

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 658 N – DÜCKERWEG –

für ein Gebiet südlich der BAB A 40, westlich bzw. südwestlich des Betriebsgeländes der ThyssenKrupp Stahl AG und Im Vogelspoth 8, einschließlich der Verkehrsfläche der Südstraße bis zur Essener Straße, nordöstlich der Grundstücke Südstraße 4 - 24 und Vietingstraße 97 und 99, nördlich der Grünstraße, östlich der Stormstraße

TEIL A

BEGRÜNDUNG gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Inhalt

1. **Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich**
2. **Bestandsituation**
3. **Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung**
4. **Bestehende Planungen**
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Ziele der Stadtentwicklung
 - 4.3 Flächennutzungsplan
5. **Planverfahren**
 - 5.1 Stellungnahmen aus der 1. öffentlichen Auslegung
 - 5.1.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 - 5.1.2 Stellungnahmen der Behörden und Träger der öffentlichen Belange
 - 5.1.3 Berücksichtigungen der Stellungnahmen
 - 5.2 Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und Berücksichtigung
 - 5.2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 - 5.2.2 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
6. **Abwägungsvorgang und Ergebnis**
 - 6.1 Abwägungsvorgang
 - 6.2 Abwägungsergebnis

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

7. Planinhalt

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO
 - 7.1.2 Gewerbegebiet
 - 7.1.3 Mischgebiet
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl
 - 7.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.2.3 Baukörperhöhe, Geschossigkeit
- 7.3 Grünflächen
 - 7.3.1 Eingriffsregelung
- 7.4 Leitungen
- 7.5 Immissionsschutz
- 7.6 Kennzeichnung
 - 7.6.1 Bergbau
 - 7.6.2 Altlasten
- 7.7 Hinweise
 - 7.7.1 Anlagen der Außenwerbung
 - 7.7.2 Bodendenkmäler
 - 7.7.3 Kampfmittel
 - 7.7.4 Aufhebung ortsbaurechtlicher Festsetzungen
- 7.8 Nachrichtliche Übernahmen

8. Erschließung

- 8.1 Ruhender Verkehr
- 8.2 Öffentlicher Personennahverkehr

9. Ver- und Entsorgung

10. Entwässerung

11. Anlagen

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

1. Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Bochum-Wattenscheid, zwischen der BAB A 40 und der Essener Straße / Wattenscheider Hellweg.

Es besitzt eine Fläche von ca. 8,3 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- das Betriebsgelände der Thyssen Krupp Stahl AG,
- das Grundstück Im Vogelspoth Nr. 8 sowie der Verkehrsfläche der Südstraße im Osten,
- den Grundstücken Südstraße 4 bis 24, Fietingstraße 97 und 99 sowie die Stormstraße im Westen,
- der Grünstraße im Süden sowie der BAB A 40 im Norden.

Die Grenzen des Plangebietes sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

2. Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst im Norden die beiden Gebäudekomplexe am Dückerweg südlich der BAB 40.

In dem westlichen Komplex waren in der Vergangenheit verschiedene Möbelhäuser untergebracht, zurzeit ist es das Unternehmen „Seats and Sofas“. Im Gebäude befindet sich außerdem eine Verkaufsstelle für Computer. Ansässig war darüber hinaus ein Möbelmitnahmemarkt auf der Fläche des ehemaligen Matratzengeschäftes. Im östlichen Komplex ist der Autozubehörhandel D + W, ein Motorradzubehörhandel und ein Schnellrestaurant untergebracht. Ein weiteres Schnellrestaurant befindet sich in einem separaten Gebäude westlich des Möbelhauses. Südlich des Restaurants liegen zwei leerstehende Wohnhäuser, die zeitnah abgerissen werden sollen. Auf dem östlich gelegenen Grundstück befinden sich neben einer gewerblichen Nutzung zwei Wohnhäuser. Die Bebauung ist von einer großzügigen Freifläche mit entsprechendem Baumbestand umgeben.

Der gesamte südlich anschließende schmale Streifen bis zur Essener Straße ist im Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Wattenscheid als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Zwischen Grünstraße und Im Vogelspoth stellt dieser stark bewachsene Teil derzeit eine fußläufige Verbindung zu den südlich gelegenen Wohngebieten dar. Im weiteren Verlauf bis zur Essener Straße nimmt der Bebauungsplan die Form der Straßenverkehrsfläche der Südstraße einschließlich der straßenbegleitenden Grünflächen auf. Zum Plangebiet gehören im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss nicht mehr die Autobahntankstelle sowie die Ein- und Ausfahrtsbereiche zur A 40. Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt in

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

diesem Bereich in Übereinstimmung mit dem Planfeststellungsverfahren zum dreistreifigen Ausbau der A 40.

Entgegen dem bereits geänderten Aufstellungsbeschluss von 2003 sind darüber hinaus die Wohngebäude westlich der Storm- und südlich der Grünstraße aus dem Plangebiet heraus genommen worden.

3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 658 wurde erstmalig im Jahre 1992 eingeleitet. Hintergrund des Planverfahrens waren geplante Änderungen innerhalb des damals im Plangebiet ansässigen Möbelhauses Westmöbel und Erweiterungsabsichten des Autozubehörhandels D&W sowie die davon berührte Verkehrssituation. Aufgrund der in der Folgezeit ständig wechselnden Nutzer im Westmöbel-Haus und der unklaren Situation hinsichtlich der Erweiterung von D&W war es nicht möglich, das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen, da eine Festlegung auf ein konkretes Nutzungs- und Sortimentskonzept nicht möglich war.

In den Folgejahren wurden die baulichen Anlagen der Firma D&W aufgrund eines zunehmenden Bedarfs an Logistikflächen durch die Aufstellung von Lagerzelten erweitert.

Um den Betriebsstandort Bochum langfristig zu sichern und auszuweiten, beantragte das Unternehmen als Ersatz für die Lagerzelte die Errichtung einer Logistikhalle östlich des bestehenden Gebäudes. Die hierfür erforderliche Baufläche greift dabei in die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Wattenscheid gesicherte Trasse der sog. Osttangente ein. Auf der Grundlage des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Bochum ist das vorhandene und geplante Verkehrsstraßennetz der Stadt Bochum 1994 und 2004 vom Haupt- und Finanzausschuss beschlossen worden. In dem Verkehrsstraßennetz ist auf die Osttangente Wattenscheid, die eine Nord-Süd-Verbindung zwischen Essener Straße – westlich des Krupp-Werkes Höntrop – und der Günnigfelder Straße darstellt, verzichtet worden.

Das Planungserfordernis besteht nun sowohl aufgrund der geänderten Verkehrsplanung als auch hinsichtlich differenzierter Sortimentsbegrenzungen für die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen, da sich der Standort Dückerweg außerhalb eines Siedlungsschwerpunktes der Stadt Bochum befindet und nicht als integrierter Standort zu betrachten ist.

4. Bestehende Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen – trifft für den nördlichen Teil des Plangebietes die Darstellung als „Bereich für

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

gewerbliche und industrielle Nutzungen" (GIB) sowie für den südlichen Teil des Plangebietes die Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB).

4.2 Ziele der Stadtentwicklung

Die Umsetzungen der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbeziehung kommunaler Belange im „Räumlichen Ordnungskonzept" (ROK) der Stadt Bochum.

Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Wesentliches Ziel dieses Konzeptes ist u.a. eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte umfasst. Als weitere Aspekte sind die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Um die Ziele des ROK umzusetzen und auf die demographischen und einzelhandelsstrukturellen Veränderungen zu reagieren, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr im Jahre 2003 die „Einzelhandels- und Zentrenkonzeption" als Instrument zur Ordnung der Einzelhandelsentwicklung beschlossen. Diese definiert 40 Versorgungszentren, die sich in eine vierstufige Systematik gliedern. Damit soll die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet verstärkt auf die gewachsenen, integrierten Versorgungszentren gelenkt werden. Als Fortschreibung dieser Konzeption bis 2015 wurde im Jahre 2006 der Masterplan „Einzelhandel Bochum" erarbeitet. Der Masterplan definiert im Bochumer Stadtgebiet ein fünfstufiges Gliederungssystem für die unterschiedlichen Versorgungszentren.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 1 km (Luftlinie) Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen Wattenscheid (Zentrentyp II – Stadtbezirkszentrum Wattenscheid), Höntrop (Zentrentyp IV – Stadtteilzentrum), Leithe (Zentrentyp V – Nahversorgungszentrum) und Bochumer Straße Wattenscheid (Zentrentyp V – Nahversorgungszentrum). Es bildet einen von vier nicht integrierten Standorten innerhalb des Stadtteils Wattenscheid, die sich bandartig entlang der A 40 aufreihen.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum sind für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 658 N die Nutzungen „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen" sowie „gewerbliche Bauflächen" dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

5. Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat den erneuten Aufstellungsbeschluss am 25.09.2001 gefasst. In der Zeit vom 06.11.2001 bis zum 04.12.2001 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung, am 13.11.2001 die Bürgerversammlung in der Aula der Maria Sibylla Merian-Schule statt. Mit Schreiben vom 14.11.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Auf der Bürgerversammlung wurde insbesondere auf die für die umliegende Wohnbebauung problematische Verkehrssituation und die Verschmutzung der Umgebung durch die ansässigen Schnellrestaurants hingewiesen. Seitens der Träger öffentlicher Belange kamen Hinweise zum umgegangenen Bergbau, zur Regenwasserversickerung und zu den im Plangebiet vorhandenen Leitungen bzw. Kabeln. Darüber hinaus muss der sechsstreifige Ausbau der BAB 40 beachtet werden. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.07.2003 bis 01.08.2003 statt.

Um den Anforderungen des novellierten Baugesetzbuches im Hinblick auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchzuführende Umweltprüfung zu genügen, wurde am 24.04.2006 ein Scopingtermin für das vorliegende Bebauungsplanverfahren durchgeführt, in dem den betroffenen Behörden Gelegenheit gegeben wurde, Hinweise zum Umfang der Umweltprüfung zu geben.

5.1 Stellungnahmen aus der 1. öffentlichen Auslegung

5.1.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von den Bürgern wurden im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahmen zum Planentwurf vorgebracht:

- Es wird angeregt, die Einschränkungen der zulässigen Sortimente bzgl. des Autozubehörs weiter zu fassen. So soll auch Einzelhandel mit KFZ und Motorrädern zugelassen werden und keine Differenzierung der Verkaufsflächen im Hinblick auf einzelne Sortimente vorgenommen werden.
- Die Festsetzungen bzgl. der übrigen zulässigen Einzelhandelsnutzungen (Möbel, Computer) sollen ebenfalls weiter gefasst werden, um auch nach Ausbau der BAB A 40 ggf. Betriebe mit anderer Sortimentsstruktur dort anzusiedeln.
- Gegen die Fortführung des Dückerweges zur Grünstraße werden Bedenken vorgebracht.
- Es sollen Werbeanlagen mit mehr als 6 m Höhe zugelassen werden, um den Standort auch nach Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahmen an der BAB A 40 bewerben zu können.

5.1.2 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 18.06.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Entwurf des Bebauungsplanes gegeben.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde insbesondere auf folgende Punkte hingewiesen:

- Die Grenzen des Bebauungsplanes sollen an die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den sechsstreifigen Ausbau der BAB A 40 vorgesehenen Grenzen angepasst werden.

5.1.3 Berücksichtigungen der Stellungnahmen

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung erneut überarbeitet.

Die Festsetzungen zur Beschränkung der innerhalb der verschiedenen Sondergebiete zulässigen Sortimente wurden auf der Grundlage des Masterplans Einzelhandel und der in diesem Zusammenhang erstellten „Bochumer Sortimentsliste“ überarbeitet. Entsprechend der Zielsetzung des Masterplanes Einzelhandel sind für das Plangebiet keine Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten vorgesehen. Die Abgrenzungen des Bebauungsplanes wurden im Norden an die Grenzen des Planfeststellungsverfahrens der BAB A 40 angepasst.

5.2 Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und Berücksichtigung

5.2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es ging ein Schreiben ein, das sich mit dem Bau der ehemals geplanten Osttangente Wattenscheid auseinandersetzte. Da der Bebauungsplan diese Straßenverkehrsfläche jedoch aufhebt, wurde die Stellungnahme zurückgewiesen.

5.2.2 Stellungnahme der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Anregung der Verwaltung, die Kennzeichnung zum Bodenschutz zu erweitern, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen

6. Abwägungsvorgang und Ergebnis

6.1 Abwägungsvorgang

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 658 N entspringen einer umfassenden Diskussion der betroffenen Belange, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu einer Änderung des Planentwurfes führte. Für die erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB wurde ein Planentwurf erarbeitet, der sich von dem bisherigen in mehreren Punkten unterscheidet.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des „Masterplan Einzelhandel“ wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend konkretisiert, dass die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in ihrem Bestand – zzgl. eines Erweiterungspotentials von ca. 10 % der Verkaufsfläche – gesichert werden. Eine Ausweitung der Kernsortimente wird

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

lediglich auf solche Sortimente zugelassen, die im „Masterplan Einzelhandel“ als nicht zentrenrelevant für Bochum eingestuft werden. Randsortimente dürfen mit Einschränkung auch zentrenrelevant sein (s. ausführlicher Punkt 6.2).

Darüber hinaus wurden für die festgesetzten Bauflächen mit Ausnahme der Mischgebiete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Baukörperhöhe, Grundflächenzahl) ergänzt, um die künftige bauliche Entwicklung zu steuern.

