

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 692N – Am Thie –

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für den
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

[21.01.2019]



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALT

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS **5**

2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS **5**

3. BESTANDSANALYSE **6**

3.1 Historische Entwicklung und aktuelle Situation im Plangebiet

.....
6

3.2 Nutzungsstruktur

.....
6

3.3 Verkehr und Erschließung

.....
6

3.4 Ver- und Entsorgung

.....
6

3.5 Eigentumsverhältnisse

.....
6

3.6 Angrenzende Bebauungspläne

.....
7

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN **7**

4.1 Landesentwicklungsplan

.....
7

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

.....
8

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

.....
8

4.3.1 Masterplan Einzelhandel

.....
8

4.3.2	Strategische Umweltplanung	.....
	9	
4.4	Fachplanungen	.....
	10	
4.4.1	Landschaftsplan	.....
	10	
4.4.2	Luftreinhalteplan	.....
	11	
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	
	11	
6.	VERKEHRSKONZEPT	
	12	
7.	GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG	
	14	
8.	PLANINHALT	
	16	
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	.....
	16	
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	.....
	16	
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	.....
	18	
8.1.2.1	Grundflächenzahl	.....
	18	
8.1.2.2	Höhe baulicher Anlagen	.....
	18	
8.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	.....
	19	
8.1.4	Stellplätze	.....
	19	

8.1.5	Verkehrsflächen	.....
	20	
8.1.6	Grünflächen	.....
	20	
8.1.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	.....
	20	
8.1.8	Waldfläche