

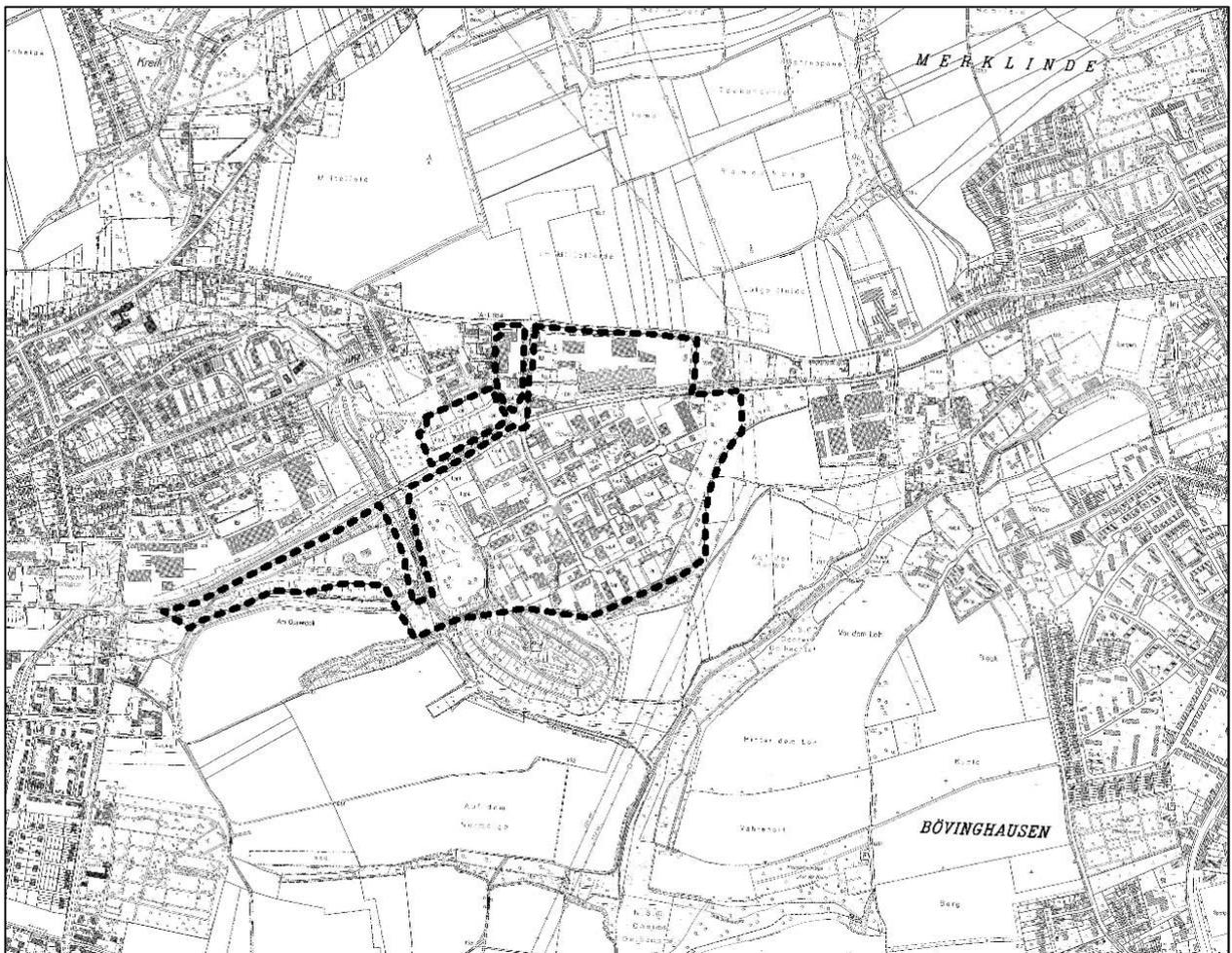
**Bebauungsplan Nr. 884
– Gewerbe- und Industriegebiet Gerthe-Nord –**

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für
den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

[08.10.2019]



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALT

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
2.	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	4
3.	BESTANDSANALYSE	5
3.1	Situation im Plangebiet	5
3.1.1	Städtebauliche Struktur	5
3.1.2	Freiraum und Grünflächen	5
3.2	Verkehr und Erschließung	6
3.3	Ver- und Entsorgung.....	7
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	7
3.5	Bebauungspläne.....	7
3.6	Angrenzende Bebauungspläne.....	8
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
4.1	Landesentwicklungsplan.....	8
4.2	Regionaler Flächennutzungsplan.....	10
4.3	Entwurf des Regionalplans Ruhr.....	11
4.4	Ziele der Stadtentwicklung.....	11
4.4.1	Masterplan Einzelhandel.....	11
4.4.2	Strategische Umweltplanung	14
4.5	Fachplanungen.....	15
4.5.1	Landschaftsplan	15
4.5.2	Lärmaktionsplanung	16
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	16
6.	VERKEHRSKONZEPT	17
7.	FREIRAUMKONZEPT	17
8.	GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG	17
9.	PLANINHALT	21
9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	21
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	23
9.1.1.1	Gewerbegebiete	23
9.1.1.2	Industriegebiete	25
9.1.1.3	Geräuschkontingentierung.....	26
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	34
9.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	36
9.1.4	Verkehrsflächen.....	37
9.1.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	37
9.1.6	Grünflächen / Waldflächen.....	38
9.1.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	38
9.1.8	Immissionsschutz	40
9.1.8.1	Gewerbe- und Industrielärm	40
9.1.8.2	Verkehrslärm	42
9.1.8.3	Störfallbetriebe	43

9.2	Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW) – Werbeanlagen –	44
9.3	Kennzeichnungen	45
9.3.1	Altlasten	45
9.3.2	Luftschuttstollen	48
9.3.3	Kampfmittel / Blindgängerverdachtspunkte	48
9.4	Hinweise	49
9.4.1	Bergbau	49
9.4.2	Methanzuströmungen	49
9.4.3	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	50
9.4.4	Schutz des Flugverkehrs	50
9.4.5	Landesstraße 645 – Bövinghauser Hellweg	50
9.4.6	Richtfunktrassen	51
9.4.7	Außerkräfttreten von entgegenstehenden Festsetzungen	51
9.5	Nachrichtliche Übernahmen	52
9.5.1	Höchstspannungsfreileitung	52
10.	UMWELTBELANGE	52
11.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	52
12.	FLÄCHENBILANZ	53
13.	UMSETZUNG DER PLANUNG	53
13.1	Erschließung	53
13.2	Bodenordnung	54
13.3	Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen	54
13.4	Kosten	54
13.5	Verträge	54
14.	GUTACHTEN	54

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der dreigeteilte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 884 – Gewerbe- und Industriegebiet Gerthe-Nord – liegt im äußersten Nordosten Bochums südlich des Bövinghauser Hellwegs, östlich der Gewerkenstraße und westlich der auf Dortmunder Stadtgebiet liegenden Bövinghauser Straße, beiderseits der Gewerkenstraße, der Dieselstraße, der Daimlerstraße sowie der Straße „An der Halde“.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 42 ha.

Der Geltungsbereich deckt das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Gerthe Nord, den Bereich der Halde südlich der Straße „An der Halde“ sowie im Osten einen Teilbereich der östlich an das Gewerbegebiet anschließenden Grünflächen ab. Die Abgrenzung erfolgt in Anlehnung an die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 351, 712/I und 492 sowie den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Die Bereiche westlich der Gewerkenstraße sowie die daran anschließenden Grünflächen werden nicht in das Plangebiet miteinbezogen, da für diese Flächen keine Änderung der Bestandssituation vorgesehen ist und aus heutiger Sicht ansonsten kein Regelungsbedarf besteht.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung eindeutig gekennzeichnet.

2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Aufgrund der seit der Plangenehmigung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 492 im Jahr 1979 eingetretenen Veränderungen der rechtlichen sowie der tatsächlichen Rahmenbedingungen (u. a. Überlagerung größerer Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 492 durch den Bebauungsplan Nr. 712 I, erfolgter Bau der Umgehungsstraße „An der Halde“, höhere Gewichtung von Umweltbelangen, z.B. Immissionsschutz) sowie der veränderten planerischen Konzeption ist zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 884 sollen im Plangebiet Industriegebiete für die dort vorhandenen wie auch zukünftig anzusiedelnde kleinere und mittlere Industriebetriebe gesichert werden, die auf einen Standort in einem „klassischen“ Industriegebiet angewiesen sind und für deren Unterbringung das Gebiet aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl von Wohngebäuden in seiner direkten Nachbarschaft sowie der guten Verkehrsanbindung gesamtstädtisch betrachtet ein besonders gut geeigneter Standort ist. Auch die als Gewerbegebiet festzusetzenden Flächen sollen für Handwerks- und Produktionsbetriebe gesichert werden. Diese Zielsetzung umfasst auch das Ziel eines Ausschlusses von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes soll – vor allem mit Blick auf die Wohnbebauung auf Bochumer ebenso wie auf Castrop-Rauxeler und Dortmunder Stadtgebiet – das Gewerbe- bzw. Industriegebiet gemäß den aktuell geltenden rechtlichen Vorgaben hinsichtlich des Emissionsverhaltens der Betriebe und sonstigen Nutzungen gegliedert werden. Dabei sollen die bestehenden Nutzungen insofern berücksichtigt werden, dass deren ausgeübter und genehmigter Bestand – sowie in gewissem Maße auch deren Weiterentwicklung – nicht gefährdet wird.

Der Bebauungsplan soll zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Gerthe und der Nahversorgung beigetragen. Die Ziele des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum sollen umgesetzt werden.

Ziele des Bebauungsplanes Nr. 884 sind zusammenfassend:

- die planerische Sicherung von Flächen für Handwerks- sowie kleinere und mittlere Gewerbe- und Industriebetriebe,
- die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in den wohnbaulich genutzten Bereichen in der Umgebung des Plangebietes sowie
- der Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Gerthe.

3. BESTANDSANALYSE

3.1 Situation im Plangebiet

3.1.1 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet im Bochumer Stadtbezirk Gerthe liegt im äußersten Nordosten Bochums, in unmittelbarer Nähe zu Herne, Castrop-Rauxel und Dortmund.

Es ist zum einen durch bestehende Wald- und Grünflächen im südwestlichen und äußersten östlichen Bereich, überwiegend aber durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Eine ehemals durch das Plangebiet verlaufende Bahntrasse ist mittlerweile aufgegeben.

Die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 492 festgesetzten Baugebiete sind weitgehend bebaut bzw. genutzt. Diese baulich genutzten Bereiche sind durch eine Vielzahl von Gewerbe- und Industriebetrieben mit einem weiten Spektrum an Branchen und Betriebsgrößen belegt. Es finden sich z.B. Produktions- und Handwerksbetriebe, Abfallentsorgungsbetriebe, Autohandlungen, -werkstätten und -verwertungen, Speditionen, aber auch Nutzungen wie ein Reisebüro, ein „Pauschalclub“, Wohnnutzungen, die dem betriebsbezogenen Wohnen zuzuordnen sind, und Leerstände.

Im Plangebiet sind insgesamt etwa 60 gewerbliche Nutzungen ansässig. Sechs Betriebe sind genehmigungspflichtige Anlagen nach § 4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Die bauliche Struktur stellt sich heterogen dar und spiegelt den vorhandenen Betriebsmix aus unterschiedlichen Branchen und unterschiedlichen Größen wider. Es finden sich Hallen unterschiedlicher Kubatur, Lager- bzw. Kfz-Abstellplätze und Verwaltungsgebäude von ansässigen Firmen, vereinzelt mit Wohnnutzungen. Die Gebäude weisen bis zu vier Geschosse auf, die Mehrzahl jedoch zwei Geschosse. Auch die Höhe und Größe der Hallen variiert stark. Hinsichtlich der Dachformen dominieren Flachdächer und flachgeneigte Satteldächer.

3.1.2 Freiraum und Grünflächen

Das Gewerbe- und Industriegebiet selbst weist nur wenige Vegetationsstrukturen (einzelne Gehölze, kleine Grünflächen) auf.

Auf den zum Bebauungsplan gehörenden Freiflächen um das Gewerbe- und Industriegebiet stocken überwiegend naturnahe Waldbestände aus bodenständigen Arten (Ahorn, Birke, Stieleiche, Buche, Hasel, Saalweide), stellenweise auch Pappeln.

Die Halde im Westen wird von standorttypischen, speziellen Vegetationsbeständen geprägt. Neben Rohböden, Pfützen und Kleingewässern finden sich artenreiche, magere Staudenfluren

(Goldrute, Johanniskraut, Natternkopf, Jakobs-Greiskraut, Schmalblättriges Greiskraut, Nachtkerze, Hornklee u. a.). Die Halde wird im Zuge der natürlichen Sukzession zunehmend von Sukzessionswald aus typischen Pioniergehölzen eingenommen (Birke, Saalweide). Besonders wärmebegünstigt und trocken ist die südexponierte, steile „Gerther Südwand“, die teilweise im Geltungsbereich liegt und die eine besondere Flora aus trockenresistenten Arten magerer Standorte aufweist. Die Bergehalde stellt eine markante Erhebung anthropogenen Ursprungs dar. Sie weist einen ausgeprägten Charakter und eine typische Eigenart als Relikt ehemaliger bergbaulicher Nutzungen auf und hat somit – auch aufgrund der Fernwirkung – eine hohe landschaftliche Bedeutung.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch das Bövinghauser Bachtal / Oelbachtal (NSG) und Landwirtschaftsflächen im Süden und Osten, Landwirtschaftsflächen im Norden sowie Siedlungsflächen und den Gerther Mühlenbach im Westen geprägt.

3.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen „Dieselstraße“, „Gewerkenstraße“ und „Daimlerstraße“ sowie eine Reihe als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Wegeflächen.

Die äußere Erschließung erfolgt durch die Straßen „An der Halde“ und „Bövinghauser Hellweg“. Über diese bestehen Anschlüsse an den Castroper Hellweg, die Provinzialstraße und die Autobahnen 40 (ca. 5 km), 42 (ca. 6 km), 43 (ca. 4,5 km) und 45 (ca. 7 km).

Die Erschließung ist ausreichend leistungsfähig, die Belastungsgrenzen von Bövinghauser Hellweg, Dieselstraße und An der Halde werden nicht erreicht. Dies ergibt eine Untersuchung des zuständigen Fachamtes der Stadt Bochum:

„Das insbesondere durch verkehrsentensive Betriebe gekennzeichnete Gewerbegebiet ist über das Bochumer Vorbehaltensnetz an die Autobahnen A43 und A 40 überregional angeschlossen.

Im Norden wird das Gebiet aus / in Richtung Castrop-Rauxel über den Bövinghauser Hellweg (L 654) angebunden. Die Leistungskapazität dieser Landesstraße liegt bei ca. 15.000 Kfz/ 24 h. Im August 2014 wurde für das Bebauungsplan-Verfahren eine erneute Verkehrszählung westlich und östlich der Dieselstraße auf dem Bövinghauser Hellweg durchgeführt. Danach beträgt das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) westlich der Dieselstraße ca. 2.700 Kfz/ 24h und auf dem östlichen Abschnitt 5.000 Kfz/ 24h. Der Güterverkehrsanteil (Lkw < 3,5t, Lkw > 3,5t und Lastzüge/Busse) beträgt auf dem westlichen Abschnitt ca. 20 %, der Schwerverkehrsanteil (Lkw > 3,5t, LZ / Busse) ca. 6 %. Auf dem Abschnitt östlich der Dieselstraße liegt der Güterverkehrsanteil bei 16,8 %, der Schwerverkehrsanteil bei 7,6 %. Die Lichtsignalanlage an der Einmündung Dieselstraße / Bövinghauser Hellweg ist mit einer vollverkehrsabhängigen Alles-Rot-Steuerung programmiert, d. h. der Bövinghauser Hellweg ist die vorfahrtsberechtigende Straße.

Als Teil der Ortsumgehung Gerthe-West dienen die Kirchharpener Straße und die Straße Auf der Halde. Die Kirchharpener Straße weist ein DTV von ca. 15.500 Kfz/ 24h auf mit einem Schwerlastverkehrsanteil von ca. 5,5 % tagsüber und ca. 6,6 % nachts. Die Straße auf der Halde hat einen DTV von ca. 7.700 Kfz/24h mit einem Schwerlastverkehrsanteil von 11 %. (...)

Die Erschließung über das Vorbehaltensnetz der Stadt Bochum ist auch hinsichtlich der Leistungsfähigkeit gegeben.“

Eine Zunahme des Verkehrs durch die Planung ist aufgrund der schon bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten.

3.3 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Im Plangebiet befinden sich auch private Grundstücksentwässerungskanäle, die sich nicht im Zuständigkeitsbereich des Tiefbauamtes der Stadt Bochum befinden.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Baugrundstücke des Plangebietes waren bereits vor dem 1. Januar 1996 an die bestehende öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die o.g. Pflichten gemäß § 44 LWG i. V. m. § 55 WHG hier nicht bestehen.

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes wird wie bislang in die vorhandenen Mischwasserkanäle abgeleitet.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen und die Waldflächen befindet sich das Plangebiet weitgehend in Privateigentum. Die ehemaligen Bahnflächen befinden sich im Eigentum der städtischen Entwicklungsgesellschaft Ruhr-Bochum mbH (EGR).

3.5 Bebauungspläne

Für den Bereich beiderseits der Gewerkenstraße, der Dieselstraße, der Daimlerstraße sowie der Straße „An der Halde“ bestehen derzeit die Bebauungspläne Nr. 492 – Industriegebiet Gewerkenstraße –, bekannt gemacht am 09.02.1980, sowie Nr. 712/I – Gewerbeverbindungsstraße –, bekannt gemacht am 09.07.1999. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 884 werden die Bebauungspläne Nrn. 492 und 712/I außer Kraft gesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 712 I setzt in erster Linie Verkehrsflächen, Gewerbegebiete, Grün- und Waldflächen fest. Großteile der festgesetzten Verkehrsflächen werden ebenso wie die in diesem Plan festgesetzten Wald- und Grünflächen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 884 übernommen, der Bebauungsplan Nr. 712 I behält hier seine Rechtswirksamkeit. Überlagernd bleiben Gewerbeflächen entlang der Verkehrsfläche, die als solche in den Bebauungsplan Nr. 884 übernommen werden. Im Bereich Gewerkenstraße / Dieselstraße wird eine Teilfläche, die bisher im Bebauungsplan Nr. 712 I als Verkehrsfläche festgesetzt war, in das Gewerbegebiet einbezogen, da sie als Verkehrsfläche nicht mehr benötigt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 492 setzt als Baugebiete vorwiegend Industriegebiete gem. § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), im Nordwesten Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO fest. Die Gebiete werden auf Basis des Abstandserlasses NRW (Abstandsliste 1974) gegliedert. Westlich

der Gewerkenstraße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Da hier kein städtebauliches Erfordernis besteht es zu überplanen, wird es nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 492 einbezogen. Weiterhin werden Bahnflächen, Grünflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Flächen zum Anpflanzen und Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 20.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 492b – 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 492 – Industriegelände Gewerkenstraße – mit dem Ziel beschlossen, die mit dem Standort unverträglichen Nutzungen, wie verkehrsintensive Betriebe, Einzelhandels-, Freizeit- und Vergnügungseinrichtungen auszuschließen. Im Planungsprozess zeichneten sich weitere umfangreiche Änderungserfordernisse ab, die nicht rechtssicher über eine vereinfachte Änderung umgesetzt werden konnten. Die Ziele wurden in den Bebauungsplan Nr. 884 integriert und die vereinfachte Änderung wurde nicht mehr fortgeführt. Die gefassten Beschlüsse werden zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes aufgehoben.

