichtet, da die benötigten Materialien bei einem nahe gelegenen Baustoffhandel „just in time“ erworben werden können. Auf der ehemaligen Lagerfläche sind 4 PKW-Garagen zur privaten Nutzung vorgesehen. Auf der Erweiterungsfläche ist die Errichtung einer Remise (2-seitig geschlossen zu den Nachbargrundstücken und eingefasst durch Begrünung) geplant, in der lediglich Arbeitsgeräte/Fahrzeuge untergestellt werden.

Die Geräuschimmissionen wurden an den vorgegebenen nächstgelegenen Immissions-Aufpunkten ermittelt, die durch den Betrieb des Gartencenters und Gartenbaubetriebes im Tages- und Nachtzeitraum verursacht werden. Mit einer Schallausbreitungsrechnung auf der Grundlage des Berechnungsverfahrens DIN ISO 9613- 2 wurden die Geräuschimmissionen berechnet. Die Berechnung erfolgte gemäß TA-Lärm.

Die Berechnung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung des zugrunde gelegten Betriebsablaufes und Einhaltung der Schallschutz-Maßnahmen (Betriebsabläufe wie Anzahlen der Fahrzeugbewegungen und Betriebszeiten, Abschirmwand nordöstlich der geplanten Neubebauung als Schutz der östlich gelegenen Wohnbebauung) die Geräuschimmissions-Richtwerte für WA- und MI-Gebiet an Werktagen an allen untersuchten Immissions-Aufpunkten eingehalten werden.

Somit ist sichergestellt, dass die Festsetzung eines Sondergebietes für ein Gartencenter und einen Gartenbaubetrieb in immissionsschutztechnisch verträglicher Weise ausgefüllt werden können und der Vollzug des Bebauungsplans somit stattfinden kann. Einer Festsetzung der konkreten Maßnahmen im Bebauungsplan bedarf es nicht, zum Teil sind die notwendigen Maßnahmen wie Betriebszeiten, Verwendung bestimmter Geräte auch keiner Festsetzung im Bebauungsplan zugänglich. Vielmehr findet die Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen des Planvollzugs statt, da der Bebauungsplan abstrakt-generelle Regelungen enthält und im Regelfall nur einen Rahmen bildet, den die Vorhaben ausfüllen können. Hierbei sollte für den Planvollzug auch eine Flexibilität gegeben sein.

Begleitend werden jedoch bestimmte Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, da hier bereits während des Aufstellungsverfahrens auf den konkreten Fall der gewerblichen Nutzung Bezug genommen werden kann. Darüber hinaus wird durch diesen Vertrag sichergestellt, dass der an dieser Stelle bestehende Wall mit seiner Bepflanzung erhalten wird und sogar heute bestehende Lücken aufgefüllt werden. Zudem regelt der Vertrag weitere Belange des Lärmschutzes wie z.B. Betriebszeiten oder den Einsatz von Fahrzeugen und Maschinen wie Häcksler, Schredder oder Gebläsereiniger, so dass für die Anwohner ein weitreichender Lärmschutz erzielt wird, der zum Teil über die gesetzlichen Anforderungen hinausreicht, bzw. zusätzlich einen Sichtschutz bringt.

Der Bebauungsplan setzt zusätzlich private Grünflächen als Trennungen zwischen den Nutzungen fest. So wird auf der gesamten Länge der Grenze zwischen dem Sondergebiet sowie weiter südlich dem Mischgebiet und dem östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet eine private Grünfläche mit einer Breite von 6 m als Abschirmung zur benachbarten Wohnbebauung festgesetzt. Damit ist ein Heranrücken des Betriebes an die Wohnbebauung entlang der Knappenstraße ausgeschlossen. Auch die Umsetzung dieser Grünfläche ist mit dem Betrieb in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, so dass die Umsetzung sichergestellt ist.