Die westlich gelegenen Wohnbereiche, vormals als MI festgesetzt, werden aus dem Planbereich herausgenommen, da hier kein Regelbedarf im Sinne der Zielsetzung des Bebauungsplanes besteht.

6.2 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen. Im vorliegenden Fall werden im Wesentlichen folgende öffentliche und private Belange von der Planung berührt:

- Die Wohnverhältnisse der Bewohner im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes
- Die betrieblichen Belange der vorhandenen Gewerbebetriebe im Plangebiet
- Die Verwendungsmöglichkeiten der Grundstücke für die Eigentümer
- Die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Bochum und insbesondere Wattenscheid

Soweit möglich wird in der Abwägung der betroffenen Belange versucht, einen Ausgleich zwischen diesen herbeizuführen. Weil dies aber wegen der teilweise gegenläufigen Interessenlage nicht immer möglich ist, müssen zwangsläufig einige Belange gegenüber anderen Belangen in der Abwägung zurückgestellt werden.

Neben der Anpassung des bestehenden Planungsrechtes (Bebauungsplan Nr. 1) an die aktuellen planerischen/verkehrsplanerischen Zielvorstellungen der Stadt Bochum soll der vorliegende Bebauungsplan die in den Baugebieten zulässige Art der baulichen Nutzung konkretisieren.

Planerisches Ziel ist es dabei, aufbauend auf der bestehenden Struktur der Einzelhandelszentren im Stadtgebiet Bochums die Versorgung der Bevölkerung flächendeckend und wohnungsnah zu gewährleisten.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die bestehenden Zentren sollen erhalten und entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung im gesamtstädtischen Kontext gestärkt werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele formuliert der „Masterplan Einzelhandel“, der die Grundlage für die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die Steuerung des Einzelhandels bildet, verschiedene Grundsätze, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Bezogen auf das Plangebiet sind dabei insbesondere folgende Grundsätze zu nennen:

- Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen von Bochum zulässig sein. In Gewerbegebieten sollen demnach auch Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Großflächigkeit liegt, ausgeschlossen werden.
- Als Ausnahme können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm ermöglicht werden und sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 500 m Radius eine Quote von 35% der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (> 10%) Überschneidung des 500 m-Radius mit dem 700 m-Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für Standorte innerhalb von GE-/GI-Gebieten.
- In den festgelegten Sonderstandorten sollen die Kernsortimente der Einzelhandelsbetriebe auf die gemäß der „Bochumer Sortimentsliste“ nicht zentrenrelevanten Sortimente beschränkt werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines der im Masterplan abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Es bildet einen von vier im Rahmen des Masterplanes definierten „Sonderstandorten“ entlang der A 40 im Stadtbezirk Wattenscheid und ist überwiegend auf den langfristigen Bedarf ausgerichtet.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche gehen derzeit insbesondere von dem im Plangebiet ansässigen Computermarkt aus.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die auch die Belange der Wirtschaft i.S.d. § 1 (5) Nr. 8 BauGB einbezieht, soll daher auf der Grundlage des „Masterplan Einzelhandel“ im Plangebiet über die bestehenden Betriebe hinaus kein weiterer Einzelhandel zugelassen werden. Eine mögliche Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten würde den oben dargestellten wesentlichen Grundsätzen des „Masterplanes Einzelhandel“ widersprechen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Aufgrund der geringen im direkten Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzung lässt sich auch die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes nicht begründen. Viel mehr ist zu befürchten, dass ein solcher Markt in Synergie mit den sonstigen im Plangebiet bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen zu Kaufkraftabschöpfungen in bestehenden Versorgungsbereichen führt.

Mit der geplanten Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten mit der Zulässigkeit für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel wird gleichwohl der Bestandsschutz der zulässigerweise errichteten Einzelhandelsnutzungen langfristig gesichert.

Eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzung in Bezug auf die Verkaufsflächengröße wird bezogen auf das Sonstige Sondergebiet SO 2 in geringem Umfang (ca. 10 % der Verkaufsfläche) für die nicht zentrenrelevanten Sortimente ermöglicht, um eine ausreichende Flexibilität für künftige betriebliche Umstrukturierungen zu gewährleisten.

Die sonstigen vorhandenen bzw. genehmigten Nutzungen (Schnellrestaurants, Fitnessstudio) werden im Rahmen der Sondergebietsfestsetzungen ebenfalls in ihrem Bestand gesichert. Um einen entschädigungspflichtigen Eingriff in bestehende Nutzungen zu vermeiden und den Belangen des Eigentümers und des Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen, wird der bestehende Computermarkt trotz seiner negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Bebauungsplan als ausnahmsweise zulässig planungsrechtlich gesichert.

Für die innerhalb des SO 3 gelegenen Nutzungen erfolgt ebenfalls eine Sicherung des vorhandenen Bestandes unter Berücksichtigung einer Erweiterungsmöglichkeit für künftige Entwicklungen.

Für das südlich des Betriebsgrundstücks D+W gelegene gewerblich genutzte Grundstück werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten aus oben genannten Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

Eine Einschränkung der innerhalb eines Gewerbegebietes zulässigen Nutzungen erfolgt für diesen Standort im Übrigen lediglich im Hinblick auf den Ausschluss der sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie von Betrieben, die sexuellen Darbietungen und Dienstleistungen dienen, mit dem Ziel einen durch diese Nutzungen zu befürchtenden „Trading-Down“ Effekt für den Gesamtstandort zu vermeiden und die festgesetzten Flächen für produzierende gewerbliche Nutzungen zu sichern.

Die im Süden des Plangebietes an der Südstraße gelegenen Bauflächen werden als Mischgebiet in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzt (s. Punkt 7.1.3).

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO

Die im nördlichen Teil des Plangebietes am Dückerweg vorhandenen Nutzungen lassen sich nach ihrer Nutzungsart nicht in die Gebietskategorien der §§ 2 bis 9 der Baunutzungsverordnung einordnen.

Dabei handelt es sich um folgende Betriebe: Möbelhaus, Computermarkt, Fitnessstudio, Autozubehörhandel mit Versandhandel, zwei Schnellrestaurants mit Autoschalter.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Betriebe und zur differenzierten Steuerung der künftigen Entwicklung im Plangebiet werden die Bauflächen daher als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit einer an den jeweiligen Bestand angepassten Zweckbestimmung festgesetzt.

- **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schnellrestaurant“ (SO 1)**
In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Schnellrestaurant“ ist ein Schnellrestaurant incl. Autoschalter mit einer maximalen Nutzfläche von 300 qm zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird das heute im Kreuzungsbereich Stormstraße / Dückerweg bereits vorhandene Schnellrestaurant in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert.

- **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „ Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ (SO 2)**
In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet" (SO 2) mit der Zweckbestimmung „ Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten " sind Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme der im folgenden genannten zentrenrelevante Sortimenten (gem. Bochumer Sortimentsliste) auf einer Verkaufsfläche (VK) von max. 25.000 qm zulässig:

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

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

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

Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche sind Randsortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet und mit diesem im funktionalen Zusammenhang stehen, mit Ausnahme der im Folgenden genannten nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- ***Nahrungs- und Genussmittel***
- ***Drogeriewaren***
- ***Wasch- und Putzmittel***
- ***Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation***
- ***Parfümerie- und Kosmetikartikel***
- ***Pharmazeutik, Reformwaren***
- ***Zeitungen, Zeitschriften***
- ***Schnittblumen***

auf einer Fläche von max. 10 % der Verkaufsfläche je Betriebseinheit zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortimentes 1% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Das Plangebiet wird im Bereich Dückerweg heute bereits weitestgehend genutzt, auch wenn auf den einzelnen Grundstücken Potential für bauliche Erweiterungen besteht. Grundsätzliches planerisches Ziel der Stadt Bochum ist es, aufbauend auf

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

der bestehenden Struktur der Einzelhandelszentren im Stadtgebiet die Versorgung der Bevölkerung flächendeckend und wohnungsnah zu gewährleisten. Die bestehenden Zentren sollen daher erhalten und entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung im gesamtstädtischen Kontext gestärkt werden. Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungszentren etwa durch Neuansiedlungen außerhalb der Versorgungszentren sollen vermieden werden. Gleichzeitig ist der Bestandsschutz der zulässigerweise errichteten Nutzungen im Plangebiet zu gewährleisten.

Wie bereits unter Pkt. 6.2 dargelegt, würde die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet den Grundsätzen des „Masterplan Einzelhandel“ widersprechen und zu einer Beeinträchtigung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche führen, da es sich um einen nicht integrierten Standort handelt.

Im Plangebiet sollen daher die bestehenden Betriebe planungsrechtlich gesichert werden, darüber hinaus jedoch kein weiterer Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Eine Ausweitung der Sortimentsstruktur ist lediglich im Hinblick auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.

Eine Ausdehnung der Einzelhandelsnutzung in Bezug auf die Verkaufsflächengröße wird in geringem Umfang (ca. 10 % der Verkaufsfläche) ermöglicht, um eine ausreichende Flexibilität für künftige betriebliche Umstrukturierungen zu gewährleisten.

Aufgrund der Größe der Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes SO 2 können negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auch bei einem üblichen Anteil der Randsortimente (ca. 10 % der Verkaufsfläche) nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zum Randsortiment:

Neben dem max. Verkaufsflächenanteil von 10 %, dürfen einzelne Randsortimente 1 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Die im Rahmen des Masterplanes Einzelhandel definierten nahversorgungsrelevanten Sortimente werden dabei auch im Randsortiment ausgeschlossen, um vor dem Hintergrund der vorhandenen Verkaufsflächengrößen mögliche Beeinträchtigungen der Nahversorgungsstruktur im Umfeld des Plangebietes zu vermeiden.

Der im Sondergebiet SO 2 ansässige Computermarkt wird – auch wenn dieser negative Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche besitzt – im Bebauungsplan ebenfalls entsprechend seines derzeit vorhandenen Bestandes als Ausnahme planungsrechtlich gesichert.

Im Hinblick auf den vorhandenen Bestand wird auch das im Sondergebiet SO 2 genehmigte Fitnessstudio im Bebauungsplan als ausnahmsweise zulässige Nutzung innerhalb des Sondergebietes SO 2 planungsrechtlich gesichert.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Auto- und Motorradzubehörhandel“ (SO 3)**
In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet" (SO 3) mit der Zweckbestimmung „ Großflächiger Einzelhandel – Auto- und Motorradzubehörhandel " (SO 3) sind folgende Einzelhandelsnutzungen zulässig:

- **Auto- und Motorradzubehörhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.750 qm**

Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche sind Randsortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet und mit diesem im funktionalen Zusammenhang stehen, mit Ausnahme der im folgenden genannten nahversorgungsrelevanten Sortimente auf einer Fläche von max. 10 % der Verkaufsfläche je Betriebseinheit zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortimentes 1% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

- **Nahrungs- und Genussmittel**
- **Drogeriewaren**
- **Wasch- und Putzmittel**
- **Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation**
- **Parfümerie- und Kosmetikartikel**
- **Pharmazeutik, Reformwaren**
- **Zeitungen, Zeitschriften**
- **Schnittblumen**

Darüber hinaus sind innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes“ (SO 3) folgende Nutzungen zulässig:

- **Schnellrestaurant mit Autoschalter mit einer maximalen Nutzfläche von 480 qm.**
- **Lager-/Versandlagerflächen für Auto- und Motorradzubehörhandel**
- **Büro und Verwaltung für Auto- und Motorradzubehörhandel**
- **Handel mit Kraftfahrzeugen**
- **Werkstatt/Technikbereich**

Ausnahmsweise kann der Großhandel mit Auto- und Motorradzubehör zugelassen werden

Wie oben bereits dargelegt, würde die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet den Grundsätzen des „Masterplan Einzelhandel“ widersprechen und zu einer Beeinträchtigung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche führen, da es sich um einen nicht integrierten Standort handelt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Im Plangebiet sollen daher über die bestehenden Betriebe hinaus kein weiterer Einzelhandel zugelassen werden. Mit der geplanten Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit einer an dem vorhandenen Bestand orientierten differenzierten Sortimentsfestsetzung wird der Bestandsschutz der zulässigerweise errichteten Einzelhandelsnutzungen langfristig gesichert. Durch die Ausweitung der Verkaufsflächen auf insgesamt 2.750 qm wird den Betrieben ein ausreichender Spielraum für die weitere Entwicklung eingeräumt. Für die Beschränkung der Randsortimente Sortimente gilt das oben im Bezug auf das Sondergebiet SO 2 bereits ausgeführte. Darüber hinaus werden die sonstigen im SO 3 bereits vorhandenen Nutzungen (Schnellrestaurant mit Autoschalter, Lager- und Versandlagerflächen, Büro und Verwaltung, Handel mit Kraftfahrzeugen) durch den Bebauungsplan ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

7.1.2 Gewerbegebiet

Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gewerblich genutzte Grundstück im östlichen Teil des Plangebietes als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird zunächst sichergestellt, dass der derzeit vorhandene Betrieb in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert wird.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO 1990).