3.6 Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 492 (soweit nicht in das Plangebiet einbezogen, s.o.) und Nr. 712 I (soweit nicht in das Plangebiet einbezogen, s.o.).

Südlich angrenzend sowie nördlich des Bövinghauser Hellwegs liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 351, der Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für die Forstwirtschaft (südöstlicher Bereich) festsetzt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsplan

Durch Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 06.08.2019 ist der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes NRW entfalten nach § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) Rechtswirkungen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind zu beachten. Die Grundzüge und sonstigen Erfordernisse unterliegen einem Abwägungs- oder Ermessensspielraum in der Bauleitplanung.

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Für diesen Bebauungsplan besonders relevante Ziele und Grundsätze des LEP NRW sind:

2-3 Ziel: Siedlungsraum und Freiraum

Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.

Für die Bereiche der festgesetzten Baugebiete, der Verkehrsflächen und der Grünflächen des Bebauungsplans Nr. 884 sind im LEP NRW Siedlungsräume (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen) nachrichtlich dargestellt. Die festgesetzten Waldflächen werden im LEP NRW durch eine nachrichtliche Darstellung von Freiraum und Grünzug überlagert.

6.1-1 Ziel: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten.

Die Siedlungsentwicklung soll den Wohn-, Versorgungs-, Arbeits-, Erholungs-, Sport- und Freizeitbedürfnissen der heute lebenden Menschen gerecht werden, ohne die Entwicklungsmöglichkeiten künftiger Generationen einzuschränken. Infolge des demographischen Wandels, der mittel- und langfristig zu einer Abnahme der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen führen wird, wird der Schwerpunkt der räumlichen Steuerung der Siedlungsentwicklung künftig weniger in der Neuausweisung von Flächen liegen, sondern mehr die Erhaltung und qualitative Entwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen unter sozialen, ökonomischen, ökologischen und kulturlandschaftlichen Gesichtspunkten betreffen und auch offen sein für Rückbau von Siedlung und Infrastruktur.

Der Bebauungsplan Nr. 884 nimmt keine bisher ungenutzten Flächen in Anspruch, sondern sichert durch seine Festsetzungen den verträglichen Fortbestand des Industrie- und Gewerbegebietes. Innerhalb der Baugebiete wird eine möglichst hohe Ausnutzbarkeit gewährleistet, um Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle zu vermeiden.

6.1-6 Grundsatz: Vorrang der Innenentwicklung

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

Der Bebauungsplan N. 884 nimmt keine Flächen im Außenbereich für Baugebiete in Anspruch.

7.1-1 Grundsatz: Freiraumschutz

Der Freiraum soll erhalten werden; seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen sollen gesichert und entwickelt werden.

Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Dies gilt insbesondere für die Leistungen und Funktionen des Freiraums als

- Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen sowie als Entwicklungsraum biologischer Vielfalt,*
- klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsraum,*
- Raum mit Bodenschutzfunktionen,*
- Raum mit bedeutsamen wasserwirtschaftlichen Funktionen,*
- Raum für Land- und Forstwirtschaft,*
- Raum weiterer wirtschaftlicher Betätigungen des Menschen,*
- Raum für landschaftsorientierte und naturverträgliche Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen,*
- Identifikationsraum und prägender Bestandteil historisch gewachsener Kulturlandschaften und*

- *als gliedernder Raum für Siedlungs- und Verdichtungsgebiete.*

Der Bebauungsplan N. 884 nimmt keinen zusätzlichen Freiraum in Anspruch. Bestehende Waldflächen und Grünflächen werden gesichert.

7.3-1 Ziel: Walderhaltung und Waldinanspruchnahme

Wald ist insbesondere mit seiner Bedeutung für die nachhaltige Holzproduktion, den Arten- und Biotopschutz, die Kulturlandschaft, die landschaftsorientierte Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung, den Klimaschutz und wegen seiner wichtigen Regulationsfunktionen im Landschafts- und Naturhaushalt zu erhalten, vor nachteiligen Entwicklungen zu bewahren und weiterzuentwickeln. Dazu werden in den Regionalplänen entsprechende Waldbereiche festgelegt, die in der Regel eine Inanspruchnahme durch entgegenstehende Nutzungen ausschließen.

Ausnahmsweise dürfen Waldbereiche für entgegenstehende Planungen und Maßnahmen nur dann in Anspruch genommen werden, wenn für die angestrebten Nutzungen ein Bedarf nachgewiesen ist, dieser nicht außerhalb von Waldbereichen realisierbar ist und die Waldumwandlung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 884 sichert bestehende Waldflächen.

Der zeichnerische Teil des Landesentwicklungsplans 2019 stellt das Plangebiet großteils als Siedlungsraum und im westlichen Teilbereich als Freiraum / Grünzüge dar. Dies entspricht der Planung, die im östlichen Teil überwiegend Baugebiete und im westlichen Teil Flächen für Wald festsetzt. Die Plankonzeption des Bebauungsplanes steht damit im Einklang mit den Zielen bzw. Grundsätzen des Landesentwicklungsplans.

Im Maßstab des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen sind jedoch nur bedingt räumlich konkret abgegrenzte Festlegungen zu Nutzungen und Schutzfunktionen möglich. Eine Konkretisierung erfolgt daher durch die Darstellungen und Festlegungen des regionalen Flächennutzungsplans.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Für die Kernzone des Ruhrgebiets übernimmt der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr die Funktion des Regionalplans parallel zu seiner Funktion als Flächennutzungsplan. Der RFNP beinhaltet somit sowohl Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB in seiner Eigenschaft als Flächennutzungsplan als auch der Darstellung gem. der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in seiner Eigenschaft als Regionalplan.

Der RFNP stellt in seinem zeichnerischen Teil die Straßen „An der Halde“, „Dieselstraße“ (nördlicher Abschnitt) und „Bövinghauser Hellweg“ als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dar. Für die Baugebiete werden „Gewerbliche Bauflächen“ und ergänzend in seiner Eigenschaft als Regionalplan „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt.

Für die größeren, bestehenden Waldflächen werden Waldbereiche und teilweise überlagernd Bereiche zum Schutz der Natur, Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung sowie regionale Grünzüge dargestellt.

Der Bebauungsplan kann gem. § 8 Abs. 2 aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.3 Entwurf des Regionalplans Ruhr

Der Regionalverband Ruhr (RVR) erarbeitet zurzeit als zuständige Planungsbehörde den Regionalplan Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr. Der Regionalplan Ruhr löst perspektivisch die bisherigen Teilabschnitte der Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster und den regionalplanerischen Teil des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ab.

Am 06.07.2018 hat die Verbandsversammlung des RVR den Erarbeitungsbeschluss gefasst. Mit der formellen Einleitung des Verfahrens sind die Ziele des Regionalplans Ruhr als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die zeichnerischen Darstellungen des Entwurfs für das Plangebiet sind weiterhin Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Für die größeren, bestehenden Waldflächen werden Waldbereiche und teilweise überlagernd Bereiche zum Schutz der Natur, Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung sowie regionale Grünzüge dargestellt. Der Bövinghauser Hellweg wird als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Die Plankonzeption des Bebauungsplanes Nr. 884 steht damit im Einklang mit dem Entwurf des Regionalplans Ruhr.

4.4 Ziele der Stadtentwicklung

4.4.1 Masterplan Einzelhandel

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen und strukturellen Veränderungen im Einzelhandel hat der Rat der Stadt Bochum am 14.12.2017 den „Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012 – Nachjustierung 2017“ beschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist der Masterplan Einzelhandel als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Masterplan Einzelhandel definiert Ziele und Grundzüge der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Bochum, indem er zentrale Versorgungsbereiche und deren städtebauliche Rahmenbedingungen darstellt und mögliche Entwicklungsperspektiven und planungsrechtliche Handlungsnotwendigkeiten aufzeigt. Übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bochum ist die Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum bei gleichzeitiger Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur.

Als übergeordnete Ziele werden formuliert:

- Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität des Hauptgeschäftszentrums
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt des Hauptgeschäftszentrums

- Stärkung des Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende Nahversorgungsstandorte
- Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten
- Schaffung von Investitionssicherheit insgesamt
- Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und Produzierendes Gewerbe („Schließlich ist ein Ziel, dass die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe zur Verfügung stehen. Diese sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mitzuhalten.“)

Der Masterplan Einzelhandel formuliert ein Standortstrukturmodell und definiert folgende Standortbereiche:

- Zentrale Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftszentrum, Stadtbezirkszentren, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren)
- Solitäre, schützenswerte Nahversorgungsstandorte
- Sonderstandorte

Das Gewerbe- und Industriegebiet Gerthe-Nord ist keiner dieser Ansiedlungskategorien zuzuordnen.

Das wenige hundert Meter westlich des Plangebietes gelegene Gerther Zentrum wird als Stadtteilzentrum und somit als zentraler Versorgungsbereich eingestuft.

Es werden folgende Grundsätze formuliert:

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein.

Ausnahme 1

- Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgung dienen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur im Sinne des Masterplans Einzelhandel sind hierbei mittels Bauleitplanung auszuschließen.

Ausnahme 2

- In Gewerbegebieten können zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen Kioske und Tankstellenshops ausnahmsweise zulässig sein. Darüber hinaus können in Gewerbegebieten kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) zugelassen werden, wenn
 - die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang mit diesem errichtet ist,

- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen bzw. dort weiterverarbeitet werden oder im funktionalen Zusammenhang mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

- Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden.
- Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien I-III (Hauptgeschäftszentrum, Stadtbezirks- und Stadtteilzentren) liegen, wobei eine Begrenzung der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes in Abhängigkeit von der jeweiligen Hierarchiestufe erfolgen sollte.

Ausnahme

- In Gewerbegebieten bestehen Ansiedlungsperspektiven für kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“), wenn
 - die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang mit diesem errichtet ist,
 - die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen bzw. dort weiterverarbeitet werden oder im funktionalen Zusammenhang mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

Grundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

- Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment können in zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in den Sonderstandorten liegen, an den Sonderstandorten ohne räumliche Erweiterungspotenziale jedoch nur in Form von Substitutionen gemäß dem Umsatzäquivalenzprinzip.
- Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte zulässig sein, nicht jedoch in Industriegebieten sowie in solchen Gewerbegebieten, in denen keine Einzelhandelsvorprägung besteht.
- Zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche einnehmen.

Ausnahme 1

- Für bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte sind in geregelten zeitlichen Abständen Erweiterungen um max. 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche in nicht-zentrenrelevanten Sortimenten möglich, sofern der betreffende Standort im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ gem. RFNP (ASB) liegt. Für darüber hinausgehende Erweiterungen im Kern- und Randsortiment (bis zur Obergrenze des Grundsatzes 3) ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Ausnahme 2

- In Gewerbegebieten bestehen Ansiedlungsperspektiven für kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“), wenn
 - die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang mit diesem errichtet ist,
 - die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen bzw. dort weiterverarbeitet werden oder im funktionalen Zusammenhang mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

Der Masterplan Einzelhandel Nachjustierung 2017 definiert mit der so genannten Bochumer Liste zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Der Bebauungsplan Nr. 884 setzt die Zielvorgaben des Masterplans Einzelhandel um, in dem er die Zulässigkeit und ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen steuert.

4.4.2 Strategische Umweltplanung

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.09.2010 die Strategische Umweltplanung (StrUP) als fachübergreifenden und selbstbindenden Rahmenplan zur langfristigen Verbesserung der städtischen Umweltqualität beschlossen. Die StrUP berücksichtigt umweltrelevante Zielvorgaben des RFNP und formuliert als übergeordneten Handlungsbedarf den sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen, die nachhaltige Sicherung von Umweltfunktionen und die Minimierung von Umweltgefährdungen. Sie ist kein rechtsverbindliches Instrument und hat als informelles Planungsinstrument der Stadt Bochum den Status der Selbstbindungsverpflichtung. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungsbelange daher als Abwägungsaspekte gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Die StrUP für die Stadt Bochum hat eine stadttökologische Aufwertung zum Ziel und formuliert vor diesem Hintergrund einen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung. Dabei wird das Stadtgebiet gemäß einem räumlichen Zielkonzept differenziert und mit einem System aus Umweltqualitätszielen verknüpft, die für die jeweiligen Schutzgüter in Umweltzielkatalogen zusammengefasst sind. Das räumliche Zielkonzept weist einzelne Stadträume, Stadtpulse (Leitbahnen für hohe Umweltqualität) und Stadtpunkte (Umweltbausteine im Siedlungsraum) aus, denen jeweils verschiedene Umweltqualitätsziele zugeordnet sind. Diese Umweltqualitätsziele sollen bei der städtebaulichen Entwicklung als Abwägungsbelange berücksichtigt werden. Die analytische Grundlage des Umweltzielsystems stellt der „Umwelatlas Bochum“ dar, der ebenfalls Bestandteil der StrUP ist.

Die Strategische Umweltplanung beschreibt und bewertet die Ist-Situation in Bochum und formuliert Ziele und Maßstäbe für eine umweltverträgliche Entwicklung in Bochum. Die StrUP stellt die gewerblich und industriell genutzten Flächen des Plangebietes im räumlichen Zielkonzept als „Stadtökologisches Defizitgebiet“ dar. Die Halde im Westen und angrenzende Grünfläche sind als „Stadtökologisches Ausgleichsgebiet“ dargestellt.

Als Ziele für Defizitgebiete werden ein Anteil unversiegelter Böden von 30 %, eine Reaktivierung von mindestens 15 % von Brachflächen für die Freiflächenversorgung, Sicherung einer erholungsrelevanten Freiraumversorgung mit mind. 6,5 m²/EW und eine räumliche Anbindung an ökologische Ausgleichsgebiete formuliert.

Die StrUP nennt folgende Ziele für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Menschen:

- Anthropogene Lärmbelastungen führen zu keiner Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung,
- Anthropogene Luftbelastungen führen zu keiner Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung.

Schutzgut Boden:

- Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen, Bodenfunktionen sind nachhaltig gesichert.
- Von den Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser gehen keine Gefährdungen für die Umwelt aus.

Schutzgut Wasser:

- Der gute mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwassers ist hergestellt und dauerhaft gesichert.
- Der gute ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potenzial von Oberflächengewässern ist hergestellt und dauerhaft gesichert.

Schutzgut Klima:

- Die gesetzlich festgelegten Grenzwerte für die Feinstaubbelastung (PM) und für Stickstoffdioxid (NO₂) werden eingehalten.
- Die Konzentrationen anderer anthropogener Luftbelastungen (CO₂, Ozon, Schwefeldioxid, Benzol etc.) werden minimiert.
- Klimaökologische Ausgleichsräume (Freiland, Wald, Grün- und Parkflächen) sind planerisch gesichert und in ihren stadtklimatisch entlastenden Funktionen durch Vernetzung gestärkt.
- Austausch- und Windverhältnisse in klimaökologischen Lasträumen sind optimiert.
- Wärmeinseleffekte in klimaökologischen Lasträumen sind gemindert.

Schutzgut Tiere und Biotope:

- Regionale Grünzüge sind in ihrer Lebensraum-Funktion für Flora und Fauna gestärkt und vernetzt.
- Kommunale Grünzüge sind planerisch gesichert und werden in ihrer Lebensraumfunktion für Flora und Fauna gestärkt und vernetzt.
- Bauflächen bilden im städtischen Biotopverbund keine ökologische Barriere.
- Die Naturnähe der Lebensraum-Strukturen im städtischen Biotopverbund ist gesichert.

4.5 Fachplanungen

4.5.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Mitte-Ost umfasst Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 884. Dies sind der Westen, der äußerste Süden und der äußerste Südosten des Plangebietes. Es handelt sich dabei um die Freiflächen. Die baulich genutzten Bereiche werden nicht erfasst.

Diese Freiflächen sind in der Festsetzungskarte als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Für die Bergehalde gibt es keine Festsetzung.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans stellt für die strukturreichen Freiraumbereiche das Entwicklungsziel 1 – Erhaltung (grün) dar. Für die Ackerfluren ist das Entwicklungsziel 2 –

Anreicherung dargestellt (gelb). Die Bergehalde hat das Entwicklungsziel 3 - Wiederherstellung (orange). Das Unterziel 3.2 umfasst die Anpflanzung und Pflege von Gehölzstreifen und Baumreihen.

4.5.2 Lärmaktionsplanung

Mit der Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm der Europäischen Union wurde europaweit ein rechtlicher Rahmen geschaffen, das Thema Lärm stärker in die kommunale Planung einzubinden. Mit diesem Lärmaktionsplan sollen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden. Hierzu wird – ausgehend von der jeweiligen Schallquelle – die Stärke der Einwirkung berechnet oder gemessen und in Stufen dargestellt werden. Es sollen Maßnahmen zur Verbesserung in Form von Aktionsplänen entwickelt werden. Darüber hinaus sollen „ruhige Gebiete“ ausgewiesen und durch Maßnahmen entsprechend geschützt werden.

Die vorliegenden Lärmkarten (3.Stufe der Lärmkartierung) zum Straßenverkehrslärm zeigen auf, dass in einem schmalen Streifen an den Rändern des Bövinghauser Hellwegs und der Straße „An der Halde“ Belastungen beim LDEN (24 h-Wert) von bis zu 65 dB(A) und LNight (8 h-Wert (22.00 - 06.00 Uhr) von bis zu 55 dB(A) nachts bestehen. Die Fahrbahnen selbst sind noch etwas höher belastet. Im Inneren des Gewerbe- und Industriegebietes liegen mit LDEN < 55 dB(A) und LNight < 45 dB(A) deutlich geringere Lärmwerte durch den Straßenverkehrslärm vor. Lärmschwerpunkte mit einer Belastung von > 70 / 60 dB(A) bzw. 65 / 55 beim LDEN / LNight liegen im Plangebiet beziehungsweise den angrenzenden Straßen nicht vor.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht keine grundsätzlichen Veränderungen für das Gewerbe- und Industriegebiet Gerthe-Nord vor. Die Erschließung und die Flächen der Baugebiete bleiben weitgehend unverändert, auch die Art der baulichen Nutzung wird nur teilweise geändert (hier: Gewerbe- statt Industriegebiet).