Straßenverkehr

Durch das Ingenieurbüro Hoppe, Dortmund, wurde ebenfalls eine Geräuschemissionsberechnung für den gewerblichen Straßenverkehr durchgeführt.

Für die Berechnung wurden die Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr auf der Markstraße mit und ohne gewerblichen Verkehr der Gartenbetriebe ermittelt und gegenübergestellt. Dabei wurden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zugrunde gelegt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Geräuschemissionsgrenzwerte für WA- und MI-Gebiete tagsüber um bis zu 8 dB(A) überschritten werden. Diese Überschreitung ist aber auch bereits ohne den gewerblichen Teil der Gartenbetriebe gegeben; durch den zusätzlichen Verkehr der Gartenbetriebe erhöht sich Geräuschemission auf der Markstraße in nicht messbarem Maß (um 0 dB(A)).

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV ist eine wesentliche Änderung durch einen baulichen Eingriff erst dann gegeben, wenn der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB (A) erhöht wird. Durch die Gartenbetriebe Herker erfolgt keine wesentliche Änderung der Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr. Daher sind keine Maßnahmen durch die planungsrechtliche Sicherung der Gewerbebetriebe erforderlich.

Die 16. BImSchV dient als Beurteilungsgrundlage für Schallschutzmaßnahmen. Dort, wo die berechneten Außenpegel den Orientierungswert überschreiten, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Geräuschemissionsprognose des Ingenieurbüros Hoppe bezieht sich lediglich auf die Berechnung der Immissionen an einzelnen Berechnungspunkten. Daher wurde zur weiteren Ermittlung der Auswirkungen des öffentlichen Straßenverkehrslärms eine ergänzende Berechnung durch die Abteilung Verkehrsplanung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes der Stadt Bochum im März 2010 durchgeführt. Diese zeigt, dass Teile des Plangebietes (entlang der Markstraße, der Knappenstraße und der Oppelner Straße) durch öffentlichen Straßenverkehrslärm vorbelastet sind. Daher wird ein Hinweis auf diese Vorbelastung in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Pkt. 7.3.5) um bei baulichen Veränderungen Fenster mit einem der Immission entsprechenden Schalldämmmaß vorzusehen.

7.2 Kennzeichnungen

7.2.1 Bergbau

Es wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Grubenbildeinsichtnahme und den oberflächennahen bergbaulichen Verhältnissen durch das Büro geotec Albrecht, Herne eingeholt, das die möglichen Auswirkungen des Bergbaus darlegt und weitere Untersuchungen empfiehlt. Sie basiert u. a. auf einer Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg vom März 2009.

Aufgrund der tagesnahen Gewinnungstätigkeit von Steinkohle im Bereich des untersuchten Grundstückes ist mit zeitlich unbegrenzten Auswirkungen auf die Tagesoberfläche zu rechnen.

Mögliche Schadensszenarien sind Tagesbrüche und ein Absinken der Geländeoberfläche in den dargestellten Bereichen sowie damit verbundene Schäden an den aufstehenden Gebäuden und Verkehrsflächen.

Für eine genaue bergbauliche Gefährdungsabschätzung sind weitere Untersuchungen vor Ort erforderlich. Mit Hohlraumsuchbohrungen sind die genauen Flözverläufe zu orten. Des Weiteren ist zu prüfen, ob unbekannter tagesnaher Bergbau zum Beispiel in Notzeiten stattgefunden hat, der in den Bergbaurissen nicht dargestellt ist.

Die dokumentierten Tagesöffnungen sind ebenfalls als nicht dauerhaft standsicher zu beurteilen, so dass von ihnen eine latente Tagesbruchgefahr ausgeht. Auf Grund der zum Teil dichten Bebauung ist ein Auffinden der Tagesöffnungen mit Ausnahme des Schachtes, der sich im Bereich der heutigen Parkplatzfläche befindet, mittels Bohrungen kaum durchführbar.