Vergnügungsstätten werden in den festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen, um die vorhandenen Gewerbeflächen entsprechend des grundsätzlichen Planungszieles für die Sicherung des bestehenden Betriebes vorzuhalten. Darüber hinaus ist bei Vergnügungsstätten in der Regel mit verstärktem Kundenverkehr in den Abend- und/oder Nachtstunden zu rechnen, der zu einer verstärkten Immissionsbelastung der an der Grünstraße angrenzend vorhandenen Wohnnutzung führen kann. Um diese Beeinträchtigungen der Wohnnutzung und einen „Trading-Down“-Effekt für den Gesamtstandort zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten in dem festgesetzten Gewerbegebiet daher ausgeschlossen.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO 1990).

Für den Ausschluss der Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, gilt das oben im Bezug auf den Ausschluss der Vergnügungsstätten bereits ausgeführte.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Bochumer Sortimentsliste) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO 1990):

- ***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 und Zubehör***
- ***Sport- und Freizeitartikel***
- ***Unterhaltungselektronik; Tonträger, Computer***
- ***Kunstgewerbe / Bilder***
- ***Computer und Kommunikationselektronik***
- ***Nahrungs- und Genussmittel***
- ***Nähmaschinen***
- ***Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation***
- ***Parfümerie- und Kosmetikartikel***
- ***Pharmazeutik, Reformwaren***
- ***Sanitätswaren***
- ***Spielwaren, Bastelartikel***
- ***Fahrräder und Zubehör, Mofas***
- ***Abgepasste Teppiche***
- ***Tiere und Tiernahrung, Zooartikel***
- ***Uhren/ Schmuck***
- ***Waffen, Jagdbedarf***
- ***Zeitungen, Zeitschriften***
- ***Musikalienhandel***
- ***Lampen, Leuchten, Leuchtmittel***

Wie oben bereits dargelegt, würde die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet den Grundsätzen des „Masterplan Einzelhandel“ widersprechen und zu einer Beeinträchtigung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche führen, da es sich um einen nicht integrierten Standort handelt. Im Plangebiet sollen daher über die bestehenden Betriebe hinaus kein weiterer Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die im Gewerbegebiet vorhandene, genehmigte und ausgeübte, sonstige, nicht dem Kriterium des § 8 Abs. 3 BauNVO entsprechende Wohnnutzung genießt grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Mit dieser Festsetzung wird der Bestandsschutz der im Gewerbegebiet vorhandenen Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert.

7.1.3 Mischgebiet

Mischgebiete gem. § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Art der baulichen Nutzung wird für die im Süden des Plangebietes an der Südstraße gelegenen Flächen als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund des Bebauungsplanes Nr. 1, der für die westlich angrenzenden Bereiche, jenseits der Bebauungspiangrenze, den Bereich ebenfalls als Mischgebiet festsetzt

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches entsprechend der Obergrenzen gemäß § 17 Bau NVO im Gewerbegebiet und im Sonstigen Sondergebiet mit 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter Baukörperhöhe (s. Pkt. 7.2.3) das Erreichen bzw. Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO ausgeschlossen ist.

7.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen orientieren sich im Gewerbegebiet an die Vorgaben aus der Bestandserhebung zur ökologischen Ersteinschätzung. Mit dieser maßvollen Erweiterung ist gesichert, dass der parkähnliche Charakter des Grundstückes, der sich durch einen wertvollen Baumbestand auszeichnet, erhalten bleibt. Im sonstigen Sondergebiet sind die Baugrenzen großzügig gefasst, wobei die erforderlichen Abstände zur BAB A 40 nach Norden eingehalten werden. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes orientieren sich die überbaubaren Flächen an dem vorhandenen Gebäudebestand.

Während im Gewerbegebiet und im SO 1 „offene Bauweise“ festgesetzt wird, wird für das So 2 und das SO 3 entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise Baukörperlängen mit beliebiger Länge zuzulassen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Nebenanlagen sollen gem. Planzeichen 3.2 nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

7.2.3 Baukörperhöhe, Geschossigkeit

Die Höhe der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes im Plangebiet durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Baukörperhöhe in m über NHN definiert.

Für die Sondergebiete wird in Abhängigkeit von der jeweiligen Geländehöhe eine maximale Baukörperhöhe von 82,00 bis 90,00 m ü.NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das vorhandene Geländeniveau einer tatsächlichen Höhe von ca. 10 bis 15 m. Für das bestehende Verwaltungsgebäude D&W (Höhe über Grund 24,50 m) wird eine maximale Baukörperhöhe von 97,00 m ü. NHN festgesetzt, um so den baulichen Bestand planungsrechtlich zu sichern.

Für das Gewerbegebiet wird eine Baukörperhöhe von 90,00 m ü.NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das vorhandene Geländeniveau einer Höhe von ca. 15 m.

Da innerhalb des Mischgebietes keine überbaubaren Flächen festgesetzt werden, kann auf die Festsetzung einer Baukörperhöhe verzichtet werden.

7.3 Grünflächen

Das schmale Band zwischen Grünstraße und Südstraße, in dem der Bebauungsplan Nr. 1 Verkehrsfläche für den Ausbau einer so genannten „Osttangente“ vorsah, wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Der ausgeprägte Bewuchs, der sich in den letzten Jahren entwickelt hat, wird damit gesichert und durch eine Wegeverbindung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

In die ehemalige Trasse der Osttangente reichen einige private Gartenflächen, die entsprechend als solche festgesetzt sind.

7.3.1 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan ermöglicht nur eine bauliche Erweiterung im nordöstlichen Planbereich. Demgegenüber werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, der auf den betroffenen Flächen fast ausschließlich „Gewerbegebiet“ und „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt hat, aufgehoben und im Bebauungsplan als „Grünfläche“ gesichert.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass durch den Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst bzw. vorbereitet wird (s. auch Pkt. 4 des Umweltberichtes).

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

7.4 Leitungen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche wird von einer Wasserleitung nebst Betriebsfernmeldekabel der Gelsenwasser AG gekreuzt.

Die Leitung wird im Bebauungsplan in ihrem Bestand einschließlich des nach beiden Seiten erforderlichen Schutzstreifens von jeweils 5,00 m durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Gelsenwasser AG planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet und keine sonstigen Einwirkungen (z.B. Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen) vorgenommen werden, die den Bestand der Leitungen oder die Betriebssicherheit gefährden.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet weitere Leitungstrassen für Mittelspannungs- und Niederspannungskabel der Stadtwerke Bochum, die im Bebauungsplan ebenfalls durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten inklusive ihrer Schutzstreifen planungsrechtlich gesichert werden.

7.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zur Geräuschsituation wurden die Lärmimmissionen untersucht.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass tagsüber keine Konflikte zu erwarten sind. Nachts können lediglich von dem Mc Donald's Schnellrestaurant Richtwertüberschreitungen hervorgerufen werden, sofern ansonsten keine Lkw-Anlieferungen im südlichen SO 2 erfolgen. Entsprechende Auflagen in den Bau- bzw. Nutzungsänderungsgenehmigungen sollten erteilt werden.

Ob in Zukunft weiterhin davon auszugehen ist, dass infolge ständiger vorherrschender Fremdgeräusche keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch das Schnellrestaurant zu befürchten sind, lässt sich zuverlässig nur durch Messungen unter den dann vorherrschenden Gegebenheiten feststellen. Dann kann unter Berücksichtigung der zukünftigen Geräuschsituation die Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit einer baulichen Lärmschutzmaßnahme beurteilt werden.

7.6 Kennzeichnungen

7.6.1 Bergbau

Nach den Unterlagen der Abteilung Bergbau und Energie der Bezirksregierung Arnsberg haben innerhalb des Plangebietes in den Jahren 1912 bis 1955 die ehemaligen Zechen „Zentrum-Morgensonne“ und „Prinz Regent“ umfangreichen Abbau von Steinkohle im Tiefbau betrieben.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Nach allgemeiner Lehrmeinung sind Einwirkungen auf die Tagesoberfläche innerhalb eines Zeitraumes von ca. fünf bis zehn Jahren nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Die jetzigen Bergwerkseigentümer wurden an der Planung beteiligt, äußerten ebenfalls keine Bedenken.

Vorsorglich wird folgende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen: „Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen“.

7.6.2 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zwei ehemaligen Tankstellenstandorte. Beide Anlagen sind mittlerweile entfernt worden. Die ungefähre Lage ist im Bebauungsplan mit „A“ und folgendem Text gekennzeichnet:

„Die Kennzeichnung „A“ bezeichnet die ungefähre Lage zweier ehemaliger Tankstellen. Insbesondere dort ist bei Erdarbeiten auf Bodenauffälligkeiten (z.B. Farbe, Geruch, Bestandteile, Konsistenz) zu achten. Sollten diese angetroffen werden, ist das Umweltamt zu unterrichten, damit weitere Maßnahmen eingeleitet werden können“.

Für das Plangebiet wurde aus bodenschutzrechtlicher und altlastentechnischer Sicht eine orientierende Untersuchung durchgeführt (Gutachten Chemisches Untersuchungsamt März 2008). Als Grundlage dienen die analog zur Bestandsnutzung geplanten Festsetzungen des Plangebietes.

Untersuchungsprogramm:

Die Felduntersuchungen umfassten insgesamt 7 Rammkernsondierungen bis max. 3,0 m unter Geländeoberkante, wobei 3 Rammkernsondierungen zu temporären Bodenluftmessstellen ausgebaut wurden. Es sind 6 oberflächennahe Mischproben entnommen worden.

Untersuchungsbefunde:

Bodenaufbau

Die RKS 1 und 2 zeigten einen ungestörten Bodenaufbau. An allen anderen Ansatzstellen wurden Aufschüttungen angetroffen. Im Bereich RKS 4 wurde ein Hindernis angetroffen. Auch nach zweimaligem Umsetzen konnte dort maximal 80 cm in den Boden eingedrungen werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die RKS 6 und 7 wurden in der Nähe der ehemaligen Tanks niedergebracht. Dort wurde mit 1,60 bzw. 2,80 m die mächtigste Auffüllung festgestellt.

Oberboden (Mischproben)

Der Bodenaufbau zeigte keine Auffälligkeiten. Es handelt sich im oberen Bodenbereich durchweg um humushaltige Schluffe („Mutterboden“), auf die die ortüblichen Schluffe, teilweise mit Auffüllungen aus Asche, Schlacke, Bauschutt oder Ziegelbruch folgen. Zusammenfassend ist für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ festzuhalten, dass im oberflächennahen, beurteilungsrelevanten Horizont, für die Nutzung Wohnen, Park- und Freizeitanlagen sowie Industrie- und Gewerbe keine Überschreitungen der entsprechenden Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu verzeichnen sind.

Tiefere Bodenschichten

Die Untersuchungsergebnisse zeigen keine Auffälligkeiten. In keinem Fall wird die durch die LAGA-Kategorie Z 2 definierte Grenze der Verwertbarkeit überschritten.

Die untersuchten Auffüllungsmaterialien fallen unter die LAGA Klassen Z 1. 1 bzw. Z 1.2.

Bodenluft

Die aktuell durchgeführten Untersuchungen der Bodenluft aus den Bohrlöchern zeigen, dass keine relevanten Gehalte der Parameter BTEX, LHKW, Methan und Schwefelwasserstoff festgestellt wurden.

Für den Gesamtbereich erhält der Bebauungsplan folgende Kennzeichnung:

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

Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist dem Umweltamt – untere Bodenschutzbehörde – vorzulegen.

Kontaminierte Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen (vgl. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz).

Für einen als Gewerbefläche ausgewiesenen Teilbereich im Plangebiet kann wegen fehlender Betretungserlaubnis noch keine Aussage gemacht werden.

Das Plangebiet liegt in Zone 1 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005).

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Gemäß dem gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlegebirge stammende Methanzuströmungen wenig wahrscheinlich

7.7 Hinweise

7.7.1 Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung sind entlang der Bundesautobahn im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich unerwünscht. Der Bebauungsplan kommt dieser Forderung des Landesbetriebs Straßenbau NRW mit folgendem Hinweis entgegen:

„Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 40 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau NRW – Niederlassung Bochum – zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStrG zu übersenden.“

7.7.2 Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet bodendenkmalpflegerische Belange berührt werden. Bei Bodeneingriffen können jedoch bisher unbekannte Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bochum als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für eine wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.7.3 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst oder der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder eine Flakstellung. Eine Luftbilddauswertung oder Sondierung ist daher nicht erforderlich. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst – über das Ordnungsamt bzw. die Polizei – zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

7.7.4 Aufhebung ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden alle bisherigen ortsbaurechtlichen Vorschriften insbesondere die des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 aufgehoben.

7.8 Nachrichtliche Übernahmen

Die über dem Plangebiet verlaufenden Richtfunktrassen werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Es handelt sich um folgende Strecken:

- Bochum (neu) – Oberhausen 234001-013
- Bochum (neu) – Essen (alt) 234001-022
- Bochum (neu) – Essen (neu) 234001-012

8. Erschließung

Die festgesetzten Straßenflächen orientieren sich weitestgehend an dem vorhandenen Bestand.

Ergänzend ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zwischen den Sondergebieten SO 2 und SO 3 festgesetzt, die eine verkehrliche Anbindung des Dückerwegs und insbesondere auch der Anschlussstelle der BAB A 40 an die Grünstraße sicherstellt. Die zurzeit direkt entlang des Gebäudes verlaufende Straßenführung soll um ca. 7,00 m nach Osten verschoben werden und einen Begegnungsverkehr ermöglichen. Die bestehenden Verkehrsregelungen, z.B. an der Stormstraße, sollen unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes fortbestehen.