Ziele der städtebaulichen Planung sind die Sicherung und effektive Nutzung von Gewerbe- und Industrieflächen, die Gewährleistung der Verträglichkeit für das Umfeld und die planerische Steuerung des Einzelhandels. Diesen Zielen dienen die Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen, dem Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstückflächen und zu Emissionskontingenten.

Darüber hinaus wird das Ziel der Aufwertung und ökologischen Gestaltung des Gewerbe- und Industriegebietes verfolgt. Dazu werden in Teilbereichen des Plangebietes Pflanzflächen festgesetzt. In Ergänzung zu den bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 492 festgesetzten Flächen werden nördlich der ehemaligen Bahnlinie bzw. der Straße „An der Halde“ zusätzlich die Flächen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen („Vorgärten“) als solche festgesetzt. Durch diese Maßnahmen wird das Erscheinungsbild des Gewerbe- und Industriegebietes deutlich aufgewertet.

Es wird nicht die Zielsetzung verfolgt, einen homogeneren oder hochwertigeren Gebäudebestand zu etablieren. Es handelt sich um ein klassisches Gewerbe- und Industriegebiet, das einem weit gefächerten Nutzungsspektrum einen Standort bietet. Solche Flächen sind im Stadtgebiet knapp und sollen erhalten bleiben.

6. VERKEHRSKONZEPT

Die innere Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt heute über die bestehenden Straßen Dieselstraße, Gewerkenstraße und Daimlerstraße. Für die kleinteiligere Erschließung der Baugebiete wurden anhand der Erschließungsfunktion, des Ausbauzustands und -bedarfs sowie in Abhängigkeit von der Anzahl der zu erschließenden Anlieger Wegeflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Hierbei lehnt sich der Bebauungsplan Nr. 884 auch an den GFL-Flächen des Bebauungsplanes Nr. 492 an, so dass sich für die betroffenen Grundstückseigentümer im Rechtssinne keine Veränderung der Erschließungssituation ergibt. Dieses Erschließungssystem wird beibehalten. Zusätzlich soll auf der ehemaligen Bahnfläche ein Radweg angelegt werden. Diesem Ziel dient die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, in der ein Radweg zulässig ist.

Die äußere Erschließung erfolgt durch die Straßen „An der Halde“ und „Bövinghauser Hellweg“. Über diese bestehen Anschlüsse an den Castroper Hellweg, die Provinzialstraße und die Autobahnen 40 (ca. 5 km), 42 (ca. 6 km) 43 (ca. 4,5 km) und 45 (ca. 7 km). Die Erschließung ist ausreichend leistungsfähig und auch hinsichtlich des Verkehrslärms umfeldverträglich. Durch die Planung wird kein zusätzlicher Verkehr verursacht, so dass das bestehende Erschließungssystem beibehalten wird.

7. FREIRAUMKONZEPT

In den Baugebieten des Plangebietes bestehen nur wenige Grünstrukturen, Freiräume werden dadurch nicht gebildet. Im Sinne einer effektiven Ausnutzung vorhandener Gewerbe- und Industrieflächen soll dies auch nicht geändert werden.

Vorhandene und festgesetzte Grün- und Waldflächen werden jedoch weiterhin planerisch gesichert. Zusätzlich wird auf der ehemaligen Bahntrasse eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt, so dass hier eine Durchlässigkeit des Plangebietes entsteht. Die bisher als Wald festgesetzte Halde im Westen des Plangebietes bleibt weiterhin als Wald festgesetzt. Durch Pflege- und Entwicklungspläne wird jedoch gewährleistet, dass nicht nur die ökologische Funktion (z.B. als Lebensraum für die Kreuzkröte und die Geburtshelferkröte), sondern auch die Zugänglichkeit als Freiraum erhalten bleibt.

8. GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen Vorrang eingeräumt werden muss. Angesichts der formulierten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 884 gilt es, sowohl die

Belange der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzungen untereinander, als auch diejenigen Belange, die den Einzelhandel, die städtebaulichen Ziele der Gewerbe- und Industrieflächensicherung und den Verkehr betreffen, abzuwägen. Eine solche Vermischung von nur schwer zu vereinbaren Nutzungen birgt die Gefahr von Nutzungskonflikten in sich, die im Bebauungsplan Nr. 884 behandelt werden. Im ersten Fall sind zum einen private Belange der jeweiligen Nutzer (Störungen durch die gewerblichen Nutzungen und Störungsempfindlichkeit der Wohnnutzungen), zum anderen auch öffentliche Belange wie die Förderung der Wirtschaft sowie Erhalt und Sicherung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen.

Im Ergebnis wird keinem dieser Belange der uneingeschränkte Vorzug gegeben. Der Bebauungsplan sichert durch seine Festsetzungen die Nachbarschaft dieser Nutzungen, wobei trotz der gegebenen Nähe von Wohnnutzungen und gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Den Belangen der Wohn-Nachbarschaft wird beispielsweise durch die Festsetzung von Emissionskontingenten Rechnung getragen, was die Nutzung der Gewerbegrundstücke einschränkt. Diese Begrenzung kann durch die richtungsbezogenen Zusatzkontingente ausgeglichen werden, so dass den vorhandenen Betrieben der größtmögliche Spielraum eröffnet wird. Gleichzeitig wird so der Bestand der Betriebe und in einem verträglichen Maß auch ihre Weiterentwicklung gesichert. Die nachbarschaftliche Verträglichkeit wird durch ein Gutachten belegt.

Die Planung hat auch die Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu berücksichtigen. Dies bedeutet u. a. die Bereitstellung von Gewerbeflächen zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in Bochum. Die Wirtschaftsförderung der Stadt Bochum nimmt dazu im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Stellung: „In Bochum gibt es grundsätzlich ein Flächendefizit für die Ausweisung von GI- und GE-Gebieten. (...) In Bochum stehen zurzeit 33,33 ha Fläche der öffentlichen Hand (Stadt Bochum, NRW.Urban und EGR GmbH) – davon sind 3,5 ha GI – für die Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung. Bei den 3,5 ha handelt es sich um eine einzelne zusammenhängende Fläche an der Herzogstraße, die für die Ansiedlung eines größeren Unternehmens geeignet ist. Für kleinere Unternehmen, die auf Grund ihrer Nutzung in ein GI angesiedelt werden müssen, stehen zurzeit keine Flächen zur Verfügung. Im Durchschnitt werden jährlich in Bochum 5,5 ha der öffentlichen Hand durch Neuansiedlung am Standort in Anspruch genommen. Auf Grund der geringen Verfügbarkeit von Flächen für Ansiedlungen von Unternehmen in GE- und GI-Gebieten, muss möglichst jede bestehende Ausweisung, vor allem von GI-Flächen, erhalten bleiben und gesichert werden. Ziel muss es sein, bei Neuansiedlungen von Unternehmen zukünftig auch auf frei gewordene Flächen im Bestand für die Ansiedlung zurückgreifen zu können.“ Nach Auskunft der Wirtschaftsförderung der Stadt Bochum ist die Größe der verfügbaren Flächen der öffentlichen Hand mittlerweile (Stand: Februar 2015) auf 28 ha gesunken.

Diese Situation wird auch nicht grundsätzlich dadurch geändert, dass Teile der Opel-Flächen freigezogen wurden. Auch von diesen Flächen sind nur Teile für eine Verwendung als Industriegebiet geeignet, da sie sich in der Nähe von bestehenden Wohnnutzungen befinden. Zudem laufen bereits Verhandlungen mit Investoren, die große Teile der Flächen in Anspruch nehmen möchten. So kann es zwar zu einer gewissen Erhöhung des Angebotes an Industrieflächen kommen, eine grundsätzliche Entlastung des Mangels an solchen Flächen in Bochum wird jedoch nicht eintreten.

Gestützt auf den vorhandenen Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen ist es ein Ziel der Stadtplanung in Bochum, bestehende Gewerbe- und Industrieflächen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Bei dem Planbereich handelt es sich um ein gewachsenes Gewerbe- und Industriegebiet. Daher erfolgt die Umsetzung des genannten Ziels im Bebauungsplan Nr. 884 durch die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten. Hier ist im

Rahmen der Abwägung insbesondere zu berücksichtigen, dass es in Bochum nur wenige geeignete Industrieflächen gibt. Aus diesem Grund werden eine Reihe von Nutzungen ausgeschlossen, die dem Ziel, diese Flächen für kleine und mittlere Industriebetriebe zu sichern, entgegenstehen. Von diesen Ausschlüssen sind auch bestehende Nutzungen betroffen. Dies betrifft in erster Linie den Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen. Hier stehen die genannten öffentlichen Belange den privaten Belangen der betroffenen Grundstückseigentümer gegenüber. In der Abwägung überwiegen jedoch die öffentlichen Belange, zumal in dem Plangebiet eine städtebauliche Fehlentwicklung festzustellen ist, indem bedeutende Flächen von Autohandelsbetrieben eingenommen werden und somit nicht mehr den in den Zielen der Planung genannten Nutzern zur Verfügung stehen. Bezogen auf die Industriegebiete sind Kfz-Handelsbetriebe auch nicht auf einen solchen Standort mit Qualifizierung für emittierende Unternehmen angewiesen. In den festgesetzten Gewerbegebieten kann den privaten Belangen insoweit entsprochen werden, dass der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen im Zusammenhang mit einem Werkstattbetrieb zulässig bleibt. Dies entspricht der ökonomischen Realität und ist mit den Zielen der Planung vereinbar. Nicht mit den Zielen der Planung vereinbar sind solche Nutzungen in den festgesetzten Industriegebieten. An der Daimlerstraße und der Dieselstraße haben sich solche Nutzungen (Handel mit Gebrauchtwagen bzw. Unfallwagen) angesiedelt. Diese sind nicht auf einen Standort in einem Industriegebiet angewiesen und entsprechen auch nicht der in der Baunutzungsverordnung formulierten Zweckbestimmung von Industriegebieten, die vorwiegend der Unterbringung solcher Betriebe dienen sollen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Auch wird davon ausgegangen, dass diese Einschränkungen für die Eigentümer verträglich sind, da angesichts der nachgewiesenen Flächenknappheit an Industrieflächen von einer entsprechenden Nachfrage industrieller Nutzer auszugehen ist. Den Belangen ansässiger Betriebe kann jedoch entgegengekommen werden, indem der Einzelhandel mit gebrauchten Kraftfahrzeugteilen im engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem Kraftfahrzeugverwertungsbetrieb ausnahmsweise zugelassen wird. Dieser Betriebstyp besteht im Plangebiet. Zudem ist gerade ein Industriegebiet ein Ansiedlungsstandort für solche Unternehmen, die regelmäßig auch einen Teil der hier gewonnenen Ersatzteile am Unternehmensstandort verkaufen. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit ist mit dem Masterplan Einzelhandel zu vereinbaren. Der Handel mit Kraftfahrzeugen gehört dort nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne, der Handel mit Kraftfahrzeugzubehör wird als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Der Handel mit Kraftfahrzeugersatzteilen wird nicht ausdrücklich genannt, ist aber dem Kraftfahrzeughandel zuzuordnen. Selbst wenn der Ersatzteilhandel dem Einzelhandel im Sinne des Masterplans Einzelhandel zugeordnet würde, wäre nach dessen Empfehlungen sogar eine ausnahmsweise Zulässigkeit im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb möglich.

Grundsätzlich bestünde die Möglichkeit, für die von „Überplanung“ betroffenen Betriebe einen erweiterten Bestandsschutz gem. § 10 Abs. 1 BauGB festzusetzen. Darauf wird jedoch verzichtet, weil dies im Bereich des Kfz-Handels eine städtebaulich nicht zu rechtfertigende Verfestigung dieses Zustands bedeuten würde. Die Ziele der Planung sind nur zu verwirklichen, wenn sich insbesondere die Industriegebiete wieder in Richtung ihrer Zweckbestimmung entwickeln. Gerade für die hier vorhandene Art des Kfz-Handels gilt zudem, dass ein erweiterter Bestandsschutz angesichts der baulichen Strukturen dieser Betriebe kaum notwendig ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass in rechtlicher Hinsicht eine solche Fremdkörperfestsetzung nur für einzelne Einsprengsel möglich ist. (Vgl. Fickert / Fieseler, 12. Auflage, § 1 Abs. 10 Rd. Nr. 139: "Bei den vorhandenen Anlagen kann es sich immer nur um einzelne, im Verhältnis zur Größe des Baugebietes kleinere Einsprengsel von geringerem Flächenumfang handeln). Im Plangebiet hat der Kfz-Handel ein Ausmaß erreicht, das nicht mehr von den Regelungsmöglichkeiten des § 10 Abs. 1 BauNVO abgedeckt ist.

Neben dem Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen gilt es auch hinsichtlich der sonstigen Einzelhandelsentwicklung, die privaten Belange der Grundstückseigentümer im Plangebiet mit

den öffentlichen Belangen der Stadtentwicklung (z. B. Zentrenentwicklung, verbrauchernahe Versorgung; § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB) abzuwägen.

Im vorliegenden Fall treffen vor allen Dingen die Belange der Eigentümer, eine möglichst ertragreiche Nutzung ihrer Grundstücke realisieren zu können, auf die entgegenstehenden öffentlichen Belange nach einer städtebaulichen Ordnung des Einzelhandels auf der Grundlage einer für das gesamte Stadtgebiet geltenden Konzeption und der Sicherung von gewerblich zu nutzenden Flächen. Dazu ist zunächst festzustellen, dass ein Anspruch auf die bestmögliche Grundstücksnutzung nicht besteht und das Eigentum hier auch einer Sozialbindung unterliegt.

Im Plangebiet wird den öffentlichen Belangen Rechnung getragen, indem der Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen wird. Damit wird den Empfehlungen des Masterplans Einzelhandel gefolgt, da das Plangebiet zu keiner der Ansiedlungskategorien gehört. Durch den Ausschluss werden die Zentren- und Nahversorgungsstruktur geschützt. Insbesondere das nahe gelegene Zentrum Gerthes, dessen Situation im Einzelhandel als nicht unproblematisch beschrieben wird, bedarf dieses Schutzes. Aus diesem Grund sollen auch die im Masterplan als möglich (nicht als empfehlenswert) genannten Ausnahmen für Gewerbegebiete wie Kioske und der Annexhandel (Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich um untergeordnete Betriebsteile im unmittelbaren Zusammenhang mit der Produktion des Gewerbe- oder Handwerksbetriebes handelt) nicht zulässig sein. Hintergrund ist auch, dass derartige Betriebe im Plangebiet derzeit nicht vorhanden sind. Zudem wird es als höchst unwahrscheinlich erachtet, dass sich zukünftig ein Betrieb ansiedeln will, der auf die Möglichkeit des Verkaufs eines von ihm produzierten Produkts angewiesen ist. Sollte dies doch wider Erwarten in der Zukunft in einem Umfang der Fall sein, der die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann unter den weiteren Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiungsmöglichkeit geprüft werden. Wie oben ausgeführt, ist der Einzelhandel mit gebrauchten Kraftfahrzeugteilen im engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem Kraftfahrzeugverwertungsbetrieb ausnahmsweise zulässig, da dieser Betriebstyp im Plangebiet besteht, auch typisch für Industriegebiete ist und es sich hier nicht um Einzelhandel im engeren Sinne handelt.

Ausnahme sind in den festgesetzten Gewerbegebieten Kfz-Handelsbetriebe, wenn der Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Werkstattbetrieb erfolgt. Dieser Betriebstyp ist im Plangebiet vorhanden und widerspricht wegen des vorhandenen Werkstattbetriebes nicht den Zielsetzungen der Planung.

Auch für Einzelhandelsnutzungen gilt zudem als Ausschlussgrund die Sicherung der Flächen für Industrie-, Gewerbe- oder Handwerksbetriebe.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbe- und Industriegebiete bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus folgt die Aufstellung des Bebauungsplanes den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Ein Ziel ist die Sicherung bestehender gewerblicher Flächen. Damit verbunden ist auch eine möglichst effektive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Gewerbe- und Industrieflächen.

Dies entspricht auch dem in der StrUP formulierten Ziel zum Schutzgut Boden, mit der Ressource Boden sparsam umzugehen. Dennoch können die relevanten Entsiegelungsziele der StrUP für die Gewerbe- und Industriegebiete mit der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen und Grünflächen annähernd erreicht werden. Zu den durch die GRZ nicht zu versiegelnden Flächen kommen ca. 5 % festgesetzte Grünflächen hinzu. Im Rahmen der Abwägung ist zudem zu berücksichtigen,

dass insbesondere im baulich zu nutzenden Plangebiet die Bestandssituation bereits durch eine wesentlich höhere Verdichtung gekennzeichnet ist. Auch die Altlastensituation in den südlichen Gebietsteilen gebietet eine möglichst vollständige Versiegelung. In der Praxis ist zudem zu berücksichtigen, dass die StrUP angesichts ihres Maßstabes nicht parzellenscharf sein kann und somit auch ein vergleichsweise grobes Kategorisierungsraster anwenden muss. Unmittelbar angrenzend im Plangebiet liegen durch die StrUP definierte stadtoökologische Ausgleichsgebiete, durch die die Ziele der Freiraumversorgung erreicht werden können. Diese Flächen werden weiterhin als Wald festgesetzt und nicht baulich in Anspruch genommen. Die beschriebenen Maßnahmen dienen auch den Zielen der StrUP hinsichtlich der Schutzgüter Klima sowie Tiere und Biotope. Auch der Umweltbericht stellt dies fest. Durch den Bebauungsplan sind keine Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Die immissionsbezogenen Ziele zum Schutzgut Menschen werden – wie oben dargestellt – im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Emissionskontingenten und die teilweise „Herabstufung“ von Industriegebieten zu Gewerbegebieten planerisch umgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich nach Kenntnis der Stadt Bochum ausschließlich betriebsbezogene Wohnnutzungen. Im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung wurde jedoch vorgetragen, dass es sich bei einer in einem (bisher und weiterhin) festgesetzten Industriegebiet gelegenen Wohnnutzung um eine sonstige, also nicht betriebsbezogene Wohnnutzung handele. Das Gericht hat diese Sichtweise zurückgewiesen. Doch selbst wenn es zutreffend wäre, dass es sich um nicht betriebsbezogenes Wohnen handelt, könnte es nicht zu einer Änderung der Planung führen. In der Abwägung überwiegen die öffentlichen Interessen und die Interessen der ansässigen Betriebe. Zum Zeitpunkt der Baugenehmigung war der Standort bereits im Bebauungsplan Nr. 492 als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Eine Berücksichtigung als sonstige Wohnnutzung würde für weite Teile des Plangebietes industriegebietstypische Emissionen unmöglich machen. In dieser Begründung ist ausführlich erläutert, wie wichtig die möglichst weitgehende Erhaltung von Industriegebieten für die Gewerbeflächenpolitik der Stadt Bochum und damit auch für deren wirtschaftliche Entwicklung ist. Bei einer betriebsunabhängigen Wohnnutzung würde es sich zweifelsfrei um einen städtebaulichen Missstand handeln, der nicht mit der Zweckbestimmung eines Gewerbe- und Industriegebietes in Einklang steht. In diesem Fall müsste es Ziel der Stadt Bochum sein, den städtebaulichen Missstand zu beseitigen, indem durch Nicht-Zulässigkeit im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans eine solche Nutzung mittel- bis langfristigen nicht im Industriegebiet verbleiben kann. Der Bestandsschutz bleibt unberührt, eine Verfestigung ist jedoch zu verhindern. Aufgrund dieser städtebaulichen Gründe kommt auch ein erweiterter Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO nicht in Betracht.