Es wird empfohlen, die Tagesoberfläche und Gebäude im Bereich der gefährdeten Flächen regelmäßig zu inspizieren. Im Falle von Setzungen der Tagesoberfläche und/oder Setzungsschäden an Gebäuden werden Sicherungsmaßnahmen der tagesnahen Grubenbauten erforderlich.

Aufgrund dieses Ergebnisses ist im weiteren Verlauf des Planverfahrens eine weitergehende Untersuchung von August 2009 durchgeführt worden, in der das Untersuchungsgebiet auf das gesamte Plangebiet ausgeweitet worden ist.

Dieser liegt eine weitere Grubenbildeinsichtnahme vom Juni 2009 zu Grunde. Sie enthält einen weiteren Schachtstandort und Empfehlungen für die Aufnahme einer Kennzeichnung in den Bebauungsplan.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich Hinweise auf mögliche weitere Tagesöffnungen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung. Es liegen somit Informationen seitens der Bezirksregierung Arnsberg, des Gutachters und des Bergwerkeigentümers E.ON vor. Nach Rücksprache mit dem Gutachter wurden die zusätzlichen Tagesöffnungen in der Plankarte ergänzt. Dabei wurden die von der Bezirksregierung Arnsberg genannten Koordinaten verwendet. Andere Tagesöffnungen wurden aus den jeweiligen Kartengrundlagen so genau wie möglich übertragen. Insgesamt gilt jedoch eine Lageungenauigkeit von ca. 15 m.

Da das Vorhandensein weiterer Tagesöffnungen jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden kann, wurde die Kennzeichnung im Bebauungsplan um eine solche Erklärung ergänzt.

Aus diesen Gründen enthält der Bebauungsplan die ungefähren Schachtstandorte sowie eine Kennzeichnung für das gesamte Plangebiet.

Bergbau

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Einwirkungen (z.B. Setzungen, Tagesbruch) sind nicht auszuschließen. Es muss damit gerechnet werden, dass bei Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Gutachten kommen zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund der tagesnahen Gewinnungstätigkeit von Steinkohle ist mit zeitlich unbegrenzten Auswirkungen auf die Tagesoberfläche zu rechnen. Mögliche Schadensszenarien sind Tagesbrüche und ein Absinken der Geländeoberfläche in den dargestellten Bereichen sowie damit verbundene Schäden an den aufstehenden Gebäuden und Verkehrsflächen.

Für eine genaue bergbauliche Gefährdungsabschätzung sind weitere Untersuchungen vor Ort erforderlich.

Im Vorfeld von Neubaumaßnahmen sind detaillierte Erkundungen (Bohrungen, Schürfe etc.) durchzuführen, um ein eventuelles Tagesbruchrisiko beurteilen zu können. Danach können Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen erforderlich werden.

Die in der Plankarte eingetragenen Tagesöffnungen sind ebenfalls als nicht dauerhaft standsicher zu beurteilen, so dass von ihnen eine latente Tagesbruchgefahr ausgeht. Es wird empfohlen, die Tagesoberfläche und Gebäude im Bereich der gefährdeten Flächen regelmäßig zu inspizieren. Im Falle von Setzungen der Tagesoberfläche und/oder Setzungsschäden an Gebäuden werden Sicherungsmaßnahmen der tagesnahen Grubenbauten erforderlich.

Die Kennzeichnung der Schachtstandorte ist nicht als vollständig anzusehen

7.3 Hinweise

7.3.1 Bodendenkmäler

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

7.3.2 Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

7.3.3 Methanzuströmungen

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Areal des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil II liegt in der Zone 0 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 in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methangaszuströmungen nicht zu erwarten. Jedoch sind im südlichen Bereich des Plangebietes mehrere Schächte verzeichnet. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH₄)-Zuströmungen gerechnet werden. Aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben und Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen empfohlen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Telefon 0231/5410-0 abzustimmen.

