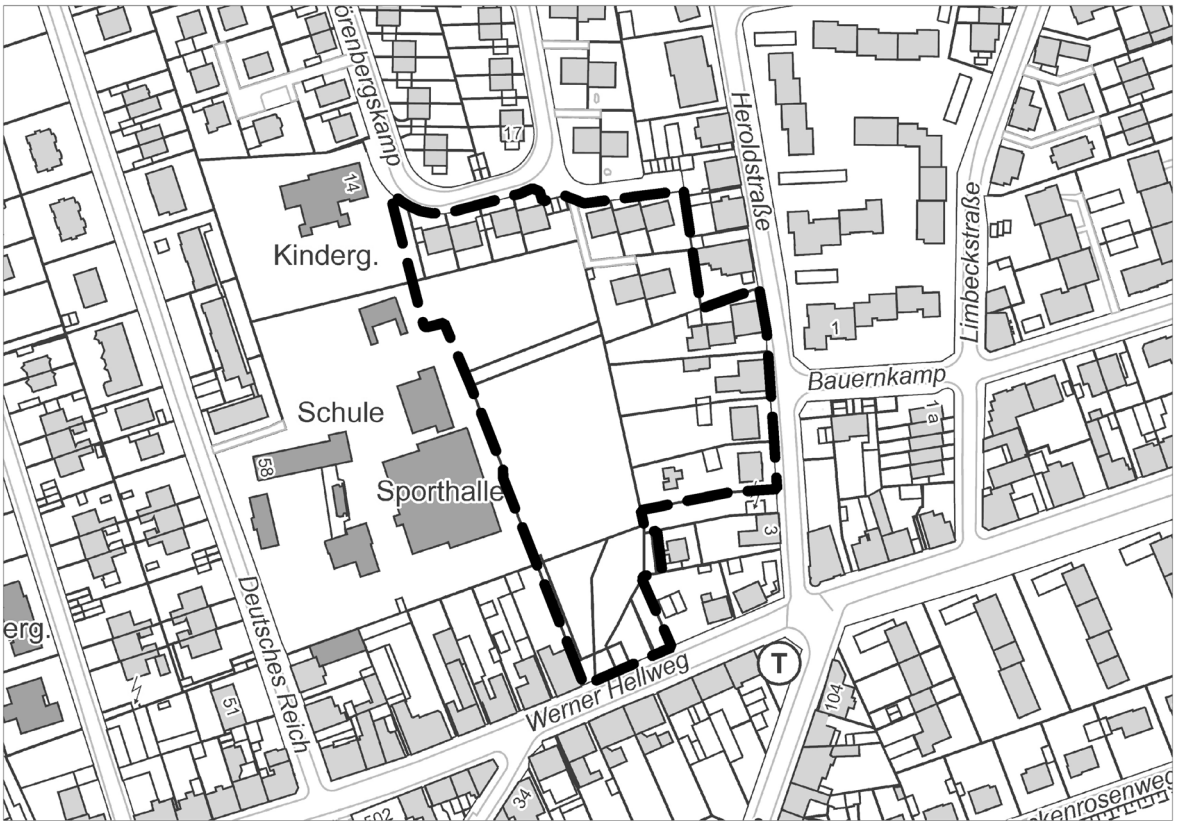
Bebauungsplan Nr. 926
- Werner Hellweg / Heroldstraße -

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 5. Februar 2020



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 926

INHALT

Anlass und Ziele des Bebauungsplans 2

Verfahrensablauf und Berücksichtigung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen 3

Berücksichtigung der Umweltbelange 11

ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bochum-Werne, teilweise innerhalb der Grenzen des im Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017 dargestellten Stadtteilzentrums "Werne". Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich des Werner Hellwegs, östlich der Dependance der Willy-Brandt-Gesamtschule (Oberstufe), südlich der Straße Nörenbergskamp und westlich der Heroldstraße. Bei dem Plangebiet handelt es sich zum einen um die bislang nicht genutzte und brachliegende Fläche zwischen dem vorgenannten Schulgelände und den Hausgärten der Heroldstraße und zum anderen um die überwiegend wohnbaulich genutzten Flächen der Anlieger der Straße Nörenbergskamp, Heroldstraße und Werner Hellweg.