9. PLANINHALT

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 884 „Gewerbe- und Industriegebiet Gerthe-Nord“ setzt Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO, Industriegebiete gem. § 9 BauNVO, öffentliche Verkehrsflächen, Flächen für Wald und Grünflächen fest.

Ein Ziel der Planung ist es, einen hohen Flächenanteil als Industriegebiet festzusetzen, da solche Flächen in Bochum knapp sind. Abwägungsgrundlage ist hier die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erarbeitete schalltechnische Untersuchung, die Emissionskontingente für die Teilflächen des Plangebietes unter Berücksichtigung von schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung errechnet. Die überplanten Industriegebietsteilebereiche weisen im Verhältnis zu den festgesetzten Industriegebieten ein geringeres Emissionskontingent inkl. Betrachtung der

richtungsbezogenen Zusatzkontingente auf. Zudem wurden bei der Überplanung die bestehende Betriebsstruktur, die z. T. kleinteiligere Grundstücksparzellierung sowie die Genehmigungssituation berücksichtigt. Die städtebauliche Gesamtkonzeption sieht zudem eine Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete untereinander und zueinander vor, die auch das angrenzende Mischgebiet (westlich Gewerkenstr.) in Bezug gesetzt. Da der Geltungsbereich drei räumlich voneinander getrennte Teilbereiche umfasst, erfolgt die Gliederung der festgesetzten Baugebiete in plangebietsinterne und plangebietsexterne Gewerbe- und Industriegebietsteilbereiche. Darüber hinaus soll die Lage des Plangebietes an der neuen Umgehungsstraße „An der Halde“ berücksichtigt werden. Entlang dieser Straße und im weiteren Verlauf der Dieselstraße werden Gewerbegebiete und in den rückwärtigen Bereichen Industriegebiete festgesetzt. Gleichzeitig wird mit dieser Zonierung eine idealtypische Abfolge der Baugebiete festgesetzt: Im Westen befinden sich unmittelbar außerhalb des Plangebietes Wohnnutzungen, die in einem Mischgebiet liegen. Beidseitig der Straße „An der Halde“ entwickeln sich Gewerbegebiete und wiederum östlich bzw. südlich hiervon Industriegebiete. Ausnahme ist ein Gebietsteil im Nordosten der Dieselstraße, der als Industriegebiet festgesetzt wird. Hier erlauben die gutachterlich ermittelten Emissionskontingente eine solche Festsetzung. Zudem würde durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle ein bestehender Betriebsstandort eines Industriebetriebes in ein Gewerbe- und ein Industriegebiet zerschnitten, was im Rahmen zukünftiger Anträge nach dem BImSchG zu planerisch nicht gewünschten Problemen und einer Bestandsgefährdung für den Betrieb führen könnte. Um den berechtigten privaten Belangen an dieser Stelle gerecht zu werden, wird hier ein Industriegebiet festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte, im festgesetzten Baugebiet allgemein zulässige Arten von Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen des festgesetzten Baugebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden oder allgemein zulässig sind. Gem. § 1 Abs. 9 BauGB kann darüber hinaus bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe die Steuerung auch für bestimmte Arten von Anlagen erfolgen (Unterarten von Nutzungen bzw. Anlagentypen). Diese Vorschrift ermöglicht somit eine kleinteiligere Steuerung. Besondere städtebauliche Gründe ergeben sich aus der örtlichen Planungssituation. „Es genügt, die sich aus der örtlichen Situation und der spezifischen planerischen Aufgabenstellung ergebenden speziellen Gründe plausibel darzulegen. (...) Die Besonderheit eines städtebaulichen Grundes in einer bestimmten Gemeinde entfällt nicht dadurch, dass er dem Grunde nach auch in anderen Gemeinden vorliegen kann“ (vgl. Fickert / Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, Stuttgart 2014, § 1 Rd.-Nr. 114 f). In der vorliegenden Situation besteht ein Industrie- und Gewerbegebiet in der Nähe von Wohnnutzungen. Dennoch ist es eines der wenigen Gebiete in Bochum, das für die Aufnahme klassischer industrieller Nutzungen geeignet ist. Es stellt sich somit als besonders wertvoll für die Wirtschaft bzw. die Flächenbereitstellung und -erhaltung dar. Dies begründet zweifellos eine besondere städtebauliche Situation, die Festsetzungen auch im Sinne des § 1 Abs. 9 BauGB erlaubt, um Weiterbestand, Entwicklungsmöglichkeit und städtebauliche Verträglichkeit des Gebietes zu sichern.

In den Industriegebieten können auch unter Berücksichtigung der dort festgesetzten Emissionskontingente „typische“ Industriebetriebe angesiedelt werden.

Die Abgrenzung der Baugebiete orientiert sich an den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 492 und Nr. 712 I. Das Gewerbegebiet zwischen Gewerkenstraße und Dieselstraße wird im südlichen Bereich erweitert. Diese Teilfläche war im Bebauungsplan Nr. 712 I als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Diese Planung wird nicht mehr weiter verfolgt, so dass diese Fläche für gewerbliche Nutzungen zur

Verfügung steht, was auch der Bestandssituation entspricht. Im Süden des Plangebietes wurde das dortige Industriegebiet an die Bestandssituation angepasst.

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1.1 Gewerbegebiete

Festgesetzt wird:

Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 i. V. m. § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

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

- a. Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe sowie als nicht-eigenständige Nutzungen Lagerhäuser und Lagerplätze,*
- b. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.*

Nicht zulässig sind:

- a. Einzelhandelsbetriebe, auch Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen,*
- b. Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Nutzungen,*
- c. Tankstellen,*
- d. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- e. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen,*
- f. Vergnügungsstätten.*

Ausnahmsweise zulässig sind:

- a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Neu errichtete Gebäude mit solchen Wohnnutzungen müssen in einem baulichen Zusammenhang mit einem Betriebsgebäude stehen.*
- b. Einzelhandelsbetriebe mit Kraftfahrzeugen, wenn der Handel im Zusammenhang mit einem Werkstattbetrieb erfolgt, sowie Einzelhandel mit gebrauchten Kraftfahrzeugteilen, wenn der Handel in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit Kraftfahrzeugverwertung steht.*

Der Bebauungsplan Nr. 884 „Gewerbe- und Industriegebiet Gerthe-Nord“ setzt Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, beidseitig der Straße „An der Halde“ fest.

In Bochum besteht ein Flächendefizit für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete. Daher ist es erforderlich, dass die verfügbaren Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Dies soll durch die Festsetzung dieser Flächen als Gewerbegebiete erfolgen.

Ziel des Bebauungsplanes ist für diesen Bereich somit die Entwicklung, Erhaltung und Sicherung von gewerblichen Flächen für Gewerbebetriebe aller Art, insbesondere produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe. Durch die Lage des Gewerbegebiets beidseitig der Umgehungsstraße ist eine attraktivere Erreichbarkeits- bzw. Erschließungssituation für die Grundstücke entstanden, so dass von einer dauerhaften Nachfrage von Betrieben auszugehen ist. Durch den teilweisen Ausschluss von in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen die Flächen des Gewerbegebietes insbesondere für Produktions- und Handwerksbetriebe gesichert werden.

Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Nutzungen und Tankstellen sind durch einen hohen Flächenverbrauch, Tankstellen darüber hinaus auch durch einen hohen Publikumsverkehr gekennzeichnet. Mit dem Ausschluss sollen die Gewerbeflächen für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe vorgehalten werden. Klarstellend sei darauf hingewiesen, dass durch den Ausschluss von Tankstellen ausschließlich selbständige Tankstellen und nicht die sogenannten Betriebstankstellen zum Eigenbedarf der Betriebe erfasst werden, diese sind weiterhin zulässig.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den festgesetzten Gewerbegebieten entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Gründe hierfür sind, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Widerspruch zu den Aussagen des „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum“ steht. Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb von Zentren- und Sonderbereichen kann es zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren bzw. die Zentrenstruktur Bochums und die Nahversorgung kommen. Der generelle Ausschluss, also auch der Ausschluss von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie auch des nicht-großflächigen Einzelhandels wird mit der Vorhaltung der Gewerbeflächen für produzierende Betriebe, Handwerk- und Dienstleistungsbetriebe begründet. Bei dem Gewerbe- und Industriegebiet Gerthe-Nord handelt es sich weder um ein Sonderstandort im Sinne des Masterplans Einzelhandel, noch ist das Plangebiet durch bestehende Einzelhandelsbetriebe vorgeprägt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Einzelhandels mit Kraftfahrzeugen im Zusammenhang mit einem Werkstattbetrieb wird mit der Berücksichtigung der vorhandenen Betriebe begründet. Im Plangebiet finden sich Kfz-Werkstätten in Kombination mit Autoverkaufsstellen. Darüber hinaus wird die Festsetzung mit der Stärkung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben aus diesem Bereich begründet. Bei diesen Betrieben ist der betriebliche Zusammenhang nachzuweisen. Der Handel muss im Zusammenhang mit Reparatur und Serviceleistungen oder sonstigem Werkstattbetrieb vor Ort stehen. Einzelhandel mit gebrauchten Kraftfahrzeugteilen ist im engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem Kraftfahrzeugverwertungsbetrieb ausnahmsweise zulässig, da dieser Betriebstyp im Plangebiet besteht und es sich hier nicht um Einzelhandel im engeren Sinne handelt.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, wird einerseits damit begründet, Störungen der im Plangebiet und seinem Umfeld bestehenden Wohnnutzungen zu verhindern, sowie andererseits damit, dass die durch die Genehmigung solcher Einrichtungen, insbesondere bei den aufgeführten Anlagearten aus dem Bereich der sexuellen Darbietung und Dienstleistung, eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem so genannten „Trading-down-Effekt“ führen kann, der auch für den Standort eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen darüber hinaus in den zentralen Bereichen der Stadt Bochum und der Stadtteile konzentriert werden, um zum einen übermäßigen Fahrzeugverkehr in eher periphere Gebiete zu verhindern und zum anderen die Zentren mit einem ausgeweiteten Angebot an verschiedenen Einrichtungen und Dienstleistungen zu stärken und zu entwickeln. Wettbüros als reine Annahmestellen werden hier auch unter den Begriff der Vergnügungsstätte subsumiert, da konstatiert werden kann, dass von solchen Betrieben die gleichen negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen durch den Ausschluss in die Zentren Bochums gelenkt werden, da sie Bestandteil des urbanen Lebens sind. Auch für diese Nutzungen gilt zudem als Ausschlussgrund die Sicherung der Gewerbeflächen für Gewerbe- oder Industriebetriebe.

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

Zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von „privilegiertem Wohnen“ (Betriebswohnungen) siehe Ausführungen im folgenden Kapitel (9.1.1.2 Industriegebiete).

9.1.1.2 Industriegebiete

Festgesetzt wird:

Industriegebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 9 i. V. m. § 9 BauNVO)

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

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

- a. *Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe sowie als nicht-eigenständige Nutzungen Lagerhäuser und Lagerplätze.*

Nicht zulässig sind:

- a. *Einzelhandelsbetriebe, auch Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen,*
- b. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude als eigenständige Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,*
- c. *Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Nutzungen,*
- d. *Tankstellen*
- e. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- f. *Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen,*
- g. *Vergnügungsstätten.*

Ausnahmsweise zulässig sind:

- a. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Neu errichtete Gebäude mit solchen Wohnnutzungen müssen in einem baulichen Zusammenhang mit einem Betriebsgebäude stehen.*
- b. *Einzelhandel mit gebrauchten Kraftfahrzeugteilen, wenn der Handel in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit Kraftfahrzeugverwertung steht.*

Der Bebauungsplan Nr. 884 „Gewerbe- und Industriegebiet Gerthe-Nord“ setzt Industriegebiete gem. § 9 BauNVO im östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes fest.

Die unter der Überschrift Gewerbegebiete genannten Ausschlussgründe für die ausgeschlossenen Nutzungen gelten hier entsprechend. Auch für die Industriegebiete sei klarstellend darauf hingewiesen, dass durch den Ausschluss von Tankstellen ausschließlich selbständige Tankstellen und nicht die sogenannten Betriebstankstellen zum Eigenbedarf der Betriebe erfasst werden, diese sind weiterhin zulässig.

In Bochum sind nur wenige geeignete Industrieflächen vorhanden. Ziel der Stadt Bochum ist es, auch Industriebetrieben Ansiedlungsmöglichkeiten in Bochum zu bieten. Dementsprechend steht bei den getroffenen Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Nutzungsarten die Sicherung der Industrieflächen für produzierende Betriebe im Vordergrund. Der Gebietscharakter bleibt erhalten.

Sowohl in den Gewerbe-, als auch in den Industriegebieten ist sogenanntes „privilegiertes Wohnen“ i. S. d. §§ 8 Abs. 3 Nr. 1 und 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebswohnungen) weiterhin ausnahmsweise zulässig. Dies entspricht den Festsetzungen des heute rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 492. Insbesondere im Hinblick auf die Zielsetzung des Bebauungsplanes, Flächen für die Ansiedlung von Handwerks- sowie kleineren und mittleren Gewerbe- und Industriebetrieben zu sichern, sollen sog. Betriebswohnungen im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet entsprechend den Vorgaben der BauNVO ausnahmsweise zulässig bleiben. Gerade die Inhaber solcher Betriebe sehen diese Möglichkeit als Standortvorteil für eine Ansiedlung bzw. einen Verbleib im Gebiet. Ein erhöhter Schutzanspruch lässt sich daraus nicht ableiten; die Tätigkeit der Betriebe innerhalb der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Geräuschkontingentierung wird nicht eingeschränkt (vgl. Fickert / Fieseler. Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. 12. Auflage. Stuttgart, 2014. § 8 Rd.-Nr. 14.13: „Für das betriebsbezogene Wohnen gelten grundsätzlich die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet – insbesondere das GI-Gebiet – zulässig sind.“). In der Praxis kommt es jedoch nicht selten dazu, dass solche Wohnungen im Laufe der Zeit unabhängig vom Betrieb – und damit dann auch nicht (mehr) privilegiert – genutzt werden. Deshalb wird festgesetzt, dass neu errichtete Gebäude mit privilegierten Wohnnutzungen in einem baulichen Zusammenhang mit einem Betriebsgebäude stehen müssen. Eine „Verselbständigung“ wird somit zumindest erschwert. Dies gilt ausdrücklich nicht für die bestehenden privilegierten Wohnnutzungen im Plangebiet, die weiterhin im Rahmen der Vorschriften der BauNVO zulässig bleiben.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Einzelhandels mit Kraftfahrzeugen im Zusammenhang mit einem Werkstattbetrieb, wie sie in den festgesetzten Gewerbegebieten des Plangebietes zulässig ist, wird trotz vorhandener Autohandelsbetriebe an der Daimlerstraße und der Dieselstraße nicht für die Industriegebiete festgesetzt. Hier überwiegen die städtebaulichen Belange der Ziele des Bebauungsplans. Industriegebiete sind, wie in dieser Begründung ausführlich dargelegt, in Bochum knapp und sollen nicht durch Einzelhandelsnutzungen ihrem eigentlichen Zweck entzogen werden. Aus diesem Grund wird auch auf die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes gem. § 1 Abs. 10 BauNVO verzichtet. Betroffen davon sind etwa zehn Autohandelsbetriebe, soweit diese Einzelhandel betreiben, nicht jedoch die Autoverwertungsbetriebe an der südlichen Dieselstraße. Einzelhandel mit gebrauchten Kraftfahrzeugteilen ist im engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem Kraftfahrzeugverwertungsbetrieb ausnahmsweise zulässig, da dieser Betriebstyp im Plangebiet besteht (z.B. an der südlichen Dieselstraße), auch typisch für Industriegebiete ist und es sich hier nicht um Einzelhandel im engeren Sinne handelt.

Ebenfalls nach den Festsetzungen nicht mehr zulässig ist ein „Pauschalclub“ im südöstlichen Plangebiet. Auch hier kommt keine Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes in Betracht. Eine solche Nutzung hat die oben beschriebenen negativen Auswirkungen und widerspricht deutlich der angestrebten Zweckbestimmung des Industriegebietes. Hier müssen die privaten Belange gegenüber den öffentlichen Belangen zurückstehen.

9.1.1.3 Geräuschkontingentierung

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Emissionskontingente:

Die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in Teilgebiete gegliedert. Für jedes Teilgebiet wird ein Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006) festgesetzt.

Es sind nur Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Betriebsgeräusche die in der Planzeichnung aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Dies gilt auch für immissionsrelevante Nutzungsänderungen bei bestehenden Betrieben im Plangebiet. Grundlage der Ermittlung der Beurteilungspegel ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Für Immissionspunkte in den Richtungssektoren A bis G, die in der folgenden Tabelle aufgeführt und in dem „Lageplan mit Lage der Richtungssektoren“ dargestellt sind, dürfen die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,j}$ erhöht werden:

Richtungssektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent (dB)	
			$L_{EK,zus} \cdot \text{Tag}$	$L_{EK,zus} \cdot \text{Nacht}$
A	65°	90°	2	5
B	90°	255°	8	5
C	255°	310°	4	1
D	310°	342°	2	0
E	342°	45°	12	9
F	45°	58°	2	4
G	58°	65°	0	2

(Bezugspunkt Koordinatensystem ETRS89 / UTM: X=382070.00, Y=5709115.00)

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingentes L_{EK} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

mit $L_{r,i}$ = zulässiger Beurteilungspegel bzw. Immissionskontingent in dB(A)

$L_{EK,i}$ = Emissionskontingent der Teilfläche i

$L_{EK,zus,j}$ = Zusatzkontingent

$\Delta L_{i,j}$ = Abstands / Flächenkorrekturmaß

$$\Delta L_{i,j} = -10 \lg \left(\frac{S_i}{(4\pi \cdot s_{i,j}^2)} \right) \text{dB}$$

S_i = Größe der Teilfläche TF_i in m^2

$s_{i,j}$ = Abstand zwischen dem Teilflächenmittelpunkt i und dem Immissionsort j in m

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans auch dann, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungspegels $L_{r,j}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen

Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf den anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ nicht überschreiten. Im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens ist darüber hinaus der Nachweis nach TA Lärm für die schutzbedürftigen Nutzungen (Aufenthaltsräume nach DIN 4109) innerhalb des Bebauungsplanes zu erbringen.