7.3.4 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet vor.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist das Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, umgehend zu informieren. Sollte extern angelieferter Boden zur Herstellung einer rekultivierbaren Schicht angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz - und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen. Der Nachweis hierzu ist im Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

7.3.5 Lärm

Die Geräuschimmissionsgrenzwerte für WA- und MI-Gebiete werden tagsüber entlang der Markstraße durch den Straßenverkehr um bis zu 8 dB(A) überschritten. Bei Neu- oder Umbauten werden daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Folgender Hinweis wird daher in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Pkt 7.1.6 - Straßenverkehrslärm):

Teile des Plangebietes sind durch öffentlichen Straßenverkehrslärm vorbelastet.

Im Falle von Neu- oder Umbauten können passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein (Einführung Technischer Baubestimmungen nach § 3 Abs. 3 BauO NRW - RdErl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr - VI A 3 - 408 - vom 8.11.2006, zuletzt geändert durch RdErl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr - VI A 4 - 408 - vom 28.5.2009 (SMBI. 2323) i.V.m. DIN 4109).

Belastungen mit mehr als 10 dB(A) nachts (22.00 – 06.00 Uhr) über den Orientierungswerten der DIN 18005 bestehen an den Gebäuden an der Markstraße (der Markstraße zugewandten Hausfronten).

Belastungen mit 5 bis 10 dB(A) nachts (22.00 – 06.00 Uhr) über den Orientierungswerten der DIN 18005 bestehen an den Gebäuden an der Markstraße (seitliche Gebäudefronten).

Belastungen von weniger als 5 dB(A) nachts (22.00 – 06.00 Uhr) über den Orientierungswerten der DIN 18005 bestehen an den Gebäuden entlang der Knappenstraße sowie an den Gebäuden Oppelner Straße 6,8 und 12.

8. Bebauungsplanverfahren

Im September 2003 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 809 „Prinz-Regent-Straße / Markstraße“ gefasst mit dem Ziel, den Innenbereich des Plangebietes durch ein Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer zu erschließen.

Im März 2006 wurde die Teilung in die Teile I und II beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 809 Teil I ist am 13.07.2006 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 809 - Prinz-Regent-Straße/Markstraße, Teil II - soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Nutzungen aufgestellt werden. Dies ist möglich wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird Angesichts der Zielsetzung, die bereits in Anspruch genommenen Fläche für bauliche Nutzungen zu sichern, ist dies zweifellos gegeben. Der Zweck, vorhandene städtebauliche Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern, gehört zu den Maßnahmen der Innenentwicklung. Eine Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB ist dazu nicht erforderlich (Ernst-Zinkahn-Bielenberg; BauGB-Kommentar, § 13a).

Im § 13a BauGB werden Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt (20.000 qm bzw. 70.000 qm unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat), nicht erreicht. Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 43.400 m². Innerhalb der Baugebiete wird insgesamt eine zulässige Grundfläche von ca. 17.200 m² festgesetzt. Diese liegt somit unterhalb der o. g. Schwelle von 20.000 m². Dennoch wurde die Planung auf erhebliche Umweltauswirkungen überprüft, mit dem Ergebnis, dass diese nicht zu erwarten sind (vgl. Anhang). Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, wären mitzurechnen. Dies ist hier nicht der Fall, auch wenn der Bebauungsplan Nr. 809 Teil I unmittelbar nördlich angrenzt. Der sachliche Zusammenhang besteht nicht, da der Teil II vorwiegend die planungsrechtliche Absicherung der gewerblichen Nutzung zum Ziel hat, was nicht Gegenstand des Teil I war, der zudem schon 2006 rechtskräftig wurde. Zudem ist der Teil I nicht im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt worden.

„Ein solcher Zusammenhang kann nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 nur zwischen einem oder mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht kommen, nicht aber bei einer Kumulation eines Bebauungsplanes nach § 13a mit einem sonstigen Bebauungsplan (...)“. (Ernst-Zinkahn-Bielenberg; BauGB-Kommentar, § 13a, Rd.-Nr. 44)

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im vorliegenden Fall ist dies nicht zu erwarten, da die Schwellenwerte der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erreicht werden.