Im Januar 2011 wurden für einzelne, rückwärtige Grundstücke der Heroldstraße Nrn. 5, 9 und 11 Bauvoranfragen zur Errichtung von drei Wohngebäuden (Einfamilienhäuser) eingereicht. Die Bauvoranfragen wurden mit Bescheid vom 15.04.2011 gemäß § 15 BauGB zunächst für ein Jahr zurückgestellt und mit Bescheid vom 11.04.2012 abgelehnt. Die beantragten Vorhaben entsprachen nicht den vorgesehenen Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 926 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen. Die westliche Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes wurde nach damaligem Planungsstand von den beantragten Gebäuden überschritten. Die westliche Baugrenze orientiert sich einerseits an der Bauflucht der vorhandenen Bebauung Heroldstraße 3a - Nörenbergskamp 32. Andererseits dient die geplante Baugrenze der Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte.

Für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 926 wurde vom Rat der Stadt Bochum am 01.03.2012 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre vom 14.03.2012 wurde am 21.03.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Anfang März 2012 wurden von den angrenzenden Nachbarn der Heroldstraße Nrn. 5, 9 und 11 erneut Bauvoranfragen zur Errichtung von acht Wohngebäuden eingereicht. Die Bauvoranfragen wurden mit Bescheid vom 31.08.2012 abgelehnt. Die beantragten Vorhaben entsprachen ebenfalls nicht den vorgesehenen Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 926 - Werner Hellweg / Heroldstraße - hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen. Die westliche Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes wurde nach damaligem Planungsstand von den beantragten Gebäuden überschritten. Die westliche Baugrenze orientiert sich einerseits an der Bauflucht der vorhandenen Bebauung Heroldstraße 3a - Nörenbergskamp 32. Andererseits dient die geplante Baugrenze der Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte. Ferner überschritten die geplanten Bauvorhaben teils die geplante Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Der bereits am Werner Hellweg 502 ansässige Lebensmittel-Discounter beabsichtigt seinen Filial-Standort innerhalb des Stadtteilzentrums „Werne“ zu verlagern, da die bislang genutzte Immobilie nicht mehr über einen zeitgemäßen Komfort verfügt und erforderliche bauliche Erweiterungsmöglichkeiten am Standort nicht gegeben sind. Der Betreiber der Einzelhandelsfiliale hat

aufgrund des Wettbewerbsdrucks sowie geänderter interner Betriebsabläufe die Notwendigkeiten zu einer Vergrößerung und einer damit einhergehenden Verlagerung erkannt und beabsichtigt daher auf einer Fläche am Werner Hellweg 517 - 521 einen neuen großflächigen Lebensmittel-Discountmarkt zu entwickeln.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist derzeit nicht beplant. Lediglich für eine Teilfläche im Süden, Straßenrandbebauung entlang der Straße Werner Hellweg, existiert durch den seit dem 31.01.1991 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 624 - Werne Zentrum - bereits Planungsrecht. Innerhalb dieser Teilfläche setzt der Bebauungsplan Nr. 624 Mischgebiet (MI) fest. Diese Festsetzung soll durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überplant werden.

Zur Entwicklung der Flächen im Sinne des Masterplans Einzelhandel - Nachjustierung 2017 sollen die hierzu erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Neben der Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen im Bereich des Werner Hellwegs sollen die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzung „Allgemeine Wohngebiete“ entsprechend ihrer bisherigen Nutzung konkretisiert werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittel-Discountmarkt) mit einem hinreichenden Stellplatzangebot im Plangebiet zu schaffen und diese dauerhaft und langfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Hierdurch soll das Stadtteilzentrum „Werne“ gestärkt werden, da Lebensmittelanbieter heutzutage auch als Ortsteilmagneten fungieren.

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Discountmarktes soll das übrige Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

VERFAHRENSABLAUF UND BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGEGANGENEN ABWÄGUNGSRELEVANTEN STELLUNGNAHMEN

Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung hat in der Sitzung am 13.04.2011 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 926 - Werner Hellweg / Heroldstraße - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Erstellung eines Umweltberichtes wurde folglich zunächst abgesehen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 15.04.2011 in den Bochumer Tageszeitungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden für einzelne innerhalb des Plangebiets befindliche Grundstücke Bauvoranfragen zur Errichtung von Wohngebäuden eingereicht, die jedoch nicht den vorgesehenen Planungszielen des Bebauungsplans entsprachen.