8.1 Ruhender Verkehr

Die gemäß § 51 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen erforderlichen Stellplätze für die gewerblichen und Einzelhandelsnutzungen sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen vorzuhalten.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 363, 365, 386, 390 mit dem Haltepunkt „Grünstraße“ auf der Westenfelder Straße an das ÖPNV-System angeschlossen. Darüber hinaus ist der Bahnhof Wattenscheid fußläufig zu erreichen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

10. Entwässerung

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluss an die bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation durch die genossenschaftlichen Vorfluter Wattenscheider Bach, Kabeisemannsbach, Ahbach und Emscher abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Emschermündung gereinigt werden.

Mit Realisierung einer nunmehr planungsrechtlich möglichen Erweiterung des D&W Komplexes in Richtung Osten wird der Rückbau bzw. die Verlegung der dort derzeit befindlichen öffentlichen Kanalisationsanlagen erforderlich.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

11. Anlagen

ACCON Köln GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet und in der Umgebung des Plangebiets für den Bebauungsplan Nr. 658 N - Dückerweg - der Stadt Bochum

Bezirksregierung Arnsberg (Hrsg.) (2001): Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis). Fassung vom 31.3.2005

Erdbaulaboratorium Erb + Borchert (1992): BV Westmöbel, Erweiterung des bestehenden Möbelhauses Dückerweg / Grünstraße in Bochum-Wattenscheid, hier: Freilegung und Aushub kontaminierter Böden in einem Teilbereich der geplanten Baufläche – Gutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten. Unveröff. Schreiben an die Richter Grundstücks GbR vom 08.07.1992. Essen.

Geologischer Dienst NRW (2004): Auskunftssystem Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50). Karte der schutzwürdigen Böden. Bearbeitungsmaßstab 1 : 50.000. CD-Rom. Krefeld.

Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (1995): Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 100.000 Blatt C 4306 Recklinghausen.

Hollmann (2005): Potentielle Gefährdungsbereich aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum. Unveröff. Gutachten im Auftrag der Stadt Bochum

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Luftschadstoffe – Jahreskenngößen der Schadstoffe 2006. Internetrecherche am 20.8.2007 http://www.lanuv.nrw.de/luft/immissionen/ber_trend/2006.htm

Stadt Bochum

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 30

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen: Topographische Karten 4509 Essen, 1 : 25.000. 1842, 1894, 1907, 1926, 1941, 1950, 1958, 1968, 1971, 1979, 1983.

Stadt Bochum (Hrsg.) (1991): Klimaanalyse Stadt Bochum. Bochum.

Stadt Bochum (1997): Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bochum vom 30. Januar 1997 in der Fassung der Ersten Änderung vom 17. September 1997. Bochum.

Stadt Bochum (2001): Stellungnahme des Umweltamtes aus altlastentechnischer, abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht zum Bebauungsplan Nr. 658 N. Unveröff. Schreiben der Stadt Bochum (Umweltamt) an 61 12 (2513) vom 07.12.2001. Bochum.

Stadt Bochum (2007): Bestandaufnahme und ökologische Ersteinschätzung zum Bebauungsplan Nr. 658 N. Unveröff. Gutachten der Stadt Bochum.

Stadt Bochum, Chemisches Untersuchungsamt (2008): Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 658 N - Dückerweg -

RW TÜV Systems GmbH (2003): Lärminderungsplan Bochum Stadtteil Wattenscheid – West. Erhebung der Geräuschemissionen Ermittlung und Darstellung der Geräuschmissionen verschiedener Quellengruppen. Unveröff. Gutachten im Auftrag der Stadt Bochum.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 31

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

TEIL B

UMWELTBERICHT gem. § 2a Abs. 1 BauGB

Inhalt

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
 - 1.3 Scoping-Termin
- 2. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren des Vorhabens**
- 3. Beschreibung des aktuellen Umweltzustandes**
 - 3.1 Mensch
 - 3.2 Tiere/Pflanzen
 - 3.3 Boden
 - 3.4 Wasser
 - 3.5 Klima/Luft
 - 3.6 Landschaft
 - 3.7 Kultur-/Sachgüter
- 4. Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Tier/Pflanzen
 - 4.3 Schutzgut Boden
 - 4.4 Schutzgut Wasser
 - 4.5 Schutzgut Klima und Landschaft
 - 4.6 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 4.7 Wechselwirkungen
- 5. Prognosen zur Entwicklung der Umwelt**
- 6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**
- 7. Planungsalternativen**
- 8. Arbeitsmethoden und Grenzen der Aussagen**
- 9. Monitoring**
- 10. Zusammenfassung**
- 11. Literaturverzeichnis**

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 32

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Anhang

- Anhang 1: Bestandsbewertung des Plangebietes
- Anhang 2: Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 658 N
- Anhang 3: Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1
- Anhang 4: Biotoptypenwertliste

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 658 N Dückerweg stellt eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 in Bochum-Westenfeld dar. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu steuern und die ehemalige Verkehrsplanung an die heutige Situation anzupassen.

Der Bebauungsplan Nr. 658 N grenzt südlich an die Bundesautobahn (BAB) 40 im Bereich der Autobahntankstelle östlich der Ausfahrt Dückerweg. Im Osten grenzt die Bebauungsplangrenze an die Industrieflächen der Thyssen Krupp Stahl AG. Die westliche Bebauungsplangrenze wird durch die Stormstraße gebildet. Im Süden bildet die Grünstraße die Plangebietsgrenze bis zu einem Grünstreifen zwischen der Feuerwache und der o.g. Industriefläche. Dieser Grünstreifen mit einer durchschnittlichen Breite von 25 m ist bis zur Essener Straße im Süden Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Der Untersuchungsbereich dieses Umweltberichtes umfasst neben der Verfahrensfläche die direkt angrenzenden Nutzungen. Räumlich weiterreichende Auswirkungen sind aufgrund der Inhalte des Bebauungsplanes und der Nutzungsstruktur im Umfeld nicht zu erwarten.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen ist hier insbesondere die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Im Regionalplan (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (HRSG.) 2001) aus dem Jahr 2001 wird das Bebauungsplangebiet vorwiegend als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen und als allgemeiner Siedlungsbereich beschrieben. Als Ziel für die Bauleitplanung ist eine wohnverträgliche bauliche Nutzungsmischung und eine Zuordnung wohnungsnaher Freiflächen formuliert.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 33

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum vom 17.9.1997 (STADT BOCHUM 1997) stellt Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm unter Schutz gegen schädliche Einwirkungen, ausgenommen sind u.a. Birken, Robinien, Pappeln.

Für den Stadtteil Wattenscheid-West, dem dieser Bebauungsplan zuzuordnen ist, wurde ein Lärminderungsplan (RW TÜV SYSTEMS GMBH 2003) erstellt, der aus flächendeckend ermittelten Schallimmissionen und Zielwerten der Schallimmissionen verschiedener Nutzungen Konfliktgebiete ausweist. Bezogen auf die sich ergebenden Konfliktgebiete werden Maßnahmenbündel zur Reduzierung der Lärmimmissionen empfohlen. Neben allgemeinen Empfehlungen zur Verkehrsminderung, Verkehrsleitung und -bündelung sowie Maßnahmen an Fahrzeugen und Fahrwegen wird auf einen Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Gebäuden und die Anordnung von Gebäuden hingewiesen. So sollten Baulücken entlang der Verkehrswege geschlossen werden, um durch die zusammenhängende Gebäudefront eine effektive Abschirmung zu erhalten. Die Möglichkeiten des baulichen Lärmschutzes werden entsprechend dem Gutachten bei der Wohnbebauung an der Grünstraße und Stormstraße schon umgesetzt. Mittelfristige Planungen sehen vor, bei einem sechsspurigen Ausbau der BAB 40 eine Schallschutzwand zwischen den Ausfahrten Wattenscheid und Dückerweg der BAB 40 zu errichten. Konkrete Maßnahmen zum Schallschutz das Plangebiet betreffend sind in dem Lärminderungsplan nicht enthalten.

Die Klimaanalyse der Stadt Bochum (STADT BOCHUM 1991) beschreibt die Zielvorgabe, eine weitere Zersiedlung zu vermeiden und eine klare Gliederung in Siedlungsschwerpunkte und Grünstrukturen anzustreben. Die Grünanlagen sollen radial zum Zentrum hin ausgerichtet sein. Der Einfluss von Industrie- und Kfz-Emissionen ist zu reduzieren, Lärm- und Emissionsschutzpflanzungen sind auszudehnen bzw. zu erweitern.

1.3 Scoping-Termin

Im Scoping-Termin werden von dem Planungsträger die wesentlich Beteiligten informiert und ihnen die Möglichkeit einer Stellungnahme eingeräumt.

Der Scoping-Termin für den vorliegenden Umweltbericht fand am 24.4.2006 mit Vertretern des Umwelt- und Grünflächenamtes und des Planungsamtes statt.

Nach der Vorstellung des Bebauungsplanes und der zu diesem Zeitpunkt bekannten umweltbezogenen Aspekte wurde im Scoping-Termin die Anregung gegeben, das Planzeichen 9, welches eine Bebauung im Wurzelbereich der Bäume innerhalb des Gewerbegebietes untersagt, zu überarbeiten oder ggfs. wegfällen zu lassen, da es zu unbestimmt ist.

2. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren des Vorhabens

Die Festsetzungen im Bebauungsplan schreiben im Wesentlichen den aktuellen Zustand im Plangebiet fest. Lediglich die Sonstigen Sondergebieten im Westen und Nordosten des Plangebietes und das Gewerbegebiet lassen eine Bebauung über die aktuellen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 34

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Baugrenzen hinaus zu. Eine weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet ist daher nur eingeschränkt möglich. Außerhalb der o.g. Bereiche wird sich der Bau von Gebäuden und Anlagen auf die Neuerrichtung anstelle bestehender Immobilien beschränken.

Während des Baus neuer Gebäude kommt es zu Lärm- und Schadstoffemissionen, die vor dem Hintergrund der bestehenden Belastungen als nicht relevant eingestuft werden. Zusätzlich sind allerdings Belastungen im direkten Umfeld des Bauobjektes durch die Bautätigkeit (Einsatz schwerer Maschinen, Lagerung von Baumaterialien, Arbeitsbereiche etc.) gegeben.

Da eine bauliche Entwicklung innerhalb des Bebauungsplangebietes nur eingeschränkt möglich ist, sind die anlagebedingten Wirkfaktoren durch neue Baukörper nur gering. Im westlichen und nordöstlichen Bereich des Sondergebietes und in dem Gewerbegebiet kann es zu weiteren Versiegelungen und dem Verlust verbliebener Biotopstrukturen kommen.

Bei einem Bau von Gewerbeobjekten und der gewerblichen Nutzung der derzeit wohnbaulich genutzten Grundstücke im Bereich Stormstraße/Grünstraße und an der Vietingstraße 57 – 59 ist von einem höheren Verkehrsaufkommen auszugehen, wodurch die Lärm- und Schadstoffemissionen in der Grünstraße verstärkt werden.

Im Gegensatz zur Planung des Bebauungsplanes Nr. 1 kann man davon ausgehen, dass die Verkehrsbelastung durch den Bau der Osttangente um ein Vielfaches höher gelegen hätte. Die Aufhebung dieser Verkehrsplanung birgt letztendlich deutliche Vorteile für die Umgebungsbebauung.

3. Beschreibung des aktuellen Umweltzustandes

Im Weiteren erfolgt eine schutzgutbezogene Beschreibung des aktuellen Zustandes der Umwelt.

3.1 Mensch

Das Plangebiet stellt in seinem nördlichen Teil ein intensiv genutztes Siedlungsgebiet dar. Prägend ist hier der großflächige Einzelhandel mit großen versiegelten Flächen. Zufahrtsmöglichkeiten von der BAB A 40 bedingen eine hohe Kundenfrequenz.

Die Wohnbebauung spielt im Bebauungsplan nur an der Vietingstraße eine Rolle. Dort bestehen 2 Einfamilienhäuser zwischen den Gewerbegebieten im Westen und dem östlich anschließenden Betriebsgelände der Thyssen Krupp Stahl AG. Die Wohnbebauung an der Stormstraße wird nicht mehr genutzt und soll zurückgebaut werden.

Der 25 m breite und ca. 730 m lange Grünstreifen von den Gewerbeflächen an der BAB 40 nach Südosten bis zur Essener Straße stellt eine innerstädtische Wegeverbindung dar, die von Spaziergängern und Radfahrern stark frequentiert ist.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 35

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Verkehrsbelastung im direkten Umfeld des Bebauungsplanes ist äußerst hoch. Auf der im Norden an die Verfahrensfläche angrenzenden BAB 40 wurden entsprechend einer Untersuchung aus dem Jahr 2000 (RW TÜV SYSTEMS GMBH 2003) täglich 107.300 Fahrzeuge gezählt. Die Straßen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind über den Dückerweg direkt an die BAB 40 und damit an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Grünstraße westlich der Stormstraße wird täglich von 5.500 Fahrzeugen befahren, die Stormstraße selbst von 5.700 Fahrzeugen. Für die anderen Straßenabschnitte liegen keine Ergebnisse vor, sie sind jedoch im Verhältnis zu den o.g. Verkehrsaufkommen vernachlässigbar. Auf der südlich der Verfahrensfläche angrenzenden Bahnlinie verkehren tagsüber 199 und nachts 38 Züge.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens bestehen Belastungen der Nutzungsmöglichkeit im Gebiet des Bebauungsplanes durch erhöhte Lärmwerte. Wesentlich für das Plangebiet sind die hohen Schallemissionen der angrenzenden Autobahn im Norden und der Bahnlinie im Süden. Der Schallpegel beträgt nahe der BAB 40 tagsüber $L_{m,E} = 80$ dB(A) und nimmt bis zur Grünstraße auf $L_{m,E} = 65$ dB(A) ab. Nachts beträgt der Schallpegel der BAB 40 an der Grünstraße noch $L_{m,E} = 60$ dB(A). Der Schallpegel durch das Verkehrsaufkommen auf den städtischen Straßen trägt zu der Lärmbelastung durch die Autobahn nur in einem geringen Maße bei.