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht F 7051-1 der Peutz Consult GmbH, Dortmund, zugrunde.

Die v. g. DIN-Normen sowie die TA Lärm können beim Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum während der Dienstzeiten eingesehen werden. Hrsg. der DIN-Normen ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. Die DIN-Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin zu beziehen.

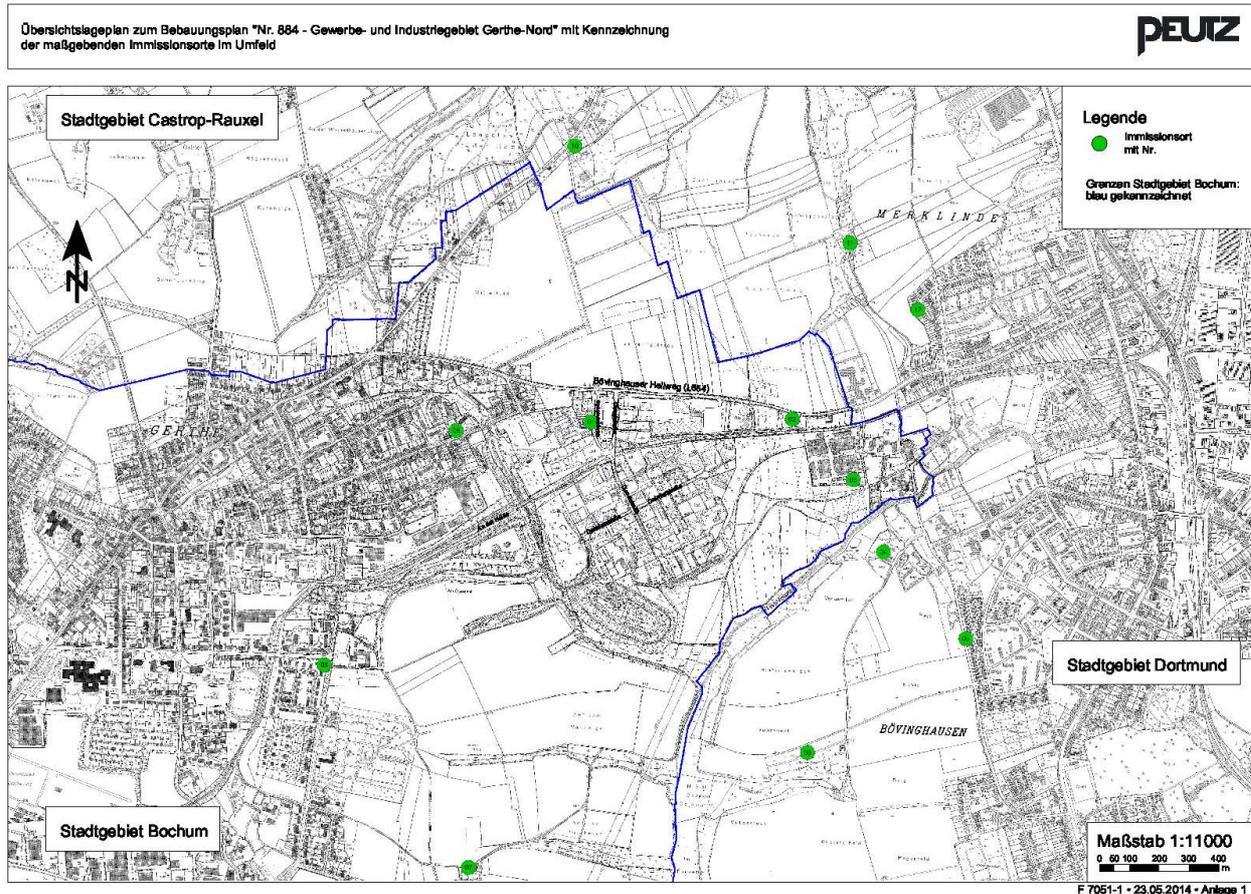
Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 884 – Gewerbe- und Industriegebiet Gerthe-Nord – wurde eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult Beratende Ingenieure VBI. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 884 "Gewerbegebiet Gerthe-Nord" in 44805 Bochum; Kontingentierung des Plangebietes gemäß DIN 45691; Bericht F 7051-1 vom 21.06.2013 / 20.09.2015) erarbeitet. Die Gewerbe- und Industriegebiete sollen hinsichtlich der Verträglichkeit ihrer Nutzungen gegliedert werden; dies ist auf Grund der historisch bedingt teilweise geringen Entfernung zu empfindlichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes erforderlich. An dieser Stelle handelt es sich um eine gewachsene Nachbarschaftssituation, die bereits besteht und nicht durch die Planung hervorgerufen wird. Die Einhaltung von größeren Abständen zwischen den Gewerbe- und Industriegebieten einerseits und immissionsempfindlichen Wohnnutzungen andererseits ist aufgrund dieser gewachsenen Bestandssituation nicht möglich.

Vor dem Hintergrund dieser Nachbarschaft von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung ist es erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die einerseits den Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe gewährleisten und eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Gewerbebestandort eröffnen, andererseits jedoch den Immissionsschutz der Wohnnutzungen in der Umgebung sicherstellen. Hier ist eine Lösung zu finden, die den Anforderungen des Abwägungsgebotes genügt.

Mithilfe der Geräuschkontingentierung werden die vom Plangebiet zukünftig ausgehenden Schallimmissionen unter Einbeziehung der bereits bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen im Plangebiet so begrenzt, dass für die schützenswerten, angrenzenden Nutzungen, welche sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 884 befinden, die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der zulässigen Schallimmissionen einhalten werden.

Im Plangebiet selbst befinden sich ausschließlich betriebsbezogene, keine sonstigen Wohnnutzungen. Die gewachsene Nachbarschaftssituation um das Plangebiet ist jedoch auch durch Wohn- und Mischgebiete gekennzeichnet. Im Einzelnen waren die folgenden Immissionsorte zu berücksichtigen:

Abbildung: Immissionsorte



Quelle: Peutz Consult GmbH

Tabelle: Immissionsrichtwerte / anteilige Immissionsrichtwerte

Immissionsort			Immissionsrichtwerte DB(A)		Anteilige Immissionsrichtwerte DB(A)	
Nr.	Bezeichnung	Gebietseinstufung in der schalltechnischen Untersuchung	Tag	Nacht	Tag	Nacht
01	Gewerkenstraße 12	Außenbereich / Mischgebiet (MI)	60	45	60	45
02	Bövinghauser Hellweg 208	Außenbereich / Mischgebiet (MI – 6 dB tags)	60	45	54	45
03	Bövinghauser Straße	Außenbereich / Mischgebiet (MI – 6 dB tags)	60	45	54	45
04	Holter Weg	Außenbereich / Mischgebiet (MI)	60	45	60	45

05	Vahrenort	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40	55	40
06	Kleingartenanlage – auf der Kuhle	Außenbereich / Mischgebiet (MI)	60	45	60	45
07	Auf dem Norrenberge	Außenbereich / Mischgebiet (MI)	60	45	60	45
08	Kirchharpener Straße	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40	55	40
09	Fischerstraße / An der Kuhle	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40	55	40
10	Bochumer Straße	Außenbereich / Mischgebiet (MI)	60	45	60	45
11	Wagenbruch	Außenbereich / Mischgebiet (MI)	60	45	60	45
12	Kleine Lindenstraße	Allgemeines Wohngebiet (WA) – 6 dB tags)	55	40	49	40

Durch die vorgesehene Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 erfolgt eine gerechte Verteilung der Nutzungschancen für die verschiedenen Grundstückseigentümer. Die Anwendung der DIN 45691 hat zur Folge, dass ein Vorhaben, dessen Emissionen den nach bestimmten (Rechen-)Schritten festgesetzten Emissionswert einhalten, unter dem Aspekt des Lärmschutzes in jedem Fall zulässig ist. Die Kontingentierung bezweckt somit keinen Ausschluss von zulässigen Nutzungen, sondern stellt lediglich Anforderungen an die Lärmdämmung aller nach wie vor zulässigen Nutzungen. Die Einhaltung der Richtwerte nach der TA Lärm durch die Summe der Gewerbelärmimmissionen ist schon bereits aufgrund der §§ 3, 5 und 22 BImSchG geboten.

Die Geräuschkontingentierung erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbelärmvorbelastung durch Betriebe. Für die östlich gelegenen Immissionsaufpunkte ist, aufgrund der Lage angrenzend an den Gewerbebetrieb Philippine GmbH & Co KG (Bövinghausener Straße 50-58) eine Geräuschkontingentierung gegeben. Hier wird im Gutachten eine Geräuschkontingentierung im Tageszeitraum durch eine Richtwertunterschreitung von 6 dB an den angrenzenden Wohnhäusern berücksichtigt. Westlich des Gewerbe- und Industriegebiets Gerthe-Nord befindet sich im Bereich Kirchharpener Straße / Klüsener Straße / An der Halde ein Gewerbebetrieb mit Betriebszeiten im Tages- und Nachtzeitraum. Für den Geschosswohnungsbau Immissionsort 09 Ecke Fischerstraße / An der Kehre wird auf der Grundlage der Abstandsverhältnisse eine Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte durch das Gewerbe- und Industriegebiet Gerthe-Nord berücksichtigt.

Die Immissionsrichtwerte und die angestrebten anteiligen Immissionsrichtwerte sind in der obigen Tabelle wiedergegeben. Die Lage der Immissionsorte ist der Abbildung „Immissionsorte“ zu entnehmen.

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten werden für die festgesetzten Gewerbegebiete und Industriegebiete des Bebauungsplangebietes folgende Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Tabelle: Emissionskontingente¹

Teilfläche	L _{EK} [dB(A)/m ²]	
	tags 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr	nachts 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr
TF 1	54	39
TF 2	54	39
TF 3	54	39
TF 4	63	49
TF 5	65	54
TF 6	57	44
TF 7	57	44
TF 8	57	44
TF 9	57	44
TF 10	57	44
TF 11	57	44
TF 12	57	44
TF 13	60	50
TF 14	60	50
TF 15	72	59
TF 16	69	50
TF 17	57	44
TF 18	57	44
TF 19	57	44
TF 20	60	48
TF 21	60	48
TF 22	68	48
TF 23	60	48
TF 24	60	56
TF 25	65	55
TF 26	60	48
TF 27	60	48
TF 28	60	48
TF 29	60	48
TF 30	60	48
TF 31	63	53
TF 32	63	53
TF 33	63	53
TF 34	63	53
TF 35	63	53

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und Übersichtlichkeit werden benachbarte Teilflächen mit gleichen Emissionskontingenten (tags/nachts) in dem Bebauungsplan zu einem Kontingent (tags/nachts) zusammengefasst und gebündelt. Eine inhaltliche Änderung gegenüber den 46 Teilflächen erfolgt dadurch nicht.

TF 36	63	53
TF 37	63	53
TF 38	63	53
TF 39	63	53
TF 40	63	53
TF 41	63	53
TF 42	63	53
TF 43	63	53
TF 44	63	53
TF 45	63	53
TF 46	63	53

Allerdings stellt § 1 Abs. 4 BauNVO lediglich die Rechtsgrundlage für eine Gliederung des Baugebiets dar. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass ein Baugebiet nur gegliedert ist, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seinem Urteil vom 07.12.2017 entschieden, dass bei der Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO gewährleistet sein muss, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Das bedeutet, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen (vgl. BVerwG, Urteil vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16, Rn. 15). Mit dem Beschluss vom 07.03.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht sein Urteil auf die Gliederungsanforderungen von Industriegebieten fortentwickelt. Demnach ist bei der Emissionskontingentierung von Industriegebieten zu berücksichtigen, dass der nach oben zulässige Störgrad nicht begrenzt ist. Die Kontingentierung wahrt die allgemeine Zweckbestimmung des § 9 Abs. 1 BauNVO nicht und ist von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht gedeckt, wenn mit den Emissionskontingenten Gewerbebetriebe ab einem gewissen Störgrad im gesamten Industriegebiet ausgeschlossen werden (BVerwG, Beschluss vom 07.03.2019, Az. 4 BN 45.18).

Diesen Anforderungen kann innerhalb des Plangebiets nicht nachgekommen werden. Aufgrund der Nähe zu immissionsempfindlichen Nutzungen konnte gutachterlich keine Teilfläche identifiziert werden, die nicht beschränkt werden müsste, wollte man nicht andere Teilflächen mit dann noch niedrigeren Emissionskontingenten unangemessen benachteiligen.

Höhere Emissionskontingente konnten durch die Ermittlung und Festsetzung von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten in Form von Richtungssektoren geschaffen werden. Im Tageszeitraum werden im Wesentlichen Zusatzkontingente von bis zu 2 dB und im Nachtzeitraum von bis zu 4 dB festgesetzt. Höhere Zusatzkontingente werden in südlicher Richtung mit 8 dB tags und 4 dB nachts, sowie in nördlicher Richtung mit 12 dB tags und 9 dB nachts festgesetzt.

Tabelle: Zusatzkontingente nach Richtungssektoren

Richtungssektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent (dB)	
			L _{EK,zus.} Tag	L _{EK,zus.} Nacht
A	65°	90°	2	5

B	90°	255°	8	5
C	255°	310°	4	1
D	310°	342°	2	0
E	342°	45°	12	9
F	45°	58°	2	4
G	58°	65°	0	2

Der Lageplan mit Lage der Richtungssektoren ist Bestandteil der Planzeichnung.

Diese Festsetzung erhöht die Entwicklungsspielräume für die Betriebe im Plangebiet. Durch diese ortsspezifischen Festsetzungen bleibt die Einhaltung der Orientierungswerte der TA Lärm an den Immissionspunkten gewahrt. Eine Festsetzung von Teilgebieten ohne Beschränkung der Emissionskontingente ist jedoch auch dadurch nicht möglich.

Es besteht also die Situation, dass keines der festgesetzten Industriegebiete ohne Beschränkung der Emissionskontingente ist und keines der festgesetzten Gewerbegebiete Emissionskontingente von mindestens 60 dB(A) tags/nachts (vgl. DIN 18005-1:2002-07, Nr. 5.2.3) aufweist. Somit ist eine plangebietsexterne Gliederung erforderlich.

§ 1 Abs. 4 BauNVO bietet für Gebiete, deren plangebietsinterne Gliederung diese Anforderungen der Rechtsprechung nicht erfüllt, die Rechtsgrundlage einer gemeindeweiten Gliederung. Es wird hier Bezug darauf genommen, dass die Teilgebiete plangebietsextern gegliedert werden. Nach herrschender Rechtsauffassung erfolgt diese plangebietsübergreifende Gliederung durch Bezugnahme auf vorhandene Ergänzungsgebiete innerhalb des Gemeindegebiets. Dabei muss die Kontingentierung von Gewerbegebieten auf weitere unkontingentierte bzw. ausreichend kontingentierte (60 dB(A) tags/nachts) Gewerbegebiete Bezug nehmen, damit die allgemeine Zweckbestimmung des festzusetzenden Gebiets gewahrt bleibt. Bei der Kontingentierung von Industriegebieten können wiederum nur andere unkontingentierte Industriegebiete als Referenzgebiet für eine Gliederung dienen. Dabei kann es sich um überplante Gewerbe- und Industriegebiete handeln oder um faktische Gebiete nach § 34 BauGB. Bei der Auswahl der geeigneten Ergänzungsgebiete, bleiben solche Gebiete unberücksichtigt, die eine Gliederung nach Abstandserlass NRW enthalten. Die Verfügbarkeit der Fläche, der Bebauungszustand sowie die Größe der Fläche wurden bei der gemeindeweiten Überprüfung der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete nachrangig für die Auswahl als Ergänzungsgebiet als Kriterium herangezogen. Primär wurden die emissionsrelevanten Einflussgrößen der nachfolgend definierten Ergänzungsgebiete beurteilt.

Im Ergebnis erfolgt die Gliederung der festgesetzten Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 884 unter Bezugnahme auf folgende Ergänzungsgebiete:

- Bebauungsplan Nr. 19a – Auf dem Kley –
- Bebauungsplan Nr. 214a – Hof Becker –
- Bebauungsplan Nr. 317b – Hanielstr. –
- Bebauungsplan Nr. 323c – Gewerbegebiet Coloniastr. –
- Bebauungsplan Nr. 332N – Elsa Brandström-Str. -
- Bebauungsplan Nr. 342 – Am Kötterberg –
- Bebauungsplan Nr. 350 – Aufm Mühlenberge –

- Bebauungsplan Nr. 689 N – Harpener Hellweg –
- Bebauungsplan Nr. 721 – Elsa-Brändström-Str. –
- Bebauungsplan Nr. 730 – Industriegelände Constantin –
- Bebauungsplan Nr. 788 – Freudenbergstr. –
- Bebauungsplan Nr. 813I – Lütgendortmunder Hellweg –
- Bebauungsplan Nr. 833 – Harpener Feld/auf dem Felde –
- Bebauungsplan Nr. 857 – In der Provitze –
- Bebauungsplan Nr. 878 – Innenstadt West –
- Bebauungsplan Nr. 893 – Kohlenstr./Alleestr. –
- Bebauungsplan Nr. 898 – Gewerbegebiet Freudenbergstr. –

Für die festgesetzten Industriegebiete im Bebauungsplan Nr. 884 wird auf folgende Gebiete zur planexternen Gliederung zurückgegriffen:

- Bebauungsplan Nr. 323c – Gewerbegebiet Coloniastr. –
- Bebauungsplan Nr. 214a – Hof Becker –
- Bebauungsplan Nr. 342 – Am Kötterberg –
- Gebiete mit faktischen Industriegebieten gem. § 34 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO:
 - o ThyssenKrupp-Werk Höntrop (in einem Bereich zwischen der Bessemer Straße, östlich und nördlich der Straße Obere Stahlindustrie sowie den Gleisanlagen der Deutschen Bahn im Süden)
 - o Stahlwerke Bochum (in einem Bereich zwischen Harpener Straße, Buselohstraße Sheffield-Ring und Karl-Lange-Straße)
 - o HERBO 43 (in einem Bereich zwischen Meesmannstraße, Herner Stadtgrenze und Rensingstraße)
 - o Obere Stahlindustrie (in einem Bereich zwischen Essener Straße, der A 40, dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 sowie dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1002)

Somit ist kargestellt, dass es in Bochum sowohl Gewerbe- als auch Industriegebiete gibt, die nicht durch Emissionskontingente beschränkt sind und für eine plangebietsexterne Gliederung herangezogen werden können.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 – bzw. 1,0 für die Gebiete südlich der ehemaligen Bahnlinie und der Straße „An der Halde“ – und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 bzw. eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 fest. Diese Festsetzungen sind mit Ausnahme der teilweise festgesetzten GRZ von 1,0 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 492 übergeleitet.