Die Verwaltung hat daher von den plansichernden Instrumenten der Zurückstellung und der Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsziele Gebrauch gemacht. Die Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre vom 14.03.2012 wurde am 21.03.2012 in den Bochumer Tages-

zeitungen öffentlich bekannt gemacht. Die beantragten Vorhaben wurden auf dieser Grundlage abgelehnt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 926 und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erfolgten am 28.10.2013 im Amtsblatt der Stadt Bochum (1. Jahrgang / Nr. 28). Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 04.11.2013 bis zum 04.12.2013 (einschließlich).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine schriftliche Stellungnahme der Öffentlichkeit eingereicht, die Anpassungen an den Bebauungsplan erforderte. Die erforderlichen Anpassungen bezogen sich zum einen auf die Festsetzungen zur Steuerung der Dachformen sowie der Dachneigung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sowie zum anderen auf die Festsetzung von Schallschutzwänden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelmarkt.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden mit Schreiben vom 28.10.2013 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Bebauungsplan die Kennzeichnungen zum Bergbau sowie die Hinweise zu Bodendenkmälern und zur Luftschutzstollenanlage ergänzt und ein Hinweis zu Versorgungsanlagen - bestehende Leitungen aufgenommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wurden die entsprechenden Kapitel angepasst.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Wenn die Grundzüge der Planung - wie im vorliegenden Fall - durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs nicht berührt werden, kann die Gemeinde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Daher wurde mit Schreiben vom 16.12.2013 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine Betroffenenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 926 durchgeführt, in welcher die Betroffenen Gelegenheit erhielten, zu den vorgenommenen Änderungen innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Schreibens Stellung zu nehmen. Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung wurden schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingereicht, welche jedoch keine weitere Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs erforderten.

Der Bebauungsplan Nr. 926 - Werner Hellweg / Heroldstraße - wurde in der Fassung vom 06.01.2014 vom Rat der Stadt Bochum in seiner Sitzung vom 20.02.2014 als Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 926 erfolgte am 10.03.2014 im Amtsblatt der Stadt Bochum (2. Jahrgang / Nr. 10). Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 926 in Kraft.

Aufgrund der bereits im Masterplan Einzelhandel von 2006 enthaltenen Empfehlung und eines Antrags auf Baugenehmigung hat die Stadt Bochum im Jahr 2010 für ein Bauvorhaben am Werner Hellweg 517 - 521 und der daran anschließenden rückwärtigen unbebauten Grünbrache den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit ca. 137 Stellplätzen genehmigt. Gegen diese Genehmigung wurde jedoch eine Nachbarklage erhoben. Die Baugenehmigung wurde in erster und zweiter Instanz aufgehoben, da sich das beantragte Bauvorhaben mit seinem nördlichen Teil außerhalb eines Bebauungsplans befindet und sich daher nicht im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) einfügt. Ferner verletzt das Bauvorhaben den Gebietsgewährleistungsanspruch des Klägers, da ein solches Bauvorhaben mit einem Allgemeinen Wohngebiet im Sinne von

§ 4 Baunutzungsverordnung unvereinbar ist. Denn hier sind nur Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

Seitens des Projektentwicklers wurde daraufhin im Jahr 2011 ein verkleinerter Lebensmittelmarkt mit einer deutlich reduzierten Verkaufsfläche und lediglich 70 Stellplätzen beantragt. Nach Ansicht der Verwaltung handelte es sich hierbei nun um einen Markt mit Nahversorgungsfunktion, der den vorgenannten Kriterien innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht. Die Kaufkraft im fußläufigen Einzugsgebiet reicht aus, um einen solchen Markt wirtschaftlich zu betreiben. Die relativ geringe Anzahl der Stellplätze und die Orientierung des Gebäudes sprechen zudem insbesondere nicht motorisierte Kunden an. Auch gegen diese Baugenehmigung wurde Nachbarklage erhoben. In erster Instanz ist das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen der Argumentation der Verwaltung gefolgt. In zweiter Instanz hat das Oberverwaltungsgericht Münster im Rahmen des vorläufigen Rechtsschutzes jedoch eine davon abweichende Meinung vertreten. Demnach handelt es sich auch bei dem kleineren Markt nicht um einen Gebietsversorger, sondern um einen Betrieb mit größerem Einzugsgebiet. Daher wurde auch diese Baugenehmigung aufgehoben.

Aufgrund des Bebauungsplans Nr. 926 wurde vom Projektentwickler im Jahr 2014 erneut ein Lebensmittel-Discountmarkt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 926 mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche und ca. 89 Pkw-Stellplatzen beantragt. Gegen diese Baugenehmigung vom 16.09.2014 wurde ebenfalls Nachbarklage erhoben.

Mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Münster vom 29.06.2015 zur Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen die Stadt Bochum wurde in der Begründung des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ausgeführt, dass der Bebauungsplan Nr. 926 - Werner Hellweg / Heroldstraße - unwirksam ist. Der Bebauungsplan Nr. 926 litt an einem nach § 214 Abs. 2a Nr. 4 Halbsatz 2 BauGB beachtlichen Mangel, weil das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wurde, obwohl die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens mit Blick auf den Ausschlussgrund des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht gegeben waren. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Der Bebauungsplan Nr. 926 begründet die Zulässigkeit eines solchen UVP-pflichtigen Vorhabens.