Die Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden durchgeführt, obwohl gem. § 13a BauGB hierzu keine Verpflichtung bestand, um die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über die Planung zu informieren. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 23.06.2008 statt. Zusätzlich wurde den Bürgern im Zeitraum vom 11.06 bis 14.07.2008 (einschließlich) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand durch Schreiben vom 16.06.2008 statt.

Folgende Änderungen wurden für die öffentliche Auslegung vorgenommen:

- Ergänzungen zur bergbaulichen Situation nach Grubenbildeinsichtnahme
- Erweiterung der Grünfläche zwischen SO-Gebiet und nördlich und östlich angrenzendem WA-Gebiet
- geringfügige Erweiterung der Baugrenzen im südöstlich gelegenen MI-Gebiet
- folgende ergänzende Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag getroffen:
 - Verpflichtung zur Durchführung und Einhaltung der Betriebsabläufe (Betriebszeiten; Fahrverkehr) auf der Grundlage der Geräuschimmissionsprognose
 - Verpflichtung der Anlage einer Abschirmwand gemäß Geräuschimmissionsprognose; dauerhafte Bepflanzung und Unterhaltung der Abschirmwand
 - dauerhafte Bepflanzung und Erhalt des vorhandenen Walles entlang der östlichen Grundstücksgrenze

Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 809 Teil II und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erfolgte am 06.08.2010. Dementsprechend lag der Entwurf zum Bebauungsplan (in der Fassung vom 31.05.2010) nebst Begründung und Gutachten in der Zeit vom 17.08.2010 bis 16.09.2010 öffentlich aus.

Mit Schreiben vom 13.08.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurden folgende Änderungen an dem Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen:

- Änderung der textlichen Festsetzungen zum SO-Gebiet
- Erweiterung des WA-Gebietes und Reduzierung der Grünfläche im Bereich der Grundstücke Knappenstraße 46/48
- Reduzierung der Mischgebietsfläche und damit verbundene Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche, Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes und Erweiterung der privaten Grünfläche im Bereich des Grundstückes Knappenstraße 48.

Der betroffenen Öffentlichkeit ist gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 10.11, 30.11 und 01.12.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in den Abwägungsvorgang (siehe Anlage 1 zur Vorlage) einbezogen worden.

9. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche	GRZ	zul. Grundfläche
Gesamt	43.623 qm	0,4	17.423 qm
Allgemeines Wohngebiet	14.972 qm	0,6	5.989 qm
Mischgebiet	8.552 qm	0,6	5.131 qm
Sondergebiet	10.505 qm		6.303 qm
Private Grünfläche	9.594 qm		

10. Umsetzung der Planung

10.1 Kosten

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bochum keine Kosten.

10.2 Verträge

10.2.1 Städtebaulicher Vertrag

Die Grundstückseigentümer verpflichten sich, einen städtebaulichen Vertrag zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 809 Teil II - Prinz-Regent-Straße/Markstraße - Teil II zu unterzeichnen.

Der städtebauliche Vertrag beinhaltet folgende Regelungen:

- Verpflichtung der Durchführung und Einhaltung der Betriebsabläufe (Betriebszeiten; Fahrverkehr) auf der Grundlage der Geräuschemissionsprognose
- Verpflichtung der Anlage einer Abschirmwand gemäß Geräuschemissionsprognose; dauerhafte Bepflanzung und Unterhaltung der Abschirmwand
- dauerhafte Bepflanzung des vorhandenen Walles entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

11. Umweltbelange

Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil II wird von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Dennoch sollen im Folgenden die abwägungsrelevanten Umweltbelange dargestellt werden. Darüber hinaus wurde untersucht, ob durch die Planung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind (vgl. Anhang), was nicht der Fall ist.