Durch die südlich an die Verfahrensfläche angrenzende Bahnlinie werden Geräuschemissionen verursacht, die innerhalb der Verfahrensfläche je nach Abstand von der Gleistrasse tagsüber $L_{m,E} = 35 - 70$ dB(A) und nachts immerhin noch $L_{m,E} = 35 - 65$ dB(A) betragen.

Die Schallemissionen führen dazu, dass die Zielwerte der Schallimmission für das Sondergebiet und das Gewerbegebiet partiell sowohl durch den Autobahn- wie durch den Schienenverkehr tags und nachts überschritten werden. Betroffen davon sind insbesondere die Wohnbebauung entlang der Stormstraße wie auch die Gewerbeflächen nahe der Autobahn. Die Zielwerte des Immissionsschutzes werden hier um bis zu 7,5 dB(A) überschritten.

Neben diesen Lärmemittenten sind innerhalb der Verfahrensfläche und im Umfeld weitere Emittenten vorhanden, die zur Lärmimmission innerhalb des Bebauungsplangebietes beitragen. Innerhalb des Bebauungsplanes ist die Lärmemission durch den KFZ-Verkehr der Einzelhandelsbetriebe (KFZ-Zubehör, Möbel, PC) und der Fast-Food-Restaurants nördlich der Grünstraße relevant. Während die Geräuschquellen bei den Einzelhandelsbetrieben nur tagsüber auftreten, ist an den Fast-Food-Restaurants auch während der Abend- und Nachtstunden ein erheblicher Verkehr festzustellen.

Für die Parkplatz- und Fahrflächen wurde tagsüber ein flächenbezogener Schallpegel von $L_{WA} = 55$ dB(A) nachgewiesen. Im Bereich der Fast-Food-Restaurants ist dieser Schallpegel auch für die Abend- und Nachtstunden anzunehmen, während auf dem Parkplatz des Autozubehörhandels tags ein Schallpegel von $L_{WA} = 60$ dB(A) erreicht wird.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 36

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die östlich des Plangebietes befindlichen Betriebseinrichtungen der Thyssen Krupp Stahl AG erzeugen einen Schallleistungspegel von $L_{WA} = 55$ dB(A) während des Tages und $L_{WA} = 50$ dB(A) während der Nacht. Die Geräusche dieses Betriebes wirken sich ebenso wie die anderer Gewerbebetriebe im Umfeld nicht negativ auf das Bebauungsplangebiet aus.

Stattdessen wird die Lärmimmission im Bebauungsplangebiet durch die Sportanlage am Schulzentrum Westenfeld bei der Austragung von Fußballspielen mitbestimmt.

Die Belastung der Luft ist in den letzten Jahren mit Ausnahme des Ozon regional deutlich zurückgegangen. Dennoch liegt nach wie vor eine Belastung der Luftqualität vor, die jedoch mit Ausnahme der Nickeldeposition unter den gesetzlichen Grenzwerten bleibt, so dass keine negativen Auswirkungen auch bei sensiblen Personengruppen wie Kleinkinder, Senioren und Personen mit Atemwegserkrankungen zu erwarten sind (s.a. Klima, Lufthygiene S. 10).

Das Bioklima wird durch die Klimaanalyse der Stadt Bochum (STADT BOCHUM 1991) für den Bebauungsplan-Nr. 658 N aufgrund der auch im Umfeld lockeren Bebauung günstig mit einem geringen Stadtklimaeinfluss bewertet.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes bestanden ehemals eine Tankstelle am Dückerweg mit einem 10.000-Ltr.-Lagerbehälter für Vergaserkraftstoff und eine ehemalige Kfz-Werkstatt an der östlichen Grenze des heutigen Gebäudes der Firma seats & sofas. Im Bereich der ehemaligen Kfz-Werkstatt wurde bei Bauarbeiten für das heutige Gebäude ein unterirdischer Altöltank (ca. 3.000 Ltr.) angetroffen. In der Umgebung des Tankdeckels bestanden geringfügige Verunreinigungen des Bodens. Dagegen fanden sich in einer Tiefe ab ca. 1 m bis ca. 3,5 m unter der Geländeoberfläche sowie in der näheren Umgebung erhebliche Verunreinigungen mit Benzin-Kohlenwasserstoffen (ERDBAULABORATORIUM ERB + BORCHERT 1992). Die verunreinigten Bereiche (6 m x 7 m) wurden nach organoleptischen Kriterien und mit Hilfe eines Photoionisationsdetektors (PID) abgegrenzt, ausgekoffert und außerhalb des Bebauungsplanes einer Entsorgung zugeführt.

Darüber hinaus bestehen aus einer Luftbilddauswertung Hinweise auf Altablagerungen im Bereich des Grünstreifens von der Grünstraße im Norden und der Straße Im Vogelspoth im Süden.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befindet sich im Norden eine Tankstelle an der Ausfahrt Dückerweg. Eine ehemalige Tankstelle lag südlich auf dem Gelände des Betriebshofes der Stadt Bochum.

Aufgrund der „Orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 658 N – Dückerweg -“, die vom Chemischen Untersuchungsamt der Stadt Bochum durchgeführt wurde, besteht kein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen. Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Kritische Zuströmungen von Methan aus dem Steinkohlengebirge sind nach dem bisherigen Kenntnisstand der Stadt Bochum nicht wahrscheinlich (STADT BOCHUM 2001).

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 37

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Das Bebauungsplangebiet war nach Informationen des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes oder den örtlichen Ordnungsbehörden während des Krieges kein Bombenabwurfgebiet oder Standort einer Flakstellung. Anforderungen zur Erkundung von Blindgängern oder Kampfmitteln sind daher bei Baumaßnahmen nicht erforderlich.

3.2 Tiere/Pflanzen

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine gesetzlichen Schutzgebiete und -objekte vorhanden (FFH-Gebiet, LSG, NSG, Naturdenkmal, §62-Biotop). Auch schutzwürdige Biotope gemäß LANUV-Kataster sind nicht vorhanden.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich ausnahmslos nur wenig naturnahe Biototypen. Die größte Naturnähe und Strukturvielfalt bietet der langgezogene Grünstreifen von der Grünstraße bis zur Südstraße. Hierbei handelt es sich um einen jungen Gehölzbestand, der sich vermutlich durch Sukzession gebildet hat und der mit einzelnen älteren Bäumen (Robinie, Ahorn) durchsetzt ist. Die Baumschicht des Gehölzbestandes besteht aus jungem Stangenholz (Birken, Weiden, Ahorn u.a.), die Strauchschicht überwiegend aus Hartriegel. Wo die Lichtverhältnisse es zulassen, ist ein Krautsaum entlang des Weges ausgebildet. Aufgrund der hohen Strukturvielfalt und der relativ reichhaltigen Artenzusammensetzung sowie des östlich angrenzenden Gehölzbestandes kann dieser Grünstreifen als mittel- bis hochwertig eingestuft werden. Im Zusammenhang mit den angrenzenden Gehölzflächen besitzt dieser Grünstreifen auch eine Immissionsschutzwirkung.

Alle weiteren Biototypen sind als naturfremd zu bezeichnen. Unter diesen hat das parkartige Grundstück um die Gebäude Vietingstraße 57 - 59 mit seiner relativ strukturreichen Vegetation aus einem alten Baumbestand, vorwiegend mit Platanen, Ziergehölzen, Staudenbeete und Rasenflächen aufgrund seiner Wechselbeziehungen zu den östlich und südlich angrenzenden Vegetationsflächen jedoch eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Als weitere Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes sind die Abstandgrünfläche mit Einzelbäumen im ehemaligen Wohngebiet an der Stormstraße und der parkähnliche Grünstreifen entlang der Südstraße zu nennen. Auf der östlichen Seite der Südstraße besteht eine Baumreihe aus Platanen. Innerhalb einer Rasenfläche westlich der Südstraße bestehen Nadel- und Laubgehölze sowie Ziergehölze. Diese Grünstrukturen besitzen wegen der geringen Strukturvielfalt und der Artenarmut sowie der geringen Größe und der starken Störungen allerdings nur einen geringen ökologischen Wert, wenngleich sie sich aufgrund des relativ hohen Grünanteiles und der Bäume positiv auf das Straßenbild und das Mikroklima auswirken.

Die kleinflächigen Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes haben nur eine gestalterische Bedeutung. Für den Biotop- und Artenschutz sind sie von sehr geringem Wert.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 38

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Seltene Arten sind im Plangebiet nicht bekannt. Hervorzuheben ist jedoch ein Ilex östlich des Hauses Vietingstraße 59 mit einer Größe von 9 m und einem Kronentraufbereich von ca. 4,8 x 7,6 m.

Der ökologische Wert der Biotopstrukturen wurde im Rahmen einer Bestandsaufnahme im Januar 2007 mit 259.342 Punkten ermittelt (Stadt Bochum 2007, s. Anhang 1).

In den Sondergebieten, dem Gewerbegebiet und entlang der Grün- und der Stormstraße fallen 33, im Grünstreifen entlang der Südstraße 57 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum.

3.3 Boden

Als natürlich verbreiteter Bodentyp im Plangebiet ist eine Parabraunerde teils pseudovergleyt vorhanden (GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW 1995). Sie besteht an der Oberfläche aus 1,5 – 2,0 m mächtigen lehmigen Schluffen, die gegenüber Verdichtungen empfindlich sind. Lediglich entlang der Autobahn BAB 40 kann auf einer kleinen Fläche bei gleichem Ausgangssubstrat unter Grundwassereinfluss ein Gley vorhanden sein, der ebenfalls pseudovergleyt sein kann. Der Grundwasserflurabstand ist künstlich abgesenkt.

Inwieweit innerhalb des Plangebietes noch natürliche Böden verbreitet sind, ist nicht bekannt, doch kann aufgrund der intensiven Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades davon ausgegangen werden, dass sie nur noch kleinflächig im Bereich des Grundstückes Vietingstraße 57 – 59 und der westlich angrenzenden Freifläche vorkommen. Diese noch natürlichen Böden sind als besonders schutzwürdig aufgrund ihrer sehr hohen Puffer- und Speicherkapazität von Wasser und Nährstoffen ausgewiesen (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2004). Im Bereich der Sondergebiete für den Einzelhandel mit großflächigen Versiegelungen werden die Bodenfunktionen wie z.B. Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Filterfunktion für Schadstoffe nur noch in den unversiegelten Restflächen erfüllt.

Im Randbereich des Gewerbeobjektes südlich des Dückerweges (zurzeit atelco und seats&sofas) befand sich eine ehemalige Tankstelle und eine Kfz-Werkstatt (s. o.). Die in diesem Bereich erzielten Bodenaufschlüsse ergaben keine Hinweise auf Kontamination durch Mineralöle bzw. Kraftstoffe. Insgesamt ergaben die orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen keinen Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen.

3.4 Wasser

Natürliche oberflächennahe Gewässer bestehen im Plangebiet nicht. Das Grundwasser befindet sich in einer Tiefe von 2,5 m - 3,0 unter Flur. Eine Anreicherung des Grundwassers durch Versickerung von Niederschlagswasser findet nur in den unversiegelten Bereichen statt. Das Plangebiet nördlich der Grünstraße weist mit ca. 4,1 ha versiegelter Fläche einen sehr hohen Versiegelungsgrad von ca. 65 % auf. Innerhalb der Sondergebiete westlich des Dückerweges übersteigt der Versiegelungsgrad 90 %.

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Über die Qualität des Grundwassers und mögliche Schadstoffeinträge aus den oben genannten Altstandorten und Altablagerungen bestehen keine Informationen.

3.5 Klima/Luft

Die Klimafunktionskarte der Stadt Bochum (STADT BOCHUM 1991) aus dem Jahr 1991 weist dem Plangebiet aufgrund der lockeren Bebauung ein günstiges Bioklima mit einem geringen Stadtklimaeinfluss zu. Dieser stadtklimatische Einfluss ergibt sich durch eine geringere nächtliche Abkühlung und Veränderungen des Wind- und Strahlungshaushaltes gegenüber Freilandverhältnissen. Zwar hat sich die Bebauung entlang der Autobahn BAB 40 verdichtet, doch besteht im Osten des Plangebietes weiterhin ein ca. 40 m bis 80 m breiter Grünstreifen als Trennung zum östlich angrenzenden Industrieklima mit starken klimatischen Veränderungen. Durch den hohen Versiegelungsgrad im nördlichen Plangebiet findet eine starke Aufheizung der Flächen statt.