Für die Gebiete mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Mit dieser Festsetzung wird der Bestandssituation im Plangebiet Rechnung getragen. Ein Teil der Betriebe weist eine höhere Grundflächenzahl als 0,8 auf. Dies war bislang zulässig, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 492, auf dessen Basis Baugenehmigungen erteilt wurden, auf

der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977 basiert. Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 sind nunmehr auch Stellplätze, Zufahrten etc. zur GRZ hinzuzurechnen, so dass eine solche Ergänzungsregelung notwendig wird. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann der Bebauungsplan eine solche Festsetzung treffen.

Aufgrund der hohen Bodenbelastungen (vgl. Kapitel 9.3 „Altlasten“) muss für die Gebiete südlich der ehemaligen Bahnlinie und der Straße „An der Halde“ eine möglichst vollständige Versiegelung angestrebt werden, um Gefährdungspfade zu unterbrechen. Für diese Gebiete wird eine zulässige GRZ von 1,0 festgesetzt.

Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 für Gewerbe- und Industriegebiete überschritten. Dies ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Erfordernis der Überschreitung durch besondere städtebauliche Gründe besteht zweifellos. Das Gewerbe- bzw. Industriegebiet südlich der Straße „An der Halde“ liegt im Bereich der Altstandorte der ehemaligen Zeche und Kokerei Lothringen III sowie der ehemaligen Chemischen Betriebe Lothringen (Kataster-Nr. 3/4.01). Zahlreiche Untersuchungen zu Einzelbauvorhaben und die Gefährdungsabschätzung aus 2004 (Büro Geotec Albrecht) dokumentieren, dass Boden und Grundwasser mit Cyaniden, PAK (EPA), BTEX, NSO-Heterozyklen und sprengstofftypischen Verbindungen belastet sind. Durch eine vollständige Versiegelung können Gefährdungspfade unterbrochen werden. Hierbei handelt es sich zweifellos um einen besonderen städtebaulichen Grund².

Die Überschreitung dient dazu, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Aufgrund der bestehenden Bodenbelastungen wären solche Auswirkungen im Fall der Nichtfestsetzung zu befürchten. Auch dienen die umfassenden Festsetzungen zum Immissionsschutz der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Innerhalb der betroffenen Baugebiete werden keine flächenhaften kompensierenden Festsetzungen getroffen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass dieser Gebietsteil im Osten und Westen durch festgesetzte Waldflächen und im Norden teilweise durch eine festgesetzte Grünfläche begrenzt wird. Im Süden grenzt er an den weitgehend offenen Landschaftsraum an. Bereits heute besteht eine fast vollständige Versiegelung. Diese Einbindung stellt einen Umstand dar, der ausgleichend wirkt. Die Verkehrssituation wird nicht beeinträchtigt. Die Erschließung ist ausreichend leistungsfähig, und es ist schon aufgrund der Bestandssituation nicht davon auszugehen, dass zusätzliche Verkehre entstehen.

2 Besondere städtebauliche Gründe ergeben sich aus der örtlichen Planungssituation. „Es genügt, die sich aus der örtlichen Situation und der spezifischen planerischen Aufgabenstellung ergebenden speziellen Gründe plausibel darzulegen. (...) Die Besonderheit eines städtebaulichen Grundes in einer bestimmten Gemeinde entfällt nicht dadurch, dass er dem Grunde nach auch in anderen Gemeinden vorliegen kann“ (vgl. Fickert / Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, Stuttgart 2014, § 1 Rd.-Nr. 114 f).

Es sind keine entgegenstehenden öffentlichen Belange bekannt.

Auf eine Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird verzichtet. Eine solche Festsetzung ist auch in dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 492 nicht enthalten. Es wird für das Industrie- und Gewerbegebiet Gerthe-Nord ausdrücklich nicht die Zielsetzung verfolgt, einen homogenen oder hochwertigeren Gebäudebestand zu etablieren. Es handelt sich hier um ein klassisches Gewerbe- und Industriegebiet, das einem weit gefächerten Nutzungsspektrum einen Standort bietet. Solche Flächen sind im Stadtgebiet knapp und sollen erhalten bleiben. Dem Schutz des Flugverkehrs und von Richtfunktrassen dienen Hinweise.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO kann auf die Festsetzung der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen verzichtet werden, wenn keine öffentlichen Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden. Dies ist im Industrie- und Gewerbegebiet Gerthe-Nord der Fall. Es besteht, auch hinsichtlich der Höhenentwicklung, eine heterogene Bebauung, von der jedoch angesichts der Lage des Gebietes und seiner industriellen Prägung keine Störungen auf das Orts- und Landschaftsbild oder andere öffentliche Belange ausgehen. Auch höhere Gebäude würden keine Störungen verursachen. So befinden sich unmittelbar nordöstlich des Plangebiets zwei mehr als 30 m hohe Anlagen. Es sei darauf hingewiesen, dass hohe Gebäude aufgrund der notwendigen Abstandflächen in diesem bereits nahezu vollständig bebauten Gebiet auch nicht zu erwarten sind.

9.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt in den Gewerbe- und Industriegebieten die abweichende Bauweise fest. Demnach sind innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude in beliebiger Länge mit oder ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Ziel der Festsetzung ist es, eine maximale Ausnutzung der Baugrundstücke zuzulassen und eine möglichst hohe Flexibilität bei der baulichen Gestaltung der Betriebsgebäude zu ermöglichen. Damit soll die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe auch bei ggf. nach betrieblichen Anforderungen ungünstig geschnittenen Grundstücken gewährleistet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese umfassen die Flächen der Gewerbe- und Industriegebiete nahezu vollständig. Ziel der Festsetzung ist es, eine maximale Ausnutzung der Baugrundstücke zuzulassen und eine möglichst hohe Flexibilität bei der baulichen Gestaltung der Betriebsgebäude zu ermöglichen. Dieses grundsätzliche Konzept der überbaubaren Grundstücksflächen wird aus dem heute rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 492 übernommen (dort, wo sich Änderungen durch den Bebauungsplan Nr. 712 I ergeben haben – an der Dieselstraße –, werden diese übernommen. Es wird jedoch im Sinne einer besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke und damit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden der bisherige Abstand der Baugrenzen zu den Verkehrsflächen, Plangebietsgrenzen und Grünflächen von 10 m auf 5 m verringert. Ausnahmen sind Bereiche, in denen dies wegen der Festsetzung z.B. von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten oder Pflanz- und Erhaltungsflächen nicht möglich ist. Zum Wald wird weiterhin ein Abstand von 10 m eingehalten. Damit wird dem Belang der Sicherheit durch Waldabstand Rechnung getragen. Eine Fläche im Südwesten des Plangebietes wurde erweitert und so an den heutigen Bestand angepasst. Ziel ist die Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe innerhalb der Baugebiete, auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Auch im Nordosten wird eine Baugrenze entsprechend der Bestandsituation bis auf 5 m an den Plangebietsrand herangerückt. In der Vergangenheit wurde hier eine Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 492 für die Anlage eines Abstellplatzes erteilt. Es erfolgt somit eine Anpassung an die genehmigte Bestandssituation.

9.1.4 Verkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Ö (1) – Parkanlage – ist die Anlage eines Radwegs zulässig.

Zur Sicherung der Erschließung setzt der Bebauungsplan die vorhandenen Straßen als öffentliche Verkehrsflächen fest. Die Verkehrsflächen werden aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen. Eine Festsetzung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung des Bebauungsplans Nr. 712 I mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün im Nordwesten des Plangebietes wurde nicht verwirklicht. Dies ist auch nicht mehr vorgesehen, so dass diese Festsetzung entfallen kann. Dem Bestand entsprechend wird dieser Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt.

Auf der ehemaligen Bahntrasse soll ein Rad- und Fußweg angelegt werden. Der Bebauungsplan setzt hier eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage – mit einer textlichen Festsetzung, nach der in der Grünfläche in Radweg zulässig ist, fest.

9.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung als GFL (1) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit - Stadt Bochum - sowie öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die in der Planzeichnung als GFL (2) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die in der Planzeichnung als GFL (3) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Der Bebauungsplan setzt Flächen fest, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind.

Ziel ist die Sicherung der Erschließung rückwärtiger Grundstücke, Grundstücksflächen und Bereiche zu Gunsten der Allgemeinheit - Stadt Bochum - bzw. der Anlieger sowie der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 492 übernommen. Ausnahme ist eine Fläche im Südwesten des Plangebietes, die aufgrund des heutigen Bestandes nicht mehr notwendig ist.

Zusätzlich aufgenommen werden zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen, in den bereits Leitungen der Stadtwerke Bochum verlaufen, die der Erschließung bestehender Nutzungen im Plangebiet dienen.

9.1.6 Grünflächen / Waldflächen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Ö (1) – Parkanlage – ist die Anlage eines Radwegs zulässig.

Auf der ehemaligen Bahntrasse im nördlichen Planbereich soll ein Rad- und Fußweg angelegt werden. Der Bebauungsplan setzt hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit einer textlichen Festsetzung, nach der in der Grünfläche ein Radweg zulässig ist, fest.

Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Planbereich eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage – fest. Diese Festsetzung ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übergeleitet. Diese öffentliche Grünfläche trennt das südliche Gewerbegebiet von einem nördlich angrenzenden Bereich, in dem Wohnnutzungen angesiedelt sind. Dieser außerhalb des Plangebietes liegende Bereich wird im Immissionsgutachten als Mischgebiet behandelt und ist im Bebauungsplan Nr. 492, der für dieses Gebiet rechtskräftig bleibt, als Mischgebiet festgesetzt. Dementsprechend wird mit der öffentlichen Grünfläche auch eine visuelle, gestalterische Trennung der vorhandenen unterschiedlichen Nutzungsarten vorgenommen. Ziel der Festsetzung ist neben der Trennung der Nutzungsarten auch die Ausstattung des Plangebietes mit Grünflächen.

Eine bereits im Bebauungsplan Nr. 492 festgesetzte öffentliche Grünfläche – Parkanlage – südlich der Straße „An der Halde“ wird beibehalten.

Westlich, östlich und südlich des Plangebietes schließen Freiflächen an das „Gewerbe- und Industriegebiet Gerthe-Nord“ an. Hierbei handelt es sich zum Teil um ehemalige Halden. Der Bebauungsplan setzt für die Flächen Wald fest. Ziel ist die Sicherung und Entwicklung dieser Waldflächen.

Im Bereich des Plangebietes gibt es einen Nachweis der streng geschützten, gefährdeten (RL 3 – gefährdet, Erhaltungszustand ungünstig) und planungsrelevanten Kreuzkröte und der streng geschützten, gefährdeten (RL 3 – gefährdet, Erhaltungszustand ungünstig / schlecht) und planungsrelevanten Geburtshelferkröte. Die Arten wurden im Zentrum der Halde im Westen des Plangebietes nachgewiesen. Die offenen Flächen des Plateaus mit ihren zahlreichen Lachen und Pfützen bieten diesen Arten einen geeigneten Lebensraum. Die fortschreitende Sukzession auf der Halde und die Festsetzung als Wald lässt erwarten, dass die Habitate im Bereich der Halde mittelfristig nicht mehr als Lebensraum für die Kreuzkröte und die Geburtshelferkröte geeignet sind. Ziel der Stadt Bochum ist es, diesen Lebensraum für diese Kröten zu erhalten. Eine Festsetzung als Grünfläche wäre eine Waldumwandlung. Dieser stimmt der Landesbetrieb Wald und Holz NRW nicht zu. Es konnte jedoch eine Einigung herbeigeführt werden, nach der für diese Fläche die Festsetzung Wald verbleibt, aber ein Pflege- und Entwicklungsplan aufgestellt wird, der weiterhin einen für die Kreuzkröte und die Geburtshelferkröte günstigen Lebensraum, etwa durch Bestockungsgradabsenkung und Entfernung von Aufwuchs, gewährleistet.

9.1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die als Flächen zum Bepflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern vorrangig heimischer Arten in der Qualität verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm zu bepflanzen. Der Anteil immergrüner Sträucher sollte 10 % nicht übersteigen.

Je angefangene 200 m² Pflanzfläche ist ein großkroniger, vorrangig heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich.

Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Zugänge und sowie Ein- und Ausfahrten. Bei der Anordnung der zu pflanzenden Sträucher ist zu berücksichtigen, dass im Bereich der Ein- und Ausfahrten ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet werden.

Hinweise auf geeignete Arten gibt die nachstehende Gehölzauswahlliste, die der Orientierung dient und nicht abschließend ist.

Gehölzauswahlliste

Baumarten

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| - <i>Acer campestre</i> | <i>Feldahorn</i> |
| - <i>Acer platanoides</i> | <i>Spitz-Ahorn</i> |
| - <i>Betula pendula*</i> | <i>Sandbirke*</i> |
| - <i>Prunus avium</i> | <i>Vogelkirsche</i> |
| - <i>Sorbus aria</i> | <i>Echte Mehlbeere</i> |
| - <i>Sorbus torminalis</i> | <i>Elsbeere</i> |
| - <i>Carbinus petulus</i> | <i>Gewöhnliche Hainbuche</i> |
| - <i>Malus tschonoskil*</i> | <i>Wollapfel*</i> |
| - <i>Sorbus intermedia</i> | <i>Schwedische Mehlbeere</i> |
| - <i>Tilia Cordata</i> | <i>Winterlinde</i> |

Straucharten

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| - <i>Taxus baccata</i> | <i>Eibe</i> |
| - <i>Viburnum lantana</i> | <i>Wolliger Schneeball</i> |
| - <i>Cornus mas</i> | <i>Kornelkirsche</i> |
| - <i>Prunus spinosa</i> | <i>Schlehe</i> |
| - <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Weißdorn</i> |
| - <i>Rosa multiflora</i> | <i>Vielblütige Rose</i> |
| - <i>Rosa glauca</i> | <i>Hecht-Rose</i> |
| - <i>Hippocercis emerus</i> | <i>Strauchkronenwicke</i> |
| - <i>Amelancier ovalis</i> | <i>Gewöhnliche Felsenbirne</i> |
| - <i>Berberis vulgaris</i> | <i>Berberitze</i> |

Aufstehende Bäume sind zu erhalten.

Der Bebauungsplan setzt entlang des Bövinghauser Hellwegs Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) fest. Diese Festsetzung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 492 übernommen. Darüber hinaus werden für die Gebietsteile nördlich der Straße An der Halde bzw. der ehemaligen Bahnlinie auch die Flächen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen („Vorgärten“) als solche Pflanzflächen festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung soll das Erscheinungsbild der Gewerbe- und Industriebetriebe deutlich aufgewertet werden. Ziel der Festsetzung ist die Eingrünung und gestalterischen Aufwertung des

„Gewerbe- und Industriegebiets Gerthe-Nord“. Gerade in diesem Bereich bestehen Defizite. Eine solche Maßnahme trägt zur Aufwertung des gesamten Gebietes bei. Nachteile für die Grundstücksbesitzer hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Flächen werden durch die oben beschriebene Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen mehr als ausgeglichen. Aufgrund der bestehenden Belastungen durch die Altlastensituation ist eine solche Festsetzung für den südlich der Straße An der Halde bzw. der ehemaligen Bahnlinie nicht sinnvoll und möglich.

Das Gewerbe- und Industriegebiet ist mit seinem hohen Versiegelungsgrad ein Extremstandort für Pflanzen. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der Klimaerwärmung zu berücksichtigen. Daher wurden die Pflanzvorschläge im Hinblick auf eine zunehmende Sommerhitze mit den damit verbundenen Trockenperioden im urbanen Raum ausgewählt, wobei die Baumarten aus der Maßnahmenliste „M13 Bepflanzung urbaner Räume mit geeigneten Pflanzenarten“ des Klimaanpassungskonzeptes Bochum stammen.

Neben den weitgehend heimischen Bäumen sind auch einige wenige standortgeeignete nichtheimische Baumarten aufgelistet. Diese sind in der Gehölzauswahlliste mit einem Sternchen (*) gekennzeichnet. Die gewählten Straucharten sind ebenfalls hitzeverträglich und trockenheitsbeständig.

Der Bebauungsplan Nr. 492 setzt im östlichen Planbereich Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) fest. Diese Festsetzung wird nicht aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 492 übernommen. Hier besteht überwiegend eine gewerblich-industrielle Nutzung, so dass die Festsetzung einer Erhaltungsfläche keine Grundlage hat.

9.1.8 Immissionsschutz

9.1.8.1 Gewerbe- und Industrielärm

Die Gewerbe- und Industriegebiete sollen hinsichtlich der Verträglichkeit ihrer Nutzungen gegliedert werden; dies ist auf Grund der historisch bedingt teilweise geringen Entfernung zu empfindlichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes erforderlich. An dieser Stelle handelt es sich um eine gewachsene Nachbarschaftssituation, die bereits besteht und nicht durch die Planung hervorgerufen wird.

Vor dem Hintergrund dieser Nachbarschaft von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung ist es jedoch erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die einerseits den Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe gewährleisten und eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Gewerbestandort eröffnen, andererseits jedoch den Immissionsschutz der Wohnnutzungen in der Umgebung sicherstellen. Hier ist eine Lösung zu finden, die den Anforderungen des Abwägungsgebotes genügt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult Beratende Ingenieure VBI. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 884 "Gewerbegebiet Gerthe-Nord" in 44805 Bochum. Kontingentierung des Plangebietes gemäß DIN 45691. Bericht F 7051-1 vom 21.06.2013 /20.09.2015) erarbeitet.

Aus dem lärmtechnischen Gutachten ergibt sich die Notwendigkeit, den Immissionsschutz planerisch sicherzustellen. Ergebnis ist die Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete mit Festsetzung von Emissionskontingenten. Zusätzlich werden richtungsbezogene Zusatzkontingente festgesetzt. Mit diesen oben beschriebenen Festsetzungen werden die Betriebe in den Gewerbe- und Industriegebieten nicht in ihrem Bestand eingeschränkt, es

bestehen sogar noch Entwicklungsmöglichkeiten. An allen Immissionspunkten werden die Orientierungswerte der TA-Lärm eingehalten.