Nach Auskunft der unteren Landschaftsbehörde ist das Plangebiet aufgrund seiner Größe und seiner Ausstattung nicht als Lebensraum für planungsrelevante Arten im Sinne des Artenschutzrechts einzuschätzen. Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten liegen nicht vor. Es sind damit keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu erwarten.

UVPG:

Zur Erforderlichkeit der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung muss der Prüfwert der Anlage 1 zum UVPG erreicht bzw. überschritten sein. Die bisher schon überbauten Flächen der bestehenden Bebauung und Erschließung werden nicht in die Berechnung zum Prüfwert einbezogen.

Es gilt hier nicht der Grundsatz des Hineinwachsens in die UVP-Pflicht, da dieser für Städtebauprojekte nach § 3 b Abs. 3 S. 4 UVPG ausgeschlossen ist. Im vorliegenden Fall wird der genannte Schwellenwert nicht erreicht, da, wie oben ausgeführt, das Plangebiet bereits Baurecht gemäß § 34 BauGB unterliegt, in weiten Teilen versiegelt ist und zudem bereits genutzt wird.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist ohnehin das Plangebiet innerhalb der Baugebiete weitgehend bebaut, in Teilen des Plangebietes ist eine Bebauung gemäß § 34 BauGB bereits zulässig und noch bestehende Freiflächen werden weitgehend durch die Festsetzung von Grünflächen geschützt, so dass hier durch den Bebauungsplan kaum ein zusätzlicher Eingriff zu erwarten ist. Der Wegfall von Bäumen im Plangebiet ist im Rahmen der Baumschutzsatzung ersatzpflichtig.

Klimaschutz:

Wie oben dargestellt, ist durch die Planung kaum mit zusätzlichen Versiegelungen zu rechnen. Teilweise werden sogar Grünflächen in heute genutzten oder nutzbaren Bereichen festgesetzt, so dass nicht mit negativen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen ist.

Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Eine Verschiebung des Klimatoptyps "Stadtrandklima" findet nicht statt.

Immissionsschutz:

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe einer Messstation für Luftschadstoffe. Auch über die Luftschadstoffberechnungen (Ampelkarten, Internet-Screening) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) wurden keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt.

Das Plangebiet ist kein Belastungsschwerpunkt. Durch das Planvorhaben sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Geräuschimmissions-Prognose eingeholt, die aufzeigt, dass die Immissionsgrenzwerte bei Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Es wurden Überschreitungen der Grenzwerte durch den vorhandenen Straßenverkehrslärm festgestellt. Daher werden für einzelne Fassadenseiten der betroffenen Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Bergbau:

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Auch sind Tagesöffnungen vorhanden. Es wurden eine gutachterliche Stellungnahmen zur Grubenbildeinsichtnahme und den oberflächennahen bergbaulichen Verhältnissen eingeholt, die mögliche Auswirkungen des Bergbaus darlegen und weitere Untersuchungen bei Baumaßnahmen empfehlen.

In den Entwurf des Bebauungsplanes wurden deshalb Kennzeichnungen eingefügt. Da das Plangebiet und insbesondere die Mehrzahl der Schachtstandorte bereits teilweise bebaut sind, sind konkrete Untersuchungen dieser Standorte im Rahmen der Planaufstellung nicht möglich, so dass auf die Kennzeichnung und die Erkundung im Rahmen von Neubaumaßnahmen verwiesen werden muss.

Altlasten:

Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

Wasser / Niederschlagswasser:

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

Das Plangebiet war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gemäß § 51 a Landeswassergesetz hier nicht bestehen.

12. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

- Junker und Kruse; Expertise im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 809 Teil II der Stadt Bochum; August 2007
- Ingenieurbüro Hoppe; Untersuchung des Gartencenters & Garten- und Landschaftsbaubetriebes Herker, Markstraße 356a, 44795 Bochum; Geräuschimmissions-Prognose - SB-Markt - BE-Nr. 5989/07-1 H/SU; 09. Januar 2008
- Ingenieurbüro Hoppe; Erweiterung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Herker und Bestand Gartencenter Herker, Markstraße 356a, 44795 Bochum; Geräuschimmissions-Prognose - Gärtnerei - BE-Nr. 6186/09-1 H/SU; 28. Mai 2009
- Ingenieurbüro Hoppe; Erweiterung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Herker und Bestand Gartencenter Herker, Markstraße 356a, 44795 Bochum

- Geräuschemissions-Prognose - Gärtnerei - BE-Nr. 6186/09-2 H/SU; 30. September 2009
- Bebauungsplan Nr. 809 II, Öffentlicher Straßenverkehrslärm, Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Abteilung Verkehrsplanung, März 2010
- geotec Albrecht; Grundstück Markstraße 356a in Bochum. Gutachterliche Stellungnahme zur Grubenbildeinsichtnahme und den oberflächennahen bergbaulichen Verhältnissen; 5. März 2009
- geotec Albrecht; Bebauungsplan Nr. 809 I; Gutachterliche Stellungnahme zu den oberflächennahen bergbaulichen Verhältnissen, 21. August 2009

Anhang:

Überschlägige Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 13 a BauGB i. V. m. Anlage 2

1. Merkmale des Bebauungsplanes:

<p>Merkmale insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt</p>	<p>Im September 2003 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 809 „Prinz-Regent-Straße / Markstraße“ gefasst. Im März 2006 wurde die Teilung in die Teile I und II beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 809 Teil I ist am 13.07.2006 in Kraft getreten. Im Plangebiet sind bereits Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) vorhanden. Mit dem Bebauungsplan soll die gewerbliche Nutzung in verträglicher Weise fortgeführt und abgesichert werden. Die im Innenbereich liegende Grünfläche soll gegen ein Hineinwachsen zukünftiger Bebauung geschützt werden. Es ist vorgesehen, Sondergebiet, Mischgebiet, Wohngebiet und private Grünfläche, wie vorhanden, festzusetzen.</p> <p>Bebauungsplan schafft die Zulassungsvoraussetzung zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Gartenbaubetriebes und Blumenmarktes.</p> <p>Das Hinweinswachsen von Neubebauung in die zusammenhängende Grünfläche wird verhindert.</p> <p>Es ist keine Inanspruchnahme von Ressourcen bekannt.</p>
<p>Merkmale insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst</p>	<p>keine Beeinflussung bekannt</p>
<p>Merkmale insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</p>	<p>Eine nachhaltige Entwicklung wird durch den Bebauungsplan gefördert, da durch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzung eine mögliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden wird. Der Bebauungsplan vermeidet damit mögliche Umweltbeeinträchtigungen.</p>
<p>Merkmale insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme</p>	<p>Der Bebauungsplan wird Belange des Immissionsschutzes regeln (Lärmemissionen: Betriebs- und Verkehrslärm). Eine Geräuschemissionsprognose liegt vor; Richtwerte für WA- und MI-Gebiete werden eingehalten. Zusätzliche Belastungen durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.</p>

Merkmale insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	keine Merkmale bekannt
--	------------------------

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Merkmale insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer und Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	keine Merkmale bekannt
Merkmale insbesondere in Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	keine Merkmale bekannt
Merkmale insbesondere in Bezug auf die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	keine Merkmale bekannt
Merkmale insbesondere in Bezug auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	keine Merkmale bekannt
Merkmale insbesondere in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Durch die Festsetzungen wird keine wesentliche zusätzliche Versiegelung ermöglicht.

Merkmale insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete:	
Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	keine Gebiete betroffen
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits erfasst	keine Gebiete betroffen
Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes soweit nicht bereits erfasst	keine Gebiete betroffen
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Gebiete betroffen
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Gebiete betroffen
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz oder nach Landeswassergesetz festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes	keine Gebiete betroffen

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	keine Gebiete betroffen
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	keine Gebiete betroffen
In amtlichen Listen oder Karten verzeichneten Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	keine Gebiete betroffen