Luftimmissionsdaten in der Stadt Bochum liegen repräsentativ für den Niederschlag von Staub, Blei, Cadmium, Arsen, Nickel und Chrom vor. Die Messstation BOCH 003 befindet sich nur ca. 500 m östlich des Plangebietes. Für die Messung des Gehaltes an Feinstaub, Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Eisen, Nickel und Zink liegen Werte einer nahegelegenen Messstation in Bochum-Stahlhausen, An der Maarbrücke, vor (LANUV 2007).

Die Gehalte der Luftschadstoffe Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Stickstoffmonoxid und Ozon liegen repräsentativ für das Rhein-Ruhr-Gebiet vor. Die Auswertung der Messprotokolle der genannten Messstationen dokumentieren mit Ausnahme des Ozons einen deutlichen Rückgang der Luftbelastung in der Stadt Bochum und im gesamten Rhein-Ruhr-Gebiet in den letzten Jahren.

Gleichzeitig unterschreiten fast alle weiteren Staubbiederschlag- und Feinstaubgehalte die derzeit gültigen Immissionswerte zur Beurteilung der Luftqualität. Lediglich der Gehalt an Nickel im Staubbiederschlag beträgt an der Messstation BOCH 003 im Jahresmittel 2006 45,3 µg/(m²d) und übersteigt den Immissionswert der TA Luft von 15 µg/(m²d).

3.6 Landschaft

Die natürliche Landschaft des Plangebietes und seines Umfeldes aus ehemals fruchtbaren landwirtschaftlich genutzten Flächen ist seit dem vorletzten Jahrhundert stark überprägt. Die natürliche leicht gewölbte Ackerlandschaft ist heute aufgrund der hohen Besiedlungsdichte nicht mehr wahrzunehmen. Prägend für das „Siedlungsbild“ im Norden des Bebauungsplangebietes sind die großen Gewerbeimmobilien innerhalb des Plangebietes sowie die BAB 40 und die Industriekulisse der Thyssen Krupp Stahl AG in direkter Nachbarschaft. Nach Süden nehmen diese stark prägenden Einrichtungen ab. Kleinräumig wechselt hier das Siedlungsbild dahin, dass im Bereich des Grünstreifens mit den angrenzenden Gehölzflächen ein naturnäherer Charakter besteht und im Bereich der Südstraße die Grünflächen und die zahlreichen Straßenbäume das Bild bestimmen.

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Für die öffentliche Erholung innerhalb des Bebauungsplanes besitzt lediglich der Grünstreifen von der Grünstraße bis zur Essener Straße eine Bedeutung. Spaziergänger und Radfahrer sind entlang dieser Wegeverbindung häufig anzutreffen.

3.7 Kultur-/Sachgüter

Hervorzuhebende Kulturgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Die Siedlungsentwicklung begann erst nach 1842 mit dem Hof Vieting, deren landwirtschaftliche Einrichtungen direkt nördlich des heutigen Grundstückes Vietingstraße 57 – 59 lagen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes besteht ein voll entwickeltes Straßen- und Infrastrukturnetz, das den aktuellen Ansprüchen genügt.

4. Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

4.1 Schutzgut Mensch

Während der Bautätigkeit neuer oder ergänzender Gebäude sowie des Betriebes des westlichen und des nordöstlichen, erweiterten Sondergebietes sowie neuer Gewerbebetriebe sind zusätzliche Lärm- und Schadstoffemissionen möglich.

Zur Beurteilung der Geräuschimmission aus dem Plangebiet auf die umliegende Wohnbebauung im Westen an der Stormstraße und im Süden an der Grünstraße führte die ACCON Köln GmbH eine gutachterliche Stellungnahme durch.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass tagsüber keine Konflikte zu erwarten sind. Nachts können lediglich von dem Mc Donald's Schnellrestaurant Richtwertüberschreitungen hervorgerufen werden, sofern ansonsten keine Lkw-Anlieferungen im südlichen SO 2 erfolgen. Entsprechende Auflagen in den Bau- bzw. Nutzungsänderungsgenehmigungen sollten gestellt werden.

Ob in Zukunft weiterhin davon auszugehen ist, dass infolge ständiger vorherrschender Fremdgeräusche keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch das Schnellrestaurant zu befürchten sind, lässt sich zuverlässig nur durch Messungen unter den dann vorherrschenden Gegebenheiten feststellen. Dann kann unter Berücksichtigung der zukünftigen Geräuschsituation die Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit einer baulichen Lärmschutzmaßnahme beurteilt werden.

4.2 Schutzgut Tiere/Pflanzen

Während der Bautätigkeit neuer oder der Erweiterung bestehender Gebäude kann durch die Inanspruchnahme angrenzender Flächen als Arbeitsräume und Baustraßen, insbesondere im westlichen und nordöstlichen Sondergebiet und dem angrenzenden Gewerbegebiet, die bestehende Vegetation beeinträchtigt bzw. zerstört werden. Durch die Bebauung und Versiegelung zusätzlicher Flächen kann es zu einem Verlust von

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 41

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Vegetationsstrukturen und Lebensraum von Tieren kommen. Der mögliche Verlust an Biotopstrukturen wurde in einer Bilanzierung der aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan möglichen Eingriffe mit 68.498 Punkten berechnet (s. Anhang 2). Dies bedeutet eine Reduzierung des aktuellen ökologischen Wertes der Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes von 243.823 Punkten auf 175.325 Punkten bei maximaler Ausschöpfung der baulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes. Als wertvollste Biotope, die von einer Vernichtung betroffen sein könnten, sind Baumgruppen, Einzelbäume und der strukturreiche Garten Vietingstraße 57 – 59 zu nennen. Ob, welche und wie viele Bäume durch Gebäude, Nebenanlagen oder Verkehrsflächen gefährdet sind, hängt von der Lage und Ausprägung der jeweiligen Bauobjekte ab. Für 33 der 46 Bäume in den Sonder- und dem Gewerbegebiet sowie entlang der Grün- und der Stormstraße und dem Dückerweg besteht ein Schutz durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum. Außerdem sind die Bäume innerhalb des Gewerbegebietes an der Vietingstraße 57 – 59 durch eine Festsetzung im Bebauungsplan geschützt, die eine Erweiterung der baulichen Anlagen nur außerhalb des Wurzelbereiches der Bäume gestattet.

Bei den weiteren Biotopen, die durch eine maximale Umsetzung des Bebauungsplanes betroffen sein können, handelt es sich um gering bis mittelwertige, schnell wiederherstellbare Biotopstrukturen wie Grünflächen in Gewerbegebieten und Abstandsgrün. Die negativen Auswirkungen, die sich aus dem Verlust dieser Biotope ergeben, werden als nicht erheblich bewertet.

Für große Teile (ca. 70 %) des Bebauungsplanes Nr. 658 N besteht ein Planungsrecht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1. Die außerhalb dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen westlich und östlich der Stormstraße sind planungsrechtlich nach § 34 BBauG zu bewerten. Bei Umsetzung des Planungsrechtes nach dem Bebauungsplan Nr. 1 sowie nach § 34 BBauG ergibt sich ein Eingriff auf die Biotopstrukturen mit einem ökologischen Wert in Höhe von 173.578 Punkten, so dass der ökologische Wert auf 70.245 Punkte reduziert würde (s. Anhang 3).

Gegenüber dem entsprechend Bebauungsplan Nr.1 planungsrechtlich möglichen ökologischen Wert der Biotopstrukturen von 70.245 Punkten ergibt sich durch den Bebauungsplan Nr. 658 N eine weitreichende Sicherung der derzeitigen hochwertigen Biotopstrukturen insbesondere südlich der Grünstraße. Die möglichen Eingriffe, die sich in den Sonder- und dem Gewerbegebiet durch Erweiterungen und Neubebauungen ergeben können, werden durch die Sicherung der Grünflächen südlich der Grünstraße deutlich kompensiert.

4.3 Schutzgut Boden

Durch die Bautätigkeit zur Errichtung neuer anstelle alter oder der Erweiterung bestehender Gebäude werden durch die Inanspruchnahme von Flächen im Umfeld des Bauobjektes als Arbeitsräume und Baustraßen die Böden verdichtet, verunreinigt und in ihrem natürlichen Profil gestört, wodurch ihre Funktion stark beeinträchtigt wird.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 42

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Durch die Bebauung und Versiegelung zusätzlicher Flächen kommt es zu einer irreversiblen Zerstörung von Böden und der von ihnen im Landschaftshaushalt ausgeübten Funktionen.

Die für eine zusätzliche Bebauung ausgewiesenen Flächen im nordöstlichen Sondergebiet und im Gewerbegebiet an der Vietingstraße 57 – 59 befinden sich im Bereich besonders schutzwürdiger Böden. Der Verlust und die Beeinträchtigung dieser Böden wird trotz der relativ geringen Größe als erheblich angesehen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 legt für diese Flächen eine Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet sowie als Straßenfläche fest. Der Eingriff ist somit nicht ausgleichspflichtig. Der Eingriff wird zudem durch die Sicherung der derzeit unversiegelten Flächen südlich der Grünstraße als Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 658 N kompensiert. Diese Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 1 als Straße (Osttangente) festgesetzt.

Weitere Versiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen sind im Westen des Sondergebietes im Bereich der derzeitigen Wohnhäuser an der Stormstraße möglich. Da über den Zustand dieser Böden mit Ausnahme des Hinweises in historischen Topographischen Karten (1941 – 1950) auf eine ehemalige Sportanlage keine Informationen vorliegen, kann der Eingriff auf Grundlage der aktuellen Kenntnisse nicht beurteilt werden.

4.4 Schutzgut Wasser

Eine mögliche Verdichtung von Böden durch schwere Baufahrzeuge während der Bauphase kann die Anreicherung des Grundwassers durch die Versickerung von Niederschlägen über Jahre stark einschränken.

Bei einer Bebauung und Versiegelung ist auf den beanspruchten Flächen die Anreicherung von Grundwasser durch Versickerung nicht mehr gegeben.

In Anbetracht des bereits bestehenden überaus hohen Versiegelungsgrades sind die zusätzliche Versiegelungen als erheblich zu bewerten.

4.5 Schutzgut Klima und Landschaft

Durch den Bau, die Anlage und den Betrieb zusätzlicher Sondergebiete und eines neuen Gewerbegebietes sind auf das Klima und die Landschaft keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

4.6 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch die im Bebauungsplan beschriebene Planung nicht zu besorgen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 43

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

4.7 Wechselwirkungen

Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

5. Prognosen zur Entwicklung der Umwelt

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird im Wesentlichen die aktuelle Nutzung innerhalb der Verfahrensfläche festgeschrieben. Lediglich im Nordosten und im Bereich Stormstraße/Grünstraße findet eine weitere Verdichtung durch die Möglichkeit einer ergänzenden Bebauung oder einer Neubebauung statt. Hierdurch werden die bestehenden unversiegelten und als Grünflächen genutzten Restflächen weiter reduziert. Damit gehen z. T. besonders schutzwürdige Böden irreversibel verloren, und angrenzende Böden werden durch Bautätigkeiten beeinträchtigt.

Die Festlegung der Sondergebiete als Schnellrestaurant und großflächigen Einzelhandel schränkt die zukünftige Nutzung dieser Flächen stark ein und reduziert dadurch zukünftige betriebsbedingte Emissionen auf den Zuliefer- und Kundenverkehr.

Im südlichen Teil wird durch den Bebauungsplan Nr. 658 N der bestehende Grünstreifen von der Grünstraße im Norden bis zur Essener Straße als Parkanlage und Verkehrsgrünfläche gesichert. Dieser Grünstreifen besitzt innerhalb der Verfahrensfläche aufgrund seiner Arten- und Strukturvielfalt zusammen mit dem Grundstück Vietingstraße 57 – 59 den höchsten ökologischen Wert und stellt eine kleine innerstädtische Grünfläche dar, die durch Wege auch eine lokale Bedeutung für die Erholung hat.

Bei einer Nichtdurchführung des Bebauungsplanes Nr. 658 N behält für den östlichen Teil des Plangebietes der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Wattenscheid weiter Gültigkeit. Dieser beschreibt die Sondergebiete im Norden der Verfahrensfläche als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl 0,8. Die im Bebauungsplan Nr. 658 N ausgewiesene Grünfläche von der Grünstraße bis zur Essener Straße sowie ihre nördliche Verlängerung bis zur BAB 40 sind als Straßenfläche der „Osttangente“ gekennzeichnet.

Die ehemals beabsichtigte Verkehrsplanung entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten, so dass die Umnutzung der Grünfläche zu einer Straßenfläche nicht zu erwarten ist.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Kundenverkehr und Lieferverkehr für die Einzelhandels- und Fast-Food-Betriebe nördlich der Grünstraße verläuft schwerpunktmäßig über die BAB 40, aber auch über die Grün- und die Stormstraße. Um die Verkehrsbelastung dieser beiden innerstädtischen Straßen zu verringern und eine Bündelung der Lärmemissionen zu erreichen, wäre es wünschenswert, zum Schutz der Anlieger vor Lärmbelastungen die Grün- und die Stormstraße durch Verkehrslenkungsmaßnahmen vom Kunden- und Lieferverkehr der

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 44

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

genannten Betriebe zu befreien. Aus verkehrstechnischer Sicht ist dies jedoch nicht möglich, da die Grün- und die Stormstraße auch den zu- und abfahrenden Verkehr der BAB 40 aufnehmen müssen.

In dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiet und dem nördlich angrenzenden Sondergebiet sind Eingriffe durch den Verlust der Gehölzstrukturen zu vermeiden. Eine gewerbliche Nutzung, z.B. Lagerflächen und die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen ist wirksam zu begrenzen.

Bei künftigen Baumaßnahmen im Rahmen von Erweiterungen oder Neubebauungen anstelle von bestehenden Gebäuden ist dem Schutz und der Erhaltung der Böden eine große Bedeutung zuzuordnen. Versiegelungen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Bei Bauvorhaben mit einer zusammenhängenden Größe von mehr als 1 ha beanspruchter Fläche ist vom Bauherrn bzw. einem beauftragten Sachverständigen für Bodenschutz ein Bodenmanagementkonzept zur Verhinderung und Minimierung bodenphysikalischer und bodenchemischer Beeinträchtigungen vorzulegen und mit der Fachbehörde abzustimmen.

Wesentliche Inhalte eines Bodenmanagementkonzeptes sind

- Erfassung des Ausgangszustands des Bodens (Bodenart, Horizontierung, Humusgehalt, Carbonatgehalt, Gefüge, technogene Substrate).
- Erstellung einer Massenbilanz für den humosen Oberboden, den Unterboden und das Ausgangsgestein.
- Vorgaben für die fachgerechte Lagerung von wiedereinzubauenden Boden.
- Verwertungskonzept für überschüssigen Boden.
- Planung einer rationellen und flächensparenden Baustelleneinrichtung (Baustraße, Arbeitsräume, Lagerflächen, Bauunterkünfte).
- Maßnahmen zum Schutz von Grundstücksflächen, die nicht direkt oder indirekt betroffen sind.
- Maßnahmen zur Minimierung der Bodenverdichtung (Einsatz von Baufahrzeugen mit niedriger Drucklast, Einsatz von Baggermatratzen, Planung der Erdarbeiten in Abhängigkeit der Bodenfeuchte, Bodenart und Drucklast der Maschinen).
- Maßnahmen zum Schutz vor chemischen Belastungen durch typische Kontaminationsquellen (Handhabungs- und Abtropfverluste, Leckagen, Auswaschungen, Verwehungen etc.).
- Maßnahmen zur Wiederherstellung beeinträchtigter Böden (Einbau von Boden, Auflockerung von Bodenverdichtungen, Rekultivierung etc.).

Das Bodenmanagementkonzept basiert auf den §§ 1 Abs. 6, Nr. 7a, 1 a Abs.2 (Bodenschutzklausel) und 202 BauGB.

Entsprechend § 51a Landeswassergesetz NRW (LWG) sollen die anfallenden Niederschlagswässer über eine Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 45

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

7. Planungsalternativen

Der Bebauungsplan Nr. 658 N schreibt im Wesentlichen den aktuellen Bestand fest. Die Verfahrensfläche weist im Norden derzeit schon eine nahezu vollständige bauliche Ausschöpfung auf. Alternativen zu der im Bebauungsplan beschriebenen Planung sind daher nicht zu erkennen.

8. Arbeitsmethoden und Grenzen der Aussagen

Die Bewertung der Biotope basiert auf einer Bestandaufnahme und ökologischen Ersteinschätzung aus Januar 2007. Als Bewertungsmethode wurde die „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ zu Grunde gelegt. Anhand dieser Arbeitshilfe wurde auch die Bilanzierung der Bebauungspläne Nr. 658 N und Nr. 1 vorgenommen.

Angaben zu Lärm- und Schadstoffimmissionen der Luft basieren auf Angaben des Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen und einem Gutachten der TÜV GmbH (2003) im Auftrag der Stadt Bochum.

Angaben zum Boden stammen aus der Bodenkarte 1 : 50.000 und der Auswertung der TK 25 Blatt Bochum. Der Hinweis auf die schutzwürdigen Böden im Planungsgebiet ist in einer Auswertung des Geologischen Dienstes im Maßstab 1 : 50.000 gegeben. Aufgrund des Maßstabes können dort nur Suchräume für diese Böden angegeben werden. Eine flächenscharfe Abgrenzung hat durch ergänzende Untersuchungen zu erfolgen.

Prognosen über die Entwicklung der Lärmimmission wurden an Hand der gutachterlichen Stellungnahme der ACCON Köln GmbH beurteilt.

Durch die orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung konnte nachgewiesen werden, dass schädliche Bodenverunreinigungen nicht anzutreffen sind.

9. Monitoring

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke sollen in Baugenehmigungen übernommen werden und durch die Bauaufsicht während der Bauphase und nach Abschluss der Bauarbeiten überwacht werden.

Für das Schnellrestaurant mit Autoschalter östlich der Stormstraße ist die Auflage des ehemaligen staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Dortmund, die im Zuge des Ausbaus der A 40 und der damit verbundenen Lärmschutzeinrichtung eventuell zum Tragen kommt, zu überprüfen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 46

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

10. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 658 N beschreibt die Planung innerhalb eines 8,0 ha großen Plangebietes in Bochum, Stadtteil Wattenscheid, unmittelbar südlich der BAB 40 in Höhe der Ausfahrt Dückerweg. Im nördlichen Plangebiet bestehen kleinräumige Wohnbauflächen und große Gewerbeflächen. Sie weisen eine hohe Belastung durch Schallimmissionen auf. Die Böden sind z. T. hochgradig versiegelt und die verbliebenen Biotopstrukturen weitestgehend von geringem ökologischen Wert. Der südliche Teil des Plangebietes beschreibt eine Grünfläche und ein parkähnliches Straßenbegleitgrün entlang der Südstraße. Die Biotopstrukturen sind hier aufgrund der höheren Strukturvielfalt deutlich hochwertiger. Die Böden sind unversiegelt. Von den Anwohnern werden diese Grünstrukturen als Erholungsfläche genutzt.

Der Bebauungsplan Nr. 658 N legt im Wesentlichen die bestehenden Nutzungen fest. Die derzeit bestehenden Flächen des Einzelhandels werden als Sondergebiete für den Einzelhandel ausgewiesen. Die Grünfläche südlich der Grünstraße, die Trasse der ehemals geplanten Osttangente, wird als Parkanlage und Straßenverkehrsgrün gesichert. Die Wohnbebauung wird jedoch im Bereich Stormstraße/Grünstraße als Sondergebiet und an der Vietingstraße 57 – 59 als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im westlichen Teil der Sondergebiete, der aktuellen Wohnbebauung an der Stormstraße/Grünstraße, wird eine Neubebauung mit einem weiteren Gewerbebetrieb möglich. In dem nordöstlichen Bereich der Sondergebiete sind nur bauliche Erweiterungen möglich. Eine eingeschränkte bauliche Verdichtung kann in dem Gewerbegebiet erfolgen. Die zusätzlichen Flächen für Sondergebiete und die Ausweisung der Wohnbaufläche an der Vietingstraße als Gewerbefläche kann zu weiteren Schall- und Schadstoffimmissionen, zum Verlust von verbliebenen Biotopstrukturen, zu einer weiteren Versiegelung und Einschränkungen der Bodenfunktionen führen.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanze, Tiere, Boden, Grundwasser und das Klima sind nicht auszuschließen. Kleinräumliche Auswirkungen können sich auf Pflanzen und Tiere, auf den Boden und das Grundwasser ergeben.

Zur Vermeidung und Verringerung der negativen Auswirkungen wird empfohlen, die Stormstraße vom Kunden- und Lieferverkehr zu befreien und den Baumbestand in und um das Grundstück Vietingstraße 57 – 59 zu sichern. Zum Schutz des Bodens ist bei größeren Bauvorhaben (> 10.000 m²) ein Bodenmanagementkonzept vorzulegen. Niederschlagswasser soll entsprechend § 51 a LWG auf den Grundstücken versickert werden.

Die Altstandorte und die Altablagerung innerhalb des Plangebietes sind dahingehend zu untersuchen, ob von ihnen eine Gefahr für die Menschen und die Umwelt ausgeht.

Durch die Sicherung von Flächen für Natur und Landschaft, die entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1 für eine Bebauung zur Verfügung stehen, werden die Eingriffe ausgeglichen, sodass durch den Bebauungsplan Nr. 658 N keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter verbleiben.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 47

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

11. Literaturverzeichnis

ACCON Köln GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet und in der Umgebung des Plangebiets für den Bebauungsplan Nr. 658 N - Dückerweg - der Stadt Bochum

Bezirksregierung Arnsberg (Hrsg.) (2001): Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis). Fassung vom 31.3.2005

Erdbaulaboratorium Erb + Borchert (1992): BV Westmöbel, Erweiterung des bestehenden Möbelhauses Dückerweg / Grünstraße in Bochum-Wattenscheid, hier: Freilegung und Aushub kontaminierter Böden in einem Teilbereich der geplanten Baufläche – Gutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten. Unveröff. Schreiben an die Richter Grundstücks GbR vom 08.07.1992. Essen.

Geologischer Dienst NRW (2004): Auskunftssystem Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50). Karte der schutzwürdigen Böden. Bearbeitungsmaßstab 1 : 50.000. CD-Rom. Krefeld.

Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (1995): Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 100.000 Blatt C 4306 Recklinghausen.

Hollmann (2005): Potentielle Gefährdungsbereich aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum. Unveröff. Gutachten im Auftrag der Stadt Bochum

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Luftschadstoffe – Jahreskenngößen der Schadstoffe 2006. Internetrecherche am 20.8.2007 http://www.lanuv.nrw.de/luft/immissionen/ber_trend/2006.htm

Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen: Topographische Karten 4509 Essen, 1 : 25.000. 1842, 1894, 1907, 1926, 1941, 1950, 1958, 1968, 1971, 1979, 1983.

Stadt Bochum (Hrsg.) (1991): Klimaanalyse Stadt Bochum. Bochum.

Stadt Bochum (1997): Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bochum vom 30. Januar 1997 in der Fassung der Ersten Änderung vom 17. September 1997. Bochum.

Stadt Bochum (2001): Stellungnahme des Umweltamtes aus altlastentechnischer, abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht zum Bebauungsplan Nr. 658 N. Unveröff. Schreiben der Stadt Bochum (Umweltamt) an 61 12 (2513) vom 07.12.2001. Bochum.

Stadt Bochum (2007): Bestandaufnahme und ökologische Ersteinschätzung zum Bebauungsplan Nr. 658 N. Unveröff. Gutachten der Stadt Bochum.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 48

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Stadt Bochum, Chemisches Untersuchungsamt (2008): Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 658 N - Dückerweg -

RW TÜV Systems GmbH (2003): Lärminderungsplan Bochum Stadtteil Wattenscheid – West. Erhebung der Geräuschemissionen Ermittlung und Darstellung der Geräuschmissionen verschiedener Quellengruppen. Unveröff. Gutachten im Auftrag der Stadt Bochum.

Anhang

- Anhang 1: Bestandsbewertung des Plangebietes
- Anhang 2: Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 658 N
- Anhang 3: Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1
- Anhang 4: Biotoptypenwertliste

Anhang 1:

Bestandsbewertung des Plangebietes

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptypen	Fläche	Grundwert A	Korrekturfaktor	Biotopwert	Einzelflächenwert
gem. Anhang 4	gem. Anhang 4	(in m ²)	gem. Anhang 4		(Sp. 5 x Sp. 6)	(Sp. 3 x Sp.6)
1.1	Versiegelte Flächen, Gebäude	39.975	0	1,0	0,0	0
1.3	Wassergebundene Wege	1.856	1	1,0	1,0	1.856
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.642	2	1,0	2,0	3.284
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	4.188	4	1,0	4,0	16.752
4.3	Grünfl. in Ind.- und Gew.gebieten	12.188	2	1,0	2,0	24.376
4.5	Extensivrasen	8.694	3	1,0	3,0	26.082
6.6	Standortheimischer Laubwald	12.394	9	0,7**	6,3	78.082
8.2	Einzelbäume, Baumgruppen *	12.971	8	0,9***	7,2	93.391
Gesamtfläche		80.937	Gesamtflächenwert Bestand			243.823

* Fläche nicht in der Gesamtfläche enthalten

** Abwertung wg. geringen Alters und starker Störung durch Erholungsnutzung

*** Abwertung wg. Standortbeeinträchtigungen

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 49

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
-------------------------------	-------------------

Anhang 2:

Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes-Nr. 658 N

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptypen	Fläche	Grundwert A	Korrektur- faktor	Biotopwert	Einzelflächen- wert
gem. Anhang 4	gem. Anhang 4	(in m ²)	gem. Anhang 4		(Sp. 5 x Sp. 6)	(Sp. 3 x Sp. 6)
Mischgebiete						
1.1	Versiegelte Flächen, Gebäude	926	0	1,0	0	0
4.5	Extensivrasen	618	3	1,0	3,0	1.854
8.2	Einzelbäume, Baumgruppen *	333	8	0,9***	7,2	2.398
Gewerbegebiete						
1.1	Versiegelte Flächen, Gebäude	2.337	0	1,0	0,0	0
4.5	Extensivrasen	2.749	3	1,0	3,0	7.011
8.2	Einzelbäume, Baumgruppen *	2.749	8	0,9***	7,2	19.793
Sondergebiete						
1.1	Versiegelte Flächen, Gebäude	38.410	0	1,0	0	0
4.3	Grünfl. in Ind.- und Gew.gebieten	6.102	2	1,0	2,0	12.204
8.2	Einzelbäume, Baumgruppen *	1.538	8	0,9***	7,2	11.074
Versorgungsanlagen						
1.1	Versiegelte Flächen	31	0	1,0	0,0	0
4.5	Extensivrasen	7	3	1,0	3,0	21
Parkanlage						
1.1	Versiegelte Flächen, Gebäude	260	0	1,0	0,0	0
1.3	Wassergebundene Wege	1.061	1	1,0	1,0	1.061
6.6	Standortheimischer Laubwald	12.394	9	0,7**	6,3	78.082
Hausgärten						
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	881	2	1,0	2,0	1.762
Verkehrsgrün						
1.1	Versiegelte Flächen	112	0	1,0	0,0	0
4.5	Extensivrasen	4.629	3	1,0	3,0	13.887
8.2	Einzelbäume, Baumgruppen *	3.396	8	0,9***	7,2	24.451
Straßenverkehrsfläche						
1.1	Versiegelte Flächen	10.420	0	1,0	0,0	0
8.2	Einzelbäume, Baumgruppen *	240	8	0,9***	7,2	1.728
Gesamtfläche		80.937			Gesamtwert	175.325