Das Gutachten führt aus: „In der Bauleitplanung wird gemäß DIN 45691 [16] zur Festlegung der von beplanten Gebieten ausgehenden Lärmemissionen auf die Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) zurückgegriffen. Bei der im Nachfolgenden beschriebenen Verfahrensweise wird davon ausgegangen, dass für jeden Quadratmeter einer Teilfläche ein Schalleistungspegel ermittelt wird, der als maximales Emissionskontingent L_{EK} im Bauleitverfahren festgesetzt wird.“ Zur Ermittlung dieser Lärmkontingentierung wurde das Plangebiet in 46 Teilflächen unterteilt. Es werden Werte für den Tages- und den Nachtzeitraum ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Kontingentierung wurde so vorgenommen, dass an allen Immissionspunkten die Orientierungswerte der TA-Lärm eingehalten werden, gleichzeitig die Betriebe in ihrem Bestand nicht eingeschränkt werden und ihnen noch Entwicklungsmöglichkeiten verbleiben. Dazu notwendig ist eine zusätzliche Ermittlung und Festsetzung von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten in Form von Richtungssektoren. „Im Tageszeitraum werden im Wesentlichen Zusatzkontingente von bis zu 2 dB und im Nachtzeitraum von bis zu 4 dB festgesetzt. Höhere Zusatzkontingente werden in südlicher Richtung mit 8 dB tags und 4 dB nachts, sowie in nördlicher Richtung mit 12 dB tags und 9 dB nachts festgesetzt.“ Durch diese ortsspezifischen Festsetzungen bleibt die Einhaltung der Orientierungswerte der TA Lärm an den Immissionspunkten gewahrt.

Der Bebauungsplan verhindert durch seine Festsetzungen eine unverträgliche Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes. Zusätzliche Belastungen werden durch die Planung nicht verursacht. Die Beschränkung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet soll dazu beitragen, dass der Immissionsschutz durch das Planungsrecht sichergestellt und nicht verschlechtert wird.

Bislang ist durch den heute rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 492 eine Gliederung nach der Abstandsliste NRW 1974 festgesetzt. Diese veraltete Festsetzung entfällt. Sie wird durch die besser an die örtlichen Verhältnisse angepasste Festsetzung von Emissionskontingenten ersetzt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 884 wurde erwogen, ergänzend zu den Emissionskontingenten eine Gliederung nach der aktuellen Abstandsliste festzusetzen. Davon wurde jedoch Abstand genommen. Ein wirkungsvoller Immissionsschutz für eine der wichtigsten Immissionsarten, nämlich für Geräuschbelastungen, wird durch die Festsetzung von Emissionskontingenten erreicht. Diese sind auf der Basis des im Aufstellungsverfahren erarbeiteten Schallgutachtens für die örtliche Situation ermittelt und festgesetzt worden. Die Abstandsliste muss dagegen mehr pauschalisieren und kann der örtlichen Situation, die gerade hier durch ein Nebeneinander verschiedener Nutzungen geprägt ist, nicht in diesem Umfang genügen. Auch kann auf diese Weise nicht die Summierung von Belastungen durch mehrere Betriebe verhindert werden. Letztlich würde der Bebauungsplan durch die Festsetzung zweier Gliederungen mit unterschiedlichen räumlichen Abgrenzungen sehr stark zersplittert und für den Bürger kaum noch verständlich. Insbesondere gilt dies, wenn ein Betrieb oder eine Anlage nach der Abstandsliste zulässig oder nicht zulässig wäre, sich dies hinsichtlich der Emissionskontingente jedoch anders darstellen würde. Insofern ist es auch unter Beachtung des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung in diesem Fall angebracht, die Problematik der übrigen Emissionskategorien im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu lösen.

9.1.8.2 Verkehrslärm

Zum Verkehrslärm innerhalb und außerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes Gerthe-Nord wurde eine Untersuchung durch das zuständige Fachamt der Stadt Bochum durchgeführt. Diese führt aus:

„Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 884 um einen Bebauungsplan handelt, der die vorhandene gewerbliche und industrielle Nutzung sichern soll, ist nicht von einer wesentlichen Veränderung des Ziel- und Quellverkehrsaufkommens aus dem Plangebiet auszugehen. Gestützt wird diese Einschätzung auch durch die Tatsache, dass die vorhandenen Gewerbe- / Industrieflächen fast vollständig einer Nutzung unterliegen und es sich hierbei auch um durchaus verkehrsintensive Betriebe (...) handelt.

Neuansiedlungen innerhalb des Bebauungsplanes, bzw. deutliche Erweiterungen bestehender Betriebe sind somit nur im begrenzten Umfang oder nach dem Wegzug benachbarter Betriebe möglich. Somit ergeben sich auch dann kaum Erhöhungen des Verkehrsaufkommens. Außerdem geht das Verkehrsmodell der Stadt Bochum für die Prognose im Raum Bochum-Gerthe von einer leichten Verkehrsabnahme aus.

Somit ist auch bei der Lärmbelastung an der vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplanes durch den Verkehrslärm auf den angrenzenden öffentlichen Straßen keine wesentliche Veränderung zu erwarten.

Die aktuelle Lärmbelastung an den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen wurde auf der Basis von aktuellen Verkehrszählungen aus dem Jahre 2014 (Bövinghauser Hellweg) und 2013 (An der Halde / Dieselstraße) berechnet und beurteilt. Danach ergibt sich für die Straßen im direkten Umfeld des Bebauungsplangebietes folgende durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke:

- Bövinghauser Hellweg, westlich Dieselstraße: 2.800 Kfz / 24h, mit 6,6 % Lkw-Anteil am Gesamtverkehr östlich Dieselstraße: 5.000 Kfz / 24h, mit 7,6 % Lkw-Anteil am Gesamtverkehr
- An der Halde, Kreis – Dieselstraße: 4.900 Kfz / 24h, mit 8,1 % Lkw-Anteil am Gesamtverkehr
- Dieselstraße*, An der Halde – Bövinghauser Hellweg: 4.900 Kfz / 24h, mit 8,1 % Lkw-Anteil am Gesamtverkehr *(Da für den Abschnitt der Dieselstraße keine aktuellen Verkehrsdaten vorliegen, wurden für diesen Abschnitt die Daten der Straße „Auf der Halde“ verwendet, da auch das Verkehrsmodell der Stadt Bochum für diesen Straßenabschnitt fast identische Verkehrsdaten angibt.)

(...)

An der Wohnbebauung entlang des Bövinghauser Hellweges, außerhalb des Plangebietes, werden die schalltechnischen Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte teilweise überschritten. Grund hierfür ist die direkte Lage der Gebäude an der Straße. Die Immissionsgrenzwerte für Lärmsanierung (Mischgebietsnutzung oder vergleichbar – 72 / 62 dB(A)) werden jedoch am Tag um mindestens 6 dB(A) und in der Nacht um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

Im Bereich der Wohnbebauung an der Gewerkenstraße werden die maßgebenden Werte für Mischgebietsnutzung eingehalten beziehungsweise deutlich unterschritten. Dies gilt bereits für die niedrigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 50 dB(A) (tags/nachts).

An den Immissionsorten mit einer möglichen Wohnnutzung (Betriebswohnungen) innerhalb des Plangebietes werden überall die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GE)

eingehalten bzw. unterschritten. Dies gilt vergleichsweise auch in den Bereichen mit industrieller Nutzung (GI) für die die DIN 18005 keine Orientierungswerte nennt.

Da für das prognostizierte Verkehrsaufkommen 2025 (Verkehrsmodell-VENUS) im Vergleich zum Analysezeitraum 2014 ein leichter Rückgang der Verkehrsbelastung auf den oben genannten Straßen erwartet wird, ist nicht mit einer Erhöhung des Verkehrslärms zu rechnen.

Um eine wahrnehmbare Zunahme der Lärmbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehrslärm zu erreichen (ca. 3 dB(A)), müsste sich der Verkehr verdoppeln. Da dies aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen nicht plausibel erscheint, ist eine Überschreitung insbesondere der Immissionsgrenzwerte für eine Lärmsanierung, ausgehend von der vorhandenen oder zukünftigen Nutzung innerhalb des Plangebietes, auch in der Zukunft nicht zu erwarten.“

9.1.8.3 Störfallbetriebe

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Seveso-III-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Im Falle einer Neuplanung von Baugebieten wäre hier der Trennungsgrundsatz zu beachten. Der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18 - Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Leitfaden. Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. Überarbeitete Fassung, November 2010) gibt hier Abstände vor. Diese sind für die Bauleitplanung nicht bindend und unterliegen der Abwägung.

In der vorliegenden Planung des Gewerbe- und Industriegebietes Gerthe-Nord handelt es sich um eine Planung in einem gewachsenen Bestand, der u. a. durch die Nähe von gewerblichen bzw. industriellen zu Wohnnutzungen geprägt ist. Dieses Nebeneinander wird nicht durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 884 verursacht. Dieser trägt z. B. hinsichtlich des Immissionsschutzes durch ortsspezifische Festsetzungen zur planerischen Konfliktbewältigung bei. In einer gewachsenen Nachbarschaftssituation lassen sich die empfohlenen Abstände planerisch nicht umsetzen. Es sei auch darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 884 um eine Angebotsplanung handelt und keine Ansiedlung von sogenannten Störfallbetrieben konkret vorbereitet wird. Wenn keine ausreichenden Abstände eingehalten werden können, ist die Durchführung technischer Schutzmaßnahmen erforderlich, wenn ein Störfallbetrieb zulässig sein soll (vgl. Redeker, Sellner, Dahs. Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO. Gutachten im Auftrag der Kommission für Anlagensicherheit. Berlin, Januar 2012: „Nutzungskonflikte zwischen Betriebsbereichen und schutzwürdigen Nutzungen müssen daher nicht zwingend durch Einhaltung von Schutzabständen gelöst werden. Es kommen insbesondere auch technische Maßnahmen in Betracht. Art. 12 Abs. 1 der Seveso III-Richtlinie steht dem nicht entgegen. Bei der Frage, wann ein angemessener Abstand eingehalten wird, sind auch Konstruktionsmerkmale, Sicherheitsmaßnahmen und spezifische Aspekte der betreffenden Anlage einzubeziehen.“) Diese sind betriebsspezifischer Art und somit geeigneter Weise im

Planvollzug, also im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Genehmigung nach dem BImSchG umzusetzen. Sind weder die Einhaltung der Abstände noch die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen möglich, wird ein solcher Betrieb nicht zulässig sein. Die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans Nr. 884 wird dadurch nicht beeinträchtigt, da dieser nicht dem Ziel dient, die Zulässigkeit solcher Störfallbetriebe vorzubereiten, sondern eine Angebotsplanung mit einer breiten Palette zulässiger Nutzungen darstellt.

Durch diese Vorgehensweise wird das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung nicht verletzt, da der Belang sachgerecht besser in den jeweiligen Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden kann. Der o.g. KAS-Leitfaden sagt dazu aus: „Bei der städtebaulichen Überplanung von Gemengelagen ist § 50 Satz 1 BImSchG als Planungsgrundsatz dann nicht oder nur eingeschränkt anwendbar, wenn unverträgliche Nutzungen räumlich nicht getrennt werden können. Die Angemessenheit eines Abstands zu einem Betriebsbereich kann nicht losgelöst von einer bestehenden Siedlungsstruktur betrachtet werden. Eine Vergrößerung des Abstands ist in der Regel nicht möglich. Der Leitfaden ist daher in solchen Fällen nicht anwendbar.“ Auch in Fickert / Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, Stuttgart 2014, § 9 Rd. Nr. 4.13 wird im Hinblick auf die Anwendung des § 50 BImSchG ausgesagt: „In seinem Urteil vom 13.01.2011 (...) hat der Hess. VGH zu Recht darauf hingewiesen, dass es abwägungsfehlerfrei sein könne, die vorhandene Gemengelage auch weiter fort- und festzuschreiben, wenn durch die Überplanung eines an Wohngebiete angrenzenden Industriegebiets erneut als Industriegebiet eine Verschlechterung oder Verschlimmerung im Sinne von Art. 12 Abs. 1 der Seveso III- Richtlinie nicht eintritt.“

9.2 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW) – Werbeanlagen –

1. Allgemeines

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten die in § 13 Abs. 1 BauO NRW aufgeführten Werbeanlagen.

Nicht als Werbeanlagen gelten:

- a) *Hinweisschilder unter 0,25 m² auf Name, Beruf, Öffnungszeiten und Sprechzeiten oder ähnliches, die an der Stätte der Leistung angebracht sind.*
- b) *Hinweisschilder an Baustellen auf Projekte, Bauherren und an der Ausführung Beteiligte sowie Betriebsverlagerungen und Wiedereröffnungen*

2. Lage von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Folgende Ausnahmen können gestattet werden:

- *für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder*
- *für Fahnen, Werbemasten und vergleichbare Anlagen bis zu einer Höhe von 8,0 m*
- *für Plakatwände, Säulen und vergleichbare Anlagen bis zu einer Höhe von 3,50 m*

Unzulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. Attika.

3. Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf einer Länge von max. 50 % der zugehörigen Gebäudebreite des zugehörigen Gebäudeabschnittes zulässig.

In der Höhe dürfen Werbeanlagen höchstens ein Drittel der zugehörigen Wandhöhe einnehmen, die Höhe der Werbeanlage selbst darf 4,0 m nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudegrenzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Das Übermalen von Fenstern und Schaufenstern oder das Verkleben von Schaufenstern und Fassaden für dauerhafte Werbezwecke ist unzulässig. Ausnahmsweise sind Klebefolien im Eingangsbereich in untergeordneter Größe und Farbe zulässig.

Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

Gerade durch unangepasste Werbeanlagen kann das Erscheinungsbild von Gewerbe- und Industriegebieten deutlich beeinträchtigt werden. Die Festsetzungen sorgen für angepasst dimensionierte und verortete Werbeanlagen und vermeiden städtebaulich unerwünschte Auswüchse wie Blinkwerbung etc. Gleichzeitig wird damit – auch im Interesse der Firmen – ein Werbewettlauf durch immer größere und immer auffälligere („schrillere“) Werbeanlagen zwischen den Betrieben verhindert. Gemeinsam mit den Festsetzungen zur Bepflanzung wird so eine deutliche Aufwertung der Baugebiete erzielt.

9.3 Kennzeichnungen

9.3.1 Altlasten

Für das gesamte Plangebiet gelten folgende Kennzeichnungen:

- Der überwiegende Teil des Plangebietes wird im städtischen Altlastenkataster geführt. Hierbei handelt es sich um die Katasterflächen ehem. Bergehalde Lothringen 1/3 (Nr. 3/2.01), ehem. Zeche und Kokerei Lothringen III (Nr. 3/3.01), ehem. Klärbecken / Cyanidkippe (Nr. 3/2.02) und ehem. Chemische Betriebe Lothringen (Nr. 3/4.01). Zudem werden mehrere Bereiche als ehemalige Tankstellen geführt.*
- Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz zu entsorgen.*
- Extern angelieferter Boden für die Herstellung einer Rekultivierungsschicht muss die Vorsorgewerte nach BBodSchV einhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik gemäß LAGA Z 0* für Boden nachzuweisen (2004).*
- Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten – z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung – angetroffen, so ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt – Untere Bodenschutzbehörde – zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.*
- Im gesamten Plangebiet ist eine Grundwassernutzung außer zu Sanierungs- und Beprobungszwecken aufgrund der Altlastensituation und zum Schutz des Fließgewässers „Gerther Mühlenbach“ nicht zulässig.*
- Erdarbeiten müssen durch einen Gutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastensanierung überwacht, dokumentiert und bewertet werden.*

Für die Flächen 1 bis 4 gelten zusätzlich die folgenden Kennzeichnungen:

- Nutzungen wie z.B. Wohnnutzungen, Kinderspielflächen, Nutzpflanzenanbau, müssen erneut begutachtet und bewertet werden. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen*

sind ggf. zur Realisierung der höherwertigen Nutzung Sanierungsmaßnahmen, z.B. in Form von Bodenaustausch, erforderlich.

- *Im Vorfeld von geplanten Erdarbeiten zu den festgesetzten Flächennutzungen sind in Abhängigkeit von Art und Umfang der Planungen Untersuchungen durch einen Gutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastensanierung durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Untersuchungsbeginn mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.*
- *Für die innerhalb der Flächen 3a und 2 festgesetzte Grünfläche (Ö (2) westlich der Dieselstraße südlich der Straße „An der Halde“ gilt Folgendes: Der Prüfwert der BBodSchV für Park- und Freizeitanlagen für Benz(a)pyren von 10 mg/kg wird überschritten. Im Rahmen der geplanten Grüngestaltung ist die Fläche mit wenigstens 10 cm sauberem Boden abzudecken, welcher die Vorsorgewerte der BBodSchV nachgewiesen durch LAGA Z 0* für Boden einzuhalten hat.*
- *Für die innerhalb der Fläche 4 festgesetzte Grünfläche Ö (3) – Parkanlage – westlich der Dieselstraße nördlich der Straße „An der Halde“ gilt Folgendes: Die oberflächennahen Anschüttungen sind nicht belastet und entsprechen den Z1.1- bzw. Z1.2-Werten der LAGA Bauschutt.*
- *Für die innerhalb der Fläche 4 liegenden Teile der festgesetzten Grünfläche (Ö1) – Parkanlage – östlich der Dieselstraße gilt Folgendes: Die Prüfwerte der BBodSchV für Park- und Freizeitanlagen werden eingehalten.*
- *Für alle drei innerhalb der Flächen 2, 3a und 4 festgesetzten Grünflächen – Parkanlage – gilt außerdem Folgendes: Erdarbeiten müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Gutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastensanierung überwacht, dokumentiert und bewertet werden. Auch hier müssen geplante höherwertige Nutzungen, z.B. Wohnnutzungen, Kinderspielflächen, Nutzpflanzenanbau, erneut begutachtet und bewertet werden. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen sind ggf. zur Realisierung der höherwertigen Nutzung Sanierungsmaßnahmen, z. B. in Form von Bodenaustausch, erforderlich.*

Für die Fläche 5 gilt folgende Kennzeichnung:

- *Die Fläche wird nicht im Altlastenkataster geführt. Sie liegt allerdings in der unmittelbaren Nähe zu einer Altlastenfläche (ehem. Zeche Lothringen III). Erdarbeiten müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Gutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastensanierung überwacht, dokumentiert und bewertet werden.*

Bezüglich der Altlastensituation sind eine Stellungnahme und ein zusätzliches Gutachten eingeholt worden:

- *Bebauungsplan Nr. 884 – Gewerbegebiet Gerthe Nord – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Stellungnahme des Umwelt- und Grünflächenamtes. Bochum, November 2013.*
- *Agus Gesellschaft für angewandte Geowissenschaften in Umwelt- und Stadtforschung b.R. Gutachten zur Bodenuntersuchung geplanter Grünflächen im Bereich des Bebauungsplans Gerthe-Nord in Bochum-Gerthe. Bochum, Juni 2015.*

Ein großer Teil des Plangebietes wird im städtischen Altlastenkataster geführt. Die jeweiligen Teilflächen sind im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet und nummeriert. Im Einzelnen stellt sich die Altlastensituation der Teilflächen folgendermaßen dar:

1. Die Fläche für Wald westlich des Gerther Mühlenbaches gehört zur ehemaligen Bergehalde Lothringen, die unter der Nr. 3/2.01 im städtischen Altlastenkataster geführt

wird. Im Rahmen des Verfahrens zur Entlassung aus der Bergaufsicht wurde die Halde gesichert. Gegen die geplante Nutzung (hier: Wald) bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) keine Bedenken.