Nach § 3c Satz 1 UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn für das Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist und das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.

Die Baugenehmigung vom 16.09.2014 ist mit Urteil des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen vom 28.04.2016 aufgehoben worden, da das Vorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 926 nach § 34 BauGB zu beurteilen sei, wonach es in dem faktischen Allgemeinen Wohngebiet jedoch unzulässig sei. Gegen dieses Urteil wurde Berufung eingelegt.

Für den Bebauungsplan Nr. 926 wurde zwischenzeitlich eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Der § 214 Abs. 4 BauGB ermöglicht die Heilung eines Bebauungsplans im ergänzenden Verfahren. Diese Heilungsmöglichkeit besteht nach Unwirksamkeitserklärung des Bebauungsplans und

kann auch während gerichtlicher Verfahren stattfinden. Das ergänzende Verfahren stellt eine Wiederaufnahme des fehlerhaften Bebauungsplanverfahrens dar. Es handelt sich nicht um eine Bebauungsplanänderung; diese setzt einen wirksamen Bebauungsplan voraus. Im ergänzenden Verfahren wird der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nochmals ausgelegt. Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung ist neben dem Entwurf des Bebauungsplans die Begründung einschließlich des Umweltberichtes.

Das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB lässt die Möglichkeit zu, den Bebauungsplan nach Fehlerbehebung rückwirkend in Kraft zu setzen. Die Entscheidung hierüber steht im gemeindlichen Ermessen.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB, des erneuten Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 926 und die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs erfolgten am 22.02.2016 im Amtsblatt der Stadt Bochum (4. Jahrgang / Ausgabe Nr. 7). Die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (erneute öffentliche Auslegung) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 29.02.2016 bis zum 08.04.2016 (einschließlich).

In dieser Zeit konnte der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 926 mit Begründung und Umweltbericht sowie den vorliegenden Gutachten im Technischen Rathaus der Stadt Bochum eingesehen werden. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden zwei Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingereicht, die im Zuge der Planaufstellung geprüft und gewürdigt wurden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.02.2016 erneut um Stellungnahme gebeten. Die nachbargemeindliche Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wird mit Schreiben der Stadt Dortmund vom 24.03.2016 bestätigt. Auch die IHK Mittleres Ruhrgebiet nimmt in Ihrem Schreiben vom 07.04.2016 Stellung und macht aus gesamtwirtschaftlicher Sicht, unter Einbeziehung des Votums des Konsultationskreises Einzelhandel vom 06.04.2016, keine Bedenken geltend. Von den weiteren Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden ebenfalls keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Ergänzungen oder Änderungen des Bebauungsplans wurden nicht erforderlich.

Am Ende des Heilungsverfahrens steht ein neuer Satzungsbeschluss mit einer dann auch neuen Abwägung. Für diese ist gemäß § 214 Abs. 3 BauGB die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den neuen Satzungsbeschluss maßgeblich.

Das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB lässt die Möglichkeit zu, den Bebauungsplan nach Fehlerbehebung rückwirkend in Kraft zu setzen. Die Entscheidung hierüber steht im gemeindlichen Ermessen.

Für die rückwirkende Inkraftsetzung spricht, dass auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 926 bereits eine Baugenehmigung erteilt worden ist, die einer planungsrechtlichen Absicherung bedarf. Es liegt im städtischen Interesse, mit der Rückwirkung auf den Tag der ersten Schlussbekanntmachung sicherzustellen, dass ab diesem Zeitpunkt die mit dem Bebauungsplan Nr. 926 verfolgten städtebaulichen Vorgaben Geltung beanspruchen. Für den Inhaber der Baugenehmigung wird dadurch ein höheres Maß an Rechtssicherheit bewirkt. Der geänderte Satzungsplan wurde daher abschließend rückwirkend in Kraft gesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 926 - Werner Hellweg / Heroldstraße - wurde in der Fassung vom 24.05.2016 nebst Begründung mit Umweltbericht in der 24. Sitzung des Rates am 27.10.2016 als Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebau-

ungsplan Nr. 926 erfolgte am 28.11.2016 im Amtsblatt der Stadt Bochum (4. Jahrgang / Ausgabe Nr. 47). Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 926 rückwirkend zum 10.03.2014 in Kraft.

Mit Schreiben vom 08.12.2016 wurde vor dem Oberverwaltungsgericht Münster ein Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan Nr. 926 gestellt.

Aufgrund des Bauantrags vom 19.10.2016 wurde am 16.05.2017 die Baugenehmigung zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittel-Discountmarkt) erteilt.

Mit Schreiben einer Rechtsanwaltskanzlei aus Münster vom 09.11.2017 wurde zur Vermeidung des Eintritts der Unbeachtlichkeit rügepflichtiger Fehler nach Ablauf der Jahresfrist gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ergänzend zum Normenkontrollantrag eine weitere Rüge erhoben.

Zwischenzeitlich war aufgrund eines Urteils des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 14.12.2017 (OVG NRW 10 D 97/15.NE vom 14.12.2017) anzunehmen, dass der mit der Bekanntmachung vom 28.11.2016 rückwirkend zum 10.03.2014 in Kraft gesetzte Bebauungsplan Nr. 926 nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei der vorliegenden Sachlage erneut vom OVG NRW beanstandet wird.

Der Bebauungsplan Nr. 926 litt voraussichtlich an einem nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beachtlichen Mangel, weil im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 926 die Eigentumsverhältnisse beziehungsweise Berechtigungen hinsichtlich der für den Ausgleich vertraglich zugesagten Flächen nicht offengelegt und die konkreten Ausgleichsmaßnahmen nicht benannt wurden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans fehlt es daher an einer klaren, transparenten und verbindlichen Regelung des Ausgleichs bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Dazu gehört bei Ausgleichsmaßnahmen eine dingliche Berechtigung der Gemeinde an den zum Ausgleich vorgesehenen Flächen, um die tatsächliche Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten.

Wie bereits zuvor geschildert, ermöglicht der § 214 Abs. 4 BauGB die Heilung eines Bebauungsplans im ergänzenden Verfahren.

Daher erfolgte am 23.07.2018 die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB, des erneuten Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 926 und die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes im Amtsblatt der Stadt Bochum (6. Jahrgang / Ausgabe Nr. 30). Die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (erneute öffentliche Auslegung) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 31.07.2018 bis zum 07.09.2018 (einschließlich). In dieser Zeit konnten der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 926 mit Begründung und Umweltbericht, die konkrete Beschreibung der Kompensationsflächen und -maßnahmen sowie die vorliegenden Gutachten im Technischen Rathaus der Stadt Bochum sowie im Internet eingesehen werden.

Die erneute Auslegung im Rahmen des Heilungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 926 umfasste daher die aufgrund der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft und eine konkrete Zuordnung der Kompensationsverpflichtung auf einer Teilfläche des städtischen Grundstücks Gemarkung Harpen, Flur 3, Flurstück 1017, 17.594 m² groß, eingetragen im Grundbuch von Harpen, Blatt 3875.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 31.07.2018 bis zum 07.09.2018 (einschließlich) wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2018 erneut um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wies mit Schreiben vom 19.08.2018 die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg, auf eine durch das Plangebiet hindurchführende Richtfunkverbindung Nr. 305557093 hin. Die Richtfunktrasse Nr. 305557093 der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG wurde daher einschließlich des Schutzstreifens nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und die Begründung zum Bebauungsplan um eine Nachrichtliche Übernahme redaktionell ergänzt. Von den weiteren Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine relevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Der Bebauungsplan Nr. 926 - Werner Hellweg / Heroldstraße - wurde in der Fassung vom 14.09.2018 nebst Begründung mit Umweltbericht sowie der konkreten Beschreibung der Kompensationsflächen und -maßnahmen in der 41. Sitzung des Rates am 29.11.2018 als Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 926 erfolgt am 17.12.2018 im Amtsblatt der Stadt Bochum (6. Jahrgang / Ausgabe Nr. 52). Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 926 - Werner Hellweg / Heroldstraße - in der Fassung vom 14.09.2018, wurde dieser gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 10.03.2014 in Kraft gesetzt.

Im Rahmen des Normenkontrollverfahrens gegen die Stadt Bochum wegen der Normenkontrolle im Baurecht (Bebauungsplan Nr. 926 - Werner Hellweg / Heroldstraße -) wurde mit Urteil vom 25.06.2019 für Recht erkannt, dass der Bebauungsplan Nr. 926 aufgrund eines beachtlichen formellen Fehlers unwirksam ist.

Nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen. Die Veröffentlichung im Internet tritt selbstständig neben die ortsübliche Bekanntmachung und die Auslegung der Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Neufassung der Beteiligungsvorschriften durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBI. 1 S. 1057) bedingt eine weitere erhebliche Verschärfung der Publizitätserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung. Ein Verstoß bei der Anwendung des § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB ist nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB grundsätzlich beachtlich.

Die im Internet veröffentlichte Frist für die Abgabe von Stellungnahmen weicht von der im Amtsblatt der Stadt Bochum (6. Jahrgang / Ausgabe Nr. 30) genannten Frist insoweit ab, als sie um eine Woche kürzer ist. Nach der Konzeption des § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB kommt der Veröffentlichung im Internet die gleiche Funktion zu, wie der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB. Sie läuft parallel dazu ab. Folglich muss während der gesamten Auslegungszeit über das Internet auf die maßgeblichen Informationen zugegriffen und das Online-Beteiligungsverfahren genutzt werden können. Die abweichende Datierung des Endes des Beteiligungszeitraums auf den 31. August 2018 im Internet war auch geeignet, einzelne interessierte Bürger, die etwa erst nach diesem Datum das Online-Beteiligungsformular aufgerufen haben, von der Abgabe einer tatsächlich noch möglichen Stellungnahme abzuhalten.

Aufgrund der oben geschilderten Unwirksamkeit wurde der Bebauungsplan Nr. 926 daher erneut im ergänzenden Verfahren öffentlich ausgelegt. Das ergänzende Verfahren stellt eine Wiederaufnahme des fehlerhaften Bebauungsplanverfahrens dar. Im ergänzenden Verfahren wird der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nochmals ausgelegt. Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung ist neben dem Entwurf des Bebauungsplans die Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie der konkreten Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

bezogen auf die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 926.

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 926 (Heilungsverfahren) sowie der Vorhabenentwicklung zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes wurde sowohl die Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2014 durch eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung (2019) als auch die Stellungnahme der Stadt Bochum zum öffentlichen Straßenverkehrslärm vom 20.11.2015 / 16.05.2018 überprüft und mit Datum vom 26.08.2019 erneut vorgelegt. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde durch eine Sachverhaltsüberprüfung (Stand 07.08.2019) ergänzt. Hierzu wurde die Fläche des Plangebietes am 8. Juli 2019 erneut zur Klärung der aktuellen Biotopstruktur untersucht.

Am 09.09.2019 erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB, des erneuten Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 926 und die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes im Amtsblatt der Stadt Bochum (7. Jahrgang / Ausgabe Nr. 36). Die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (erneute öffentliche Auslegung) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.09.2019 bis zum 18.10.2019 (einschließlich). In dieser Zeit konnten der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 926 mit der Begründung und Umweltbericht, die konkrete Beschreibung der Kompensationsflächen und –maßnahmen, die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie die vorliegenden Gutachten im Technischen Rathaus der Stadt Bochum sowie im Internet eingesehen werden.

Die erneute Auslegung im Rahmen des Heilungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 926 umfasste daher die aufgrund der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft und die konkrete Zuordnung der Kompensationsverpflichtung auf einer Teilfläche des städtischen Grundstücks Gemarkung Harpen, Flur 3, Flurstück 1017, 17.594 m² groß, eingetragen im Grundbuch von Harpen, Blatt 3875.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 17.09.2019 bis zum 18.10.2019 (einschließlich) wurde von der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 16.10.2019 eine Stellungnahme abgegeben, welche die bereits im Rahmen der Normenkontrollklage vorgetragenen Aspekte nochmals erneut darlegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.09.2019 erneut um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wies mit Schreiben vom 04.10.2019 die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg, auf eine durch das Plangebiet hindurch führende Richtfunkverbindung Nr. 305557093 hin. Die Richtfunktrasse Nr. 305557093 der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG wurde daher einschließlich des Schutzstreifens nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und die Begründung zum Bebauungsplan um eine Nachrichtliche Übernahme redaktionell ergänzt.

Die Feuerwehr Bochum hat mit Schreiben vom 09.10.2019 Anregungen vorgetragen, welche keinen weiteren planungsrechtlichen Regelungsbedarf erfordern. Die Hinweise sind im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Das Gebot der Konfliktbewältigung wird durch den Bebauungsplan Nr. 926 nicht verletzt. Die Konfliktbewältigung wird durch Maßnahmen auf der nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt.

Mit Schreiben vom 07.10.2019 / 09.12.2019 wies die Stadtwerke Bochum Holding GmbH darauf hin, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festzusetzen. Dem Wunsch nach Festsetzung von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu

Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) wird nicht nachgekommen, da die Baugrundstücke innerhalb des Teilbaugebietes bereits vollständig bebaut und erschlossen sind. Es besteht daher kein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf im Bebauungsplan.

Ferner wies die Stadtwerke Bochum Holding GmbH darauf hin, dass in einem Teilbereich der als AF1 ausgewiesenen Fläche keine Bäume oder Großsträucher gepflanzt werden dürfen. Dies gelte für einen Streifen von ca. 5 m Breite. Diese Forderung wurde mit einer Stellungnahme vom 09.12.2019 zurückgenommen. Eine Einschränkung der festgesetzten Pflanzfläche AF 1 wurde nicht entsprochen, da die optische Einfassung der baulichen Anlagen Gegenstand der städtebaulichen, gestalterischen Zielsetzung der Planung ist und die Stromversorgung sowohl unter Umgehung der Pflanzfläche AF 1 als auch im Einklang mit den Pflanzfestsetzungen bei einem Leitungsverlauf durch / über die / unter der Pflanzfläche realisierbar ist. Aus den Anregungen der Stadtwerke Bochum Holding GmbH resultierten keine Änderungen an dem Bebauungsplan.

Das Umwelt- und Grünflächenamt wies mit seiner Stellungnahme vom 11.10.2019 darauf hin, dass die seit 2016 geltende Änderung des Landeswassergesetz (LWG) im Kapitel 3.3 Ver- und Entsorgung - Niederschlagswasser - 1. Absatz nicht berücksichtigt, sodass falsche bzw. nicht mehr vorhandene Rechtsvorschriften genannt werden. Die genannten § 51a LWG und § 57 LWG sind durch § 44 LWG und § 56 LWG zu ersetzen. Ansonsten bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Planentwurf. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen zur Aktualisierung der Rechtsgrundlagen im Kapitel 3.3 Ver- und Entsorgung, Punkt Niederschlagswasser wurden redaktionell in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans übernommen. Darüber hinaus resultierte aus der Stellungnahme kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf für den Bebauungsplan.

Das Tiefbauamt Bochum hat mit seiner Stellungnahme vom 17.10.2019 darauf hingewiesen, dass zum einen im Einmündungsbereich Werner Hellweg bei der Bepflanzung darauf zu achten ist, dass die Sicht beim Ein - und Ausfahren aus der Zufahrt zum Einzelhandelsbetrieb nicht eingeschränkt wird - hier ist es aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs sehr wichtig, freie Sicht nach allen Seiten in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten. Zum anderen erfolgte der Hinweis, dass die private Erschließung für die neuen Baufelder am Nörenbergskamp auch die Befahrbarkeit der notwendigen Stellplätze erlaubt.

Aus der Stellungnahme des Tiefbauamtes Bochum besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf für den Bebauungsplan. Die konkrete Auswahl der Gehölzarten In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hat in Abstimmung mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum zu erfolgen. Die Verlagerung der konkreten Ausgestaltung der Pflanzmaßnahmen auf das Baugenehmigungsverfahren lässt sich im nachfolgenden Verwaltungshandeln sachgerecht lösen, ist möglich und wird sichergestellt. Die Erschließung der notwendigen Stellplätze der neuen Baufelder an der Straße Nörenbergskamp ist bei der Dimensionierung der festgesetzten Flächen GFL berücksichtigt, möglich und sichergestellt.

Von den weiteren Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine relevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Der Bebauungsplan Nr. 926 - Werner Hellweg / Heroldstraße - wurde in der Fassung vom 06.12.2019 nebst Begründung mit Umweltbericht sowie der konkreten Beschreibung der Kompensationsflächen und -maßnahmen in der 50. Sitzung des Rates am 30.01.2020 als Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 926 erfolgt voraussichtlich am 17.02.2020 im Amtsblatt der Stadt Bochum (8. Jahrgang / vo-

raussichtlich Ausgabe Nr. 7). Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 926 - Werner Hellweg / Heroldstraße - in der Fassung vom 06.12.2019 tritt der Bebauungsplan Nr. 926 in Kraft.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung sowie zum Ausgleich von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben keine Umweltbelange prinzipiell entgegenstehen. Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Da es sich bei den in Anspruch zu nehmenden Böden um solche mit anthropogener Überformung und weiter Verbreitung handelt und zudem eine Innenbereichslage mit geringer Flächenausdehnung vorliegt, ist das Vorhaben unter Bodenschutzgesichtspunkten prinzipiell als umweltverträglich einzustufen. Insbesondere entspricht es dem Gebot einer vorrangigen Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen. Allerdings liegt ein Widerspruch zu den textlichen Festlegungen für stadtökologische Defizitgebiete in der Strategischen Umweltplanung vor, über die im Rahmen der Abwägung zu entscheiden ist.

2. Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind nicht vorgesehen bzw. absehbar.

3. Die Gefahr von wesentlichen Luftschadstoffanreicherungen besteht nicht.

4. Die Veränderung der geländeklimatischen Verhältnisse beschränkt sich auf die Vorhabenfläche, eine wesentliche Beeinträchtigung von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen ist nicht zu erwarten.

5. Bei Durchführung der für Vorhaben der geplanten Art üblicherweise erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen, für die der Bebauungsplan die notwendigen Rahmenbedingungen zur Umsetzung schafft, ist die Einhaltung der Richt- und Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete und Nutzungen vergleichbaren oder geringeren Schutzbedarfes gewährleistet und somit das Entstehen von mit einer Wohnnutzung unverträglichen Verhältnissen ausgeschlossen.

6. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. Spezielle potenziell planungserhebliche faunistische Wechselwirkungen mit dem Umfeld sind nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst und auch nicht vorbereitet. Aus gutachterlicher Sicht sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weiteren Untersuchungen oder Festsetzungen zu Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Belange sind jedoch im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gegebenenfalls erneut zu prüfen.

Da für das Vorhaben überwiegend Flächen von einer mittleren landschaftsökologischen Bedeutung in Anspruch genommen werden sollen und es sich demzufolge um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft handelt, ist die Umweltrelevanz vorrangig in der Bestätigung und Ausweitung von baulichen Nutzungen, die mit weiteren Lärmemissionen und Verkehrszunahmen einhergehen, in einem bereits durch Lärmemissionen deutlich belasteten Raum zu sehen.

Der durch das geplante Vorhaben entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ausgeglichen. Zur rechtlich verbindlichen Sicherung der planinter-

nen Maßnahmen werden diese textlich im Bebauungsplan Nr. 926 festgesetzt. Grundlage der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 926 - Werner Hellweg / Heroldstraße - des „umweltbüro essen" Bolle und Partner GbR, vom 18.12.2015.

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele wurde gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zwischen der Stadt Bochum und dem Grundstückseigentümer / Erwerber im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 926 mit Datum vom 13.09. / 16.11.2016 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

In dem städtebaulichen Vertrag hat sich der Grundstückseigentümer / Erwerber verpflichtet, den durch das geplante Vorhaben entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags vom 18.12.2015 auszugleichen. Der Ausgleich des im Plangebiet entstehenden Defizits beträgt 21.168 Ökopunkte.

Der Grundstückseigentümer / Erwerber hat sich verpflichtet, die ökologische Kompensation demzufolge vollständig über eine Ersatzgeldzahlung an die Stadt Bochum zu leisten. Das vertraglich geforderte Ersatzgeld hat der Grundstückseigentümer / Erwerber am 08.01.2018 gezahlt.

Zur Verpflichtung der Stadt Bochum, die Kompensationsmaßnahmen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 926 - Werner Hellweg / Heroldstraße - erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft durchzuführen, wurde zum o. g. städtebaulichen Vertrag eine Ergänzungsvereinbarung geschlossen.

Demnach verpflichtet sich die Stadt Bochum, eine Teilfläche (Gemarkung Harpen, Flur 3, Flurstück 1017, 17.594 m² groß, eingetragen im Grundbuch von Harpen) in der erforderlichen Größenordnung von 21.168 Ökopunkten aus dem städtischen Ökokonto auszubuchen. Damit ist eine vollständige Kompensation des Eingriffs sichergestellt.

Die Fläche ist bereits als Kompensation angelegt. Es handelt sich um einen Teil des Flurstücks 1017 (Flur 3 Gemarkung Harpen) nördlich der Straße „Auf dem Sporkel“. Der ehemalige Acker wurde in eine artenreiche Mähwiese umgewandelt.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans fast ausschließlich Flächen für Bebauung vorsieht, war nur eine geringe ökologische Aufwertung innerhalb des Plangebietes möglich.

Auch bei einem Verzicht auf die Durchführung des Bauleitplanverfahrens (Null-Variante) würde die aktuelle Nutzung angesichts der bestehenden planungsrechtlichen Beurteilung, der Lagegunst, des seitens einiger Flächeneigentümer im Plangebiet bereits mehrfach über Bauvoranfragen geäußerten Wunsches nach einer baulichen Verdichtung / Erweiterung und des gesetzlichen Auftrags, die Siedlungsentwicklung auf den Innenbereich zu konzentrieren, voraussichtlich nicht erhalten bleiben.

Die Entscheidung für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes und weiterer Wohnbauflächen ist vor dem Hintergrund eines mehrjährigen Abstimmungsprozesses erfolgt. Da die Fläche eine zentrale Lage aufweist, liegt eine bauliche Nutzung nahe. Für das Plangebiet wurden verschiedene städtebauliche Varianten erarbeitet, die sich aber in Hinblick auf die Umweltbelange nicht grundlegend unterscheiden.