* Fläche nicht in der Gesamtfläche enthalten

** Abwertung wg. geringen Alters und starker Störung durch Erholungsnutzung

*** Abwertung wg. Standortbeeinträchtigungen

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 50

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
-------------------------------	-------------------

Anhang 3:

Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes-Nr. 1

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptypen	Fläche	Grundwert A	Korrektur- faktor	Biotopwert	Einzelflächen- wert
gem. Anhang 4	gem. Anhang 4	(in m²)	gem. Anhang 4		(Sp. 5 x Sp. 6)	(Sp. 3 x Sp. 6)
Gemeinbedarfsfläche						
1.1	Versiegelte Flächen, Gebäude	1.554	0	1,0	0,0	0
4.5	Extensivrasen	388	3	1,0	3,0	1.164
Gewerbegebiet						
1.1	Versiegelte Flächen, Gebäude	17.681	0	1,0	0,0	0
4.3	Grünfl. Ind.- und Gew.gebieten	4.420	2	1,0	2,0	8.840
8.2	Einzelbäume, Baumgruppen *	1.170	8	0,9***	7,2	8.424
Industriegebiet						
1.1	Versiegelte Flächen, Gebäude	2.002	0	1,0	0,0	0
4.3	Grünfl. Ind.- und Gew.gebieten	501	2	1,0	2,0	1.002
8.2	Einzelbäume, Baumgruppen *	1.232	8	0,9***	7,2	8.870
Mischgebiet						
1.1	Versiegelte Flächen, Gebäude	517	0	1,0	0,0	0
4.5	Extensivrasen	284	3	1,0	3,0	852
Straßen						
1.1	Versiegelte Flächen	35.566	0	1,0	0,0	0
8.2	Einzelbäume, Baumgruppen *	5.200	8	0,9***	7,2	37.440
Plangebiet außerhalb B-plan Nr. 1						
Grünfläche						
6.6	Standortheimischer Laubwald	163	9	0,7**	6,3	1.027
Sondergebiete						
1.1	Versiegelte Flächen, Gebäude	14.667	0	1,0	0	0
4.3	Grünfl. Ind.- und Gew.gebieten	881	2	1,0	2,0	1.762
8.2	Einzelbäume, Baumgruppen *	120	8	0,9***	7,2	864
Straßen						
1.1	Versiegelte Flächen	2.313	0	1,0	0,0	0
Gesamtfläche		80.937			Gesamtwert	70.245

- * Fläche nicht in der Gesamtfläche enthalten
- ** Abwertung wg. geringen Alters und starker Störung durch Erholungsnutzung
- *** Abwertung wg. Standortbeeinträchtigungen

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 51

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Anhang 4:

Biootypenwertliste (geordnet nach Biootypengruppen)

Code	Biootyp	Grundwert A*	Grundwert P** 30 Jahre nach Neuanlage
1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden		
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfügiges Pflaster, Mauern)	0	0
1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers oder baumbestandene versiegelte Fläche	0,5	0,5
1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden, Gleisbereiche in Betrieb	1	1
1.4	Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster	1	1
1.5	Feldwege, Waldwege	2	2
1.6	Trockenmauern, Gleisbereiche außer Betrieb, aufgelassene Steinbrüche und Abgrabungsflächen	7 (10***)	6
1.7	Hohlwege	7	6
1.8	natürliche Felsbildung, natürliche und naturnahe Blockschutt- und Geröllhalden, Höhlen und Stollen	10****	--
2	Begleitvegetation		
2.1	Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	2	2
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	3	3
2.3	Wegraine ohne Gehölzaufwuchs	3	3
3	Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzflächen		
3.1	Acker	2	2
3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	4	4
3.3	Magerwiese, Magerweide	10****	7
3.4	Naß- und Feuchtgrünland (Nasswiese, Nassweide), Riede	10****	7
3.5	Heide, Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Schwermetallrasen, Borstgrasrasen, Binnensalzstelle	10****	7
3.6	Obstwiese jung	7	7
3.7	Obstwiese alt	9	
4	Grünflächen		
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2	2
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	4	3
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2	2
4.4	Intensivrasen (z.B. Sportanlagen)	2	2
4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker (z.B. in Grün- und Parkanlagen)	3	3
4.6	extensive Dachbegrünung	0,5	0,5
4.7	intensive Dachbegrünung, übererdete Anlage (z.B. Garage)	1	1
4.8	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, Obstplantagen	2	2

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

5	Brachen		
5.1	Brachen < 5 Jahre	4	6
5.2	Brachen, zwischen 5 – 15 Jahren	5 (10 ^{***})	
5.3	Brachen > 15 Jahre	5 (10 ^{***})	
6	Wald		
6.1	Weihnachtsbaumkulturen, Schmuckreisigkulturen	3	3
6.2	Nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald	5	4
6.3	Aufforstungen mit nicht standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	3	
6.4	Teilweise nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald	7	5
6.5	Aufforstungen mit teilweise standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	4	
6.6	Standortheimischer Laub- oder Nadelwald	9 (10 ^{***})	6
6.7	Aufforstungen mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	5	
6.8	Bruch-, Sumpf- und Auewälder	10 ^{****}	7
6.9	naturnahe Waldränder, gestuft mit Krautsaum	9 (10 ^{***})	7
7	Gewässer		
7.1	naturfremde Fließ- und Stillgewässer, ausgebaut u. begradigt	3	3
7.2	nur geringfügig verbaute Fließ- und Stillgewässer	7 (10 ^{***})	7
7.3	natürliche und naturnahe unverbaute oder langjährig renaturierte Fließ- und Stillgewässer	10 ^{****}	7
7.4	Röhrichte, Sümpfe	10 ^{****}	7
7.5	Moore	10 ^{****}	--
7.6	ungefasste Quellbereiche	10 ^{****}	--
7.7	Wegeseitengräben, Rigolen, Versickerungsmulden	4	4
8	Gehölze		
8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	7	6
8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume	8	6

- *: Zur Bewertung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes ist der Grundwert A zugrunde zu legen.
- ** : Führen die Festsetzung (Flächen und Maßnahmen) eines Bebauungsplanes zu einem anderen Biotoptyp, wird die Fläche bei der Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Grundwert P des zu erwartenden Biotoptyps bewertet. Der Grundwert P stellt den Wert des Biotoptyps 30 Jahre nach Neuanlage dar. Eine solche Differenzierung zwischen den Grundwerten A und P ist erforderlich, da die Entwicklung höherwertiger Biotoptypen unterschiedlich lange Zeiträume erfordert und teilweise nicht innerhalb von 30 Jahren erreicht werden kann. (Dieser einer Menschengeneration entsprechenden Betrachtungszeitraum wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung generell als Zeitfaktor zugrundegelegt.)
- ***: 10, soweit nach § 62 LG geschützt (s. Nr. 2 dieses Bewertungsverfahrens)
- ****: grundsätzlich nach § 62 LG geschützt (s. Nr. 2 dieses Bewertungsverfahrens)
- : i.d.R. nicht wiederherstellbar

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 53

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 658 N – Dückerweg –

für ein Gebiet südlich der BAB A 40, westlich bzw. südwestlich des Betriebsgeländes der ThyssenKrupp Stahl AG und Im Vogelspoth 8, einschließlich der Verkehrsfläche der Südstraße bis zur Essener Straße, nordöstlich der Grundstücke Südstraße 4 - 24 und Vietingstraße 97 und 99, nördlich der Grünstraße, östlich der Stormstraße

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 658 umfasst die Flächen im Bereich des Dückerweges südlich der BAB 40 sowie die ehemalige Trasse der geplanten Osttangente der Stadt Wattenscheid (Bebauungsplan Nr. 1).

Die Flächen zwischen Dückerweg und Grünstraße werden überwiegend durch Einzelhandelsbetriebe und Schnellrestaurants genutzt. Die Trasse der geplanten Osttangente ist bis auf geringe Ausnahmen im südlichen Teil bisher baulich nicht genutzt.

Das Planungserfordernis besteht nunmehr hinsichtlich der Änderung des Planungsrechts im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie hinsichtlich differenzierter Sortimentsbegrenzungen für die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen, da sich der Standort Dückerweg außerhalb eines Siedlungsschwerpunktes der Stadt Bochum befindet und nicht als integrierter Standort zu betrachten ist. Der Bebauungsplan trifft entsprechend dem Planungsziel für die bereits baulich genutzten Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes konkretisierende Festsetzungen zur der Art der baulichen Nutzung und insbesondere zu der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den Vorgaben des Masterplans Einzelhandel der Stadt Bochum. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, und den bebaubaren Grundstücksflächen oder zu Verkehrsflächen orientieren sich am Bestand. Für die Trasse der ehemaligen Osttangente werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Während im südlichen Teil die bereits bestehende bauliche Nutzung planungsrechtlich gesichert wird, wird im zentralen Bereich eine öffentliche Freiraumnutzung festgesetzt. Der nördliche Teil wird als Erweiterungsfläche für den angrenzenden Handelsbetrieb in die Bauflächen einbezogen. Sinnvolle Planungsalternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf bestehendes Planungsrecht bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 54

Vorlage Nr.: 20081359

Stadtamt 61 31 (25 13)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Aufgrund der gewerblich/industriellen Vornutzung sind im nördlichen Teil des Plangebietes einzelne Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet gegeben. Zudem wird auf mögliche meist diffus auftretende und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbare Grubengasaustritte aus dem Steinkohlengebirge hingewiesen. Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Positiv hervorzuheben i.S.d. Bodenschutzklausel ist die Sicherung einer bestehenden Baufläche für Handelsnutzungen. Verkehrlich negative Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz sind mit der Planung nicht verbunden. Die Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 06.11.2001 bis zum 04.12.2001 gem. § 3 (1) BauGB sowie in Form einer Bürgerversammlung am 13.11.2001 in der Aula der Maria Sibylla Merian-Schule über die Planung informiert. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Äußerung gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 14.11.2001 für die Dauer eines Monats gegeben.

Die erste öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.07.2003 bis 01.08.2003 statt. Um den Anforderungen des novellierten Baugesetzbuches im Hinblick auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchzuführende Umweltprüfung zu genügen, wurde am 24.04.2006 ein Scopingtermin für das vorliegende Bebauungsplanverfahren durchgeführt, in dem den betroffenen Behörden Gelegenheit gegeben wurde, Hinweise zum Umfang der Umweltprüfung zu geben.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung erneut überarbeitet.

Die Festsetzungen zur Beschränkung der innerhalb der verschiedenen Sondergebiete zulässigen Sortimente wurden auf der Grundlage des Masterplan Einzelhandel und der in diesem Zusammenhang erstellten Bochumer Sortimentsliste" bearbeitet. Entsprechend der Zielsetzung des Masterplanes Einzelhandel sind für das Plangebiet keine Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten vorgesehen. Die Abgrenzungen des Bebauungsplanes wurden im Norden an die Grenzen des Planfeststellungsverfahrens der BAB A 40 angepasst. Seitens der betroffenen Bürger wurde insbesondere eine Ausweitung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen angeregt. Dieser Anregung konnte nur in Teilen unter Berücksichtigung des Masterplanes Einzelhandel gefolgt werden. Die Bedenken gegen eine Anbindung des Dückerweges an die Grünstraße konnten nicht berücksichtigt werden, da diese Verknüpfung für den Abfluss des Verkehrs von der BAB 40 aus verkehrsfunktionalen Gründen erforderlich ist.

Die Anregung der Träger öffentlicher Belange, das Plangebiet an die Abgrenzung des Planfeststellungsbeschluss anzupassen, wird gefolgt. Im Ergebnis wurde ein Bebauungsplan erstellt, der unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzungen eine klare Festlegung der gewünschten zukünftigen baulichen Entwicklung im Plangebiet trifft. Die bestehenden Nutzungen sollen unter Berücksichtigung des Masterplanes Einzelhandel in ihrem Bestand zuzüglich einer Erweiterungsoption von 10% gesichert werden, so dass einerseits eine Beeinträchtigung der Handelsstruktur in Bochum vermieden wird andererseits den Betrieben eine ausreichende Entwicklungsoption für künftige Veränderungen eingeräumt wird. Für die ehemals als Trasse der Osttangente festgesetzten Flächen wird - sofern diese nicht bereits baulich genutzt sind - eine Freiraumnutzung festgesetzt. Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.