2. Die Fläche für Wald im Bereich bzw. östlich des Gerther Mühlenbaches und der westliche Streifen des angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebiets liegen im Bereich ehemaliger Klärbecken, die unter der Bezeichnung 3/2.02 –im Altlastenkataster geführt werden. Im Nachgang zu einer behobenen illegalen Abfallbeseitigung aus den 1970er Jahren wurde aus dem ehemaligen Klärbecken der Zeche Lothringen III der jetzt bestehende Hügel modelliert. Eine Gefährdungsabschätzung (DMT GmbH) aus dem Jahr 2004 belegt, dass die Prüfwerte nach BBodSchV für Park- und Freizeitnutzung eingehalten werden. Die angrenzende Gewerbefläche ist fast vollständig versiegelt. Gegen die geplanten Nutzungen (hier: Wald und Gewerbe) bestehen deshalb aus Sicht der UBB keine Bedenken. In größerer Tiefe sind allerdings erhebliche Boden- und Grundwasserkontaminationen mit Cyaniden, PAK (EPA), BTEX, NSO-Heterozyklen und sprengstofftypischen Verbindungen belegt.
- 3a. Das Gewerbe- bzw. Industriegebiet südlich der Straße „An der Halde“ liegt im Bereich der ehemaligen Chemischen Betriebe Lothringen (Kataster-Nr. 3/4.01). Zahlreiche Untersuchungen zu Einzelbauvorhaben und die Gefährdungsabschätzung aus 2004 (Büro Geotec Albrecht) dokumentieren, dass Boden und Grundwasser mit Cyaniden, PAK (EPA), BTEX, NSO-Heterozyklen und sprengstofftypischen Verbindungen belastet sind. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der gewerblichen Flächennutzung besteht für den Wirkungspfad Boden/Mensch zurzeit keine Gefahr. Gegen die geplante Nutzung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken.

Zu der geplanten öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – im Bereich 3a bzw. 2 wurde eine Bodenuntersuchung nach BBodSchV durchgeführt (agus GbR 2015):

Öffentliche Grünfläche Ö (2) – Parkanlage –:

Die Fläche liegt im Bereich der Altstandorte der ehem. Zeche & Kokerei Lothringen III sowie der ehem. Chemischen Betriebe Lothringen. Die erbohrten Anschüttungen erreichen eine Mächtigkeit von 1,90 m und bestehen aus sandigem bis schluffigem Oberboden mit Anteilen aus Ziegelbruch, Berge und Asche. Außerdem wurden im Bereich der ehem. Gleistrasse Gleisschotter, Aschen und Bergematerialien angetroffen.

Die Fläche an der Straße „An der Halde“ weist eine Überschreitung des Prüfwertes der BBodSchV für Park- und Freizeitanlagen für Ben(a)pyren auf. Die Fläche erhält eine Abdeckung mit wenigstens 10 cm sauberem (Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV nachgewiesen durch Analytik nach LAGA Z/ 0*) Boden.

- 3b. Die Fläche für Wald, die südlich bzw. östlich an das Gewerbegebiet grenzt, wurde im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung (DMT GmbH, 2004) untersucht. Die Prüfwerte nach BBodSchV für Park- und Freizeitnutzung werden eingehalten. Gegen die geplante Nutzung bestehen deshalb aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken.
4. Nördlich der Gewerbefläche schließt sich das Gelände der ehemaligen Zeche Lothringen III an (Kataster-Nr. 3/3.01). Der Bereich der Straße „An der Halde“ wurde im Rahmen des Straßenneubaus saniert. Der restliche Bereich wurde im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung (Jessberger + Partner GmbH, 1991) untersucht. Punktuell wurden erhöhte Gehalte hauptsächlich mit PAK (EPA) ermittelt. Vor dem Hintergrund der Versiegelung und der gewerblichen Nutzung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde hier keine Bedenken gegen die geplante Nutzung.

Zu der geplanten öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – im Bereich 4 wurde eine Bodenuntersuchung nach BBodSchV durchgeführt (agus GbR 2015):

Öffentliche Grünfläche Ö (1) – Parkanlage –

Die Fläche liegt im Bereich des Altstandortes der ehem. Chemischen Betriebe Lothringen. Die Anschüttungen erreichen eine erbohrte Mächtigkeit von 2,20 m. Sie bestehen aus humosen Oberboden mit Betonbruch, umgelagertem Schluff, Gleisschotter, Berge und Aschen. Die Prüfwerte der BBodSchV für Park- und Freizeitanlagen werden eingehalten.

Öffentliche Grünfläche Ö (3) – Parkanlage –

Die festgesetzte Grünfläche westlich der Dieselstraße nördlich der Straße „An der Halde“ liegt im Bereich des Altstandortes der ehemaligen Zeche und Kokerei Lothringen III und ist größtenteils befestigt. Ab einer Teufe von 1,3 bis 4,7 m unter der Geländeoberkante steht natürlicher Lößlehm an. Eine Bodenuntersuchung (agus GbR, 2015) belegt, dass die oberflächennahen Anschüttungen nicht belastet sind und den Z1.1- bzw. Z1.2-Werten der LAGA Bauschutt entsprechen.

5. Die Flächen werden nicht im Altlastenkataster geführt. Sie liegen allerdings in der unmittelbaren Nähe zu einer Altlastenfläche (ehemalige Zeche Lothringen III). Erdarbeiten müssen hier aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Gutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastensanierung überwacht, dokumentiert und bewertet werden.

9.3.2 Luftschtzstollen

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg drei ehemalige Luftschtzstollen:

- 2590/5710/002/TNB „westliches Mundloch“, R 2590205 H 5710665, lfd. Nr. der Stadt Bochum: 18-1
- 2590/5710/003/TNB „westliches Mundloch“, R 2590230 H 5710665, lfd. Nr. der Stadt Bochum: 18-1
- 2590/5710/004/TNB „westliches Mundloch“, R 2590255 H 5710665, lfd. Nr. der Stadt Bochum: 18-1

Sie werden als Kennzeichnung in die Planzeichnung übernommen.

9.3.3 Kampfmittel / Blindgängerverdachtspunkte

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Im Plangebiet befinden sich zudem nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe) fünf Blindgängerverdachtspunkte. Diese werden als Kennzeichnung in die Planzeichnung übernommen. Darüber hinaus wird textlich zum Verhalten beim Auffinden von Kampfmitteln in die Kennzeichnung aufgenommen:

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Innerhalb des Plangebietes liegende Blindgängerverdachtspunkte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Wird für ein Bauvorhaben der Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Sollte das Ergebnis ggf. Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zu lassen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.

9.4 Hinweise

9.4.1 Bergbau

Ausweislich der bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet der Abbau von Steinkohle in Tiefen (Teufe > 100 m) dokumentiert. Beim Abbau von Steinkohle, der in tiefen Bereichen geführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellungen der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Die Bezirksregierung Arnsberg, gibt aus bergbehördlicher Sicht diesen allgemeingültigen Hinweis zur Einwirkungsrelevanz des umgegangen Bergbaus.

9.4.2 Methanzuströmungen

Im mittleren Bereich des Plangebietes liegen nach der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005) örtlich belegte Ausgasungen aus dem Karbongebirge vor. Grundsätzlich liegt das Plangebiet in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005).

Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen hinreichend wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, werden aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "TFH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an.

Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z. B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Daher sind im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH₄-Gehalte durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Durch die Lage des Plangebietes in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum ist dieser Hinweis erforderlich.

9.4.3 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalverdächtigen obertägigen Baudenkmäler. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Dieser Hinweis wird mit der Informationspflicht gegenüber Eigentümern und Bauwilligen begründet. Es liegen keine Informationen auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet vor.

9.4.4 Schutz des Flugverkehrs

Bei der Planung und Realisierung von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten, wie z. B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr durchzuführen.

Dieser Hinweis wird mit der Informationspflicht gegenüber Eigentümern und Bauwilligen begründet.

9.4.5 Landesstraße 645 – Bövinghauser Hellweg

Gemäß Straßen- und Wegegesetz NRW sind entlang der L 654 keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Für die vorhandenen Betriebszufahrten besteht Bestandsschutz. Bei neuen oder Ersatzanpflanzungen im Einwirkungsbereich der L 654 sind die Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen (Fahrzeug-Rückhaltesysteme) der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu berücksichtigen. Anlagen der Außenwerbung, die von der L 654 eingesehen werden können, dürfen ausschließlich mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Beleuchtungsanlagen jeder Art entlang der Straße und auf den Grundstücken sind zur Landesstraße wirkungsvoll abzuschirmen, um eine Ablenkung und Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer ausschließen zu können.

Gemäß dem Straßen- und Wegegesetz NRW bestehen Beschränkungen für den Anbau an und entlang von Landesstraßen. Dieser Hinweis wird mit der Informationspflicht gegenüber Eigentümern und Bauwilligen begründet.

9.4.6 Richtfunktrassen

Über das Plangebiet verlaufen Richtfunktrassen der Telekom und der Telefonica Germany. Diese werden als Maßnahme zur vorsorglichen Störungsvermeidung in Form eines textlichen Hinweises in die Planzeichnung übernommen.

Die Bundesnetzagentur führt in ihren Hinweisen zur Bauleitplanung dazu aus: „Die Bundesnetzagentur teilt gemäß § 55 TKG Frequenzen für das Betreiben von Richtfunkanlagen zu. Sie kann in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts (BauGB) bzw. des Immissionsschutzrechts (BImSchG) einen Beitrag zur Vermeidung von Richtfunkstörungen durch neue hohe Bauwerke (z. B. Windkraftanlagen, Hochhäuser) leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber für den aktuellen Zeitpunkt den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die Planungsträger in die Lage versetzt, die eventuell betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren. Die Bundesnetzagentur prüft zudem, ob Funkstellen des Ortungsfunks (Radar) oder die im öffentlichen Interesse betriebenen Funkmessstationen der Bundesnetzagentur beeinflusst werden. Die Auswahl bzw. die Errichtung der Sende- und Empfangsstandorte von Richtfunkstrecken und die damit verbundene Festlegung der Trassenführung erfolgen in Verantwortung der Richtfunkbetreiber. Der Schutz von Richtfunktrassen sowie die Wahrung von Interessen gegenüber Städten und Gemeinden ist ausschließlich Angelegenheit der Richtfunkbetreiber. Informationen zu konkreten Trassenverläufen und technischen Parametern enthalten Betriebs- bzw. Geschäftsgeheimnisse und können nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden. Sicherheitsabstände zu Richtfunkstrecken sind mit den betroffenen Richtfunkbetreibern abzustimmen.“ Aus dem Hinweis ist somit keine Rechtsposition abzuleiten.

Die Richtfunktrasse der Telefonica Germany verläuft innerhalb des Plangebietes ausschließlich über der als Fläche für Wald festgesetzten Fläche der Halde im Westen des Plangebiets. Deren Antennen liegen ca. 6,5 km südöstlich des Plangebietes und 250 m nördlich des Plangebietes. Der Antennenkopf im Südosten hat eine Höhe von ca. 178 m über Normalhöhennull (NHN), im Norden liegt die Höhe bei 140 m über NHN. Die Halde liegt ca. 130 m über NHN.

Die drei Richtfunkleitungen der Telekom verlaufen auch über den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten. Deren Antennen liegen ca. 5 km südwestlich des Plangebietes und zwischen 800 m und 3,3 km nordöstlich des Plangebietes. Der Antennenkopf im Südwesten hat eine Höhe von ca. 220 m über Normalhöhennull (NHN), im Nordosten liegen die Höhen zwischen 142 und 156 m über NHN. Die Baugebiete des Plangebietes liegen in Höhen zwischen ca. 120 und 133 m über NHN.

9.4.7 Außerkräfttreten von entgegenstehenden Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sollen folgende Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 884 außer Kraft gesetzt werden:

- Bebauungsplan Nr. 492 – Industriegelände Gewerkenstraße –
- Bebauungsplan Nr. 712/I – Verbindungsstraße zwischen Kirchharpener Straße und Bövinghauser Hellweg –

9.5 Nachrichtliche Übernahmen

9.5.1 Höchstspannungsfreileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Östlich des Plangebietes verläuft eine Höchstspannungsfreileitung der Amprion GmbH. Die Leitung verläuft außerhalb des Plangebietes, auch die Maststandorte liegen außerhalb. Der Schutzstreifen der Leitung der Amprion GmbH schneidet an zwei Stellen das Plangebiet, hier ist jedoch „Fläche für Wald“ festgesetzt. Der Abstand des Schutzstreifens zu den im Bebauungsplan festgesetzten Industriegebieten beträgt ca. 50 m, so dass hier Konflikte auszuschließen sind.

10. UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erarbeitete Artenschutzprüfung weist das Vorhandensein der planungsrelevanten Arten „Kreuzkröte“ und „Geburtshelferkröte“ im Bereich der Halde im westlichen Plangebiet nach. Die Artenschutzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis: „Der Bebauungsplan Nr. 884 „Gewerbe- und Industriegebiet Gerthe-Nord“ verursacht keine Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Kreuzkröte und die Geburtshelferkröte. Ein mittelfristiger Verlust des Lebensraums durch die natürliche Sukzession ist aber zu erwarten. Die Stadt Bochum sorgt durch die Aufstellung und Durchführung eines Pflege- und Entwicklungsplanes für die Halde dafür, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art nicht verschlechtert. Die für die Art erforderlichen Habitatstrukturen werden so langfristig erhalten. Betroffenheiten weiterer planungsrelevanter Arten bestehen nicht.“

Die Schwellenwerte des Punktes 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) werden überschritten. Die erforderliche allgemeine Vorprüfung wird gem. § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

11. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat am 03.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 884 – Gewerbegebiet Gerthe-Nord – beschlossen. Die Planbezeichnung wurde mit dem Entwurf in „Gewerbe- und Industriegebiet Gerthe-Nord“ geändert.

Der Bebauungsplan wird im Rahmen eines regulären Planverfahrens einschließlich Umweltprüfung aufgestellt.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 17.10.2013 eine Bürgerversammlung statt. Die Öffentlichkeit hatte anschließend einen Monat lang Gelegenheit, Anregungen vorzubringen.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.10.2013 bis 11.11.2013 statt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.10.2016 bis 04.11.2016 statt.

Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen (Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, Kennzeichnung von Blindgängerverdachtspunkten, nachrichtliche Übernahme einer außerhalb des Plangebietes verlaufenden Höchstspannungsfreileitung). Da die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung berührten, wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.05.2019 bis 13.06.2019 eine Beteiligung der von den Änderungen Betroffenen durchgeführt.

Hinweis zur Überleitung des BauGB

Am 13.05.2017 trat das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 204/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 in Kraft. Mit diesem Gesetz wurde u. a. das Baugesetzbuch geändert. Hieraus ergeben sich auch bestimmte Änderungen in der Bauleitplanung, die somit für diesen Bebauungsplan grundsätzlich Geltung haben. Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu diesem Bebauungsplanverfahren vor dem 16.05.2017 eingeleitet wurde (im Oktober 2013), kann das vorliegende Bebauungsplanverfahren gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 245c Abs. 1 BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden.

12. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	ca. 419.000 qm
Gewerbegebiete	ca. 77.600 qm
Industriegebiete	ca. 202.400 qm
Grünfläche – Parkanlage –	ca. 13.500 qm
Flächen für Wald	ca. 115.400 qm
Verkehrsflächen	ca. 10.500 qm

13. UMSETZUNG DER PLANUNG

13.1 Erschließung

Es sind keine Erschließungsmaßnahmen notwendig. Ausnahme ist die mögliche Anlage eines Radweges auf der ehemaligen Bahntrasse. Dieser ist zur Verwirklichung der Bauleitplanung jedoch nicht notwendig.

13.2 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

13.3 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Umweltbericht stellt fest, dass kein Eingriff stattfindet.

13.4 Kosten

Der Stadt Bochum entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

13.5 Verträge

Zur Sicherung und Förderung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere zur Grundstücksnutzung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, wurde zwischen der Stadt Bochum und der Remondis GmbH & Co. KG ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch geschlossen (Stand: 03.04.2017).

14. GUTACHTEN

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 884 wurden folgende Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen erstellt:

- Peutz Consult Beratende Ingenieure VBI. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 884 "Gewerbegebiet Gerthe-Nord" in 44805 Bochum. Kontingentierung des Plangebietes gemäß DIN 45691. Bericht F 7051-1 vom 21.06.2013 / 20.09.2015
- Kuhlmann & Stucht GbR. Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 884 „Gewerbe- und Industriegebiet Gerthe-Nord“ Bochum-Gerthe. Bochum, November 2014.
- Verkehrslärmuntersuchung bzw. -technische Stellungnahme der Stadt Bochum. Bochum, September 2014.
- Verkehrsuntersuchung bzw. -technische Stellungnahme der Stadt Bochum. Bochum, September 2014.
- Bebauungsplan Nr. 884 – Gewerbegebiet Gerthe Nord – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Stellungnahme des Umwelt- und Grünflächenamtes. Bochum, November 2013.
- Agus Gesellschaft für angewandte Geowissenschaften in Umwelt- und Stadtforschung b.R. Gutachten zur Bodenuntersuchung geplanter Grünflächen im Bereich des B-Plans Gerthe-Nord in Bochum-Gerthe. Bochum, Juni 2015.
- Bebauungsplan Nr. 884 – Gewerbegebiet Gerthe Nord – Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde zum Gutachten zur Bodenuntersuchung geplanter Grünflächen im Bereich des B-Planes Gerthe Nord (Agus GbR, 03.06.2015). Bochum, Juni 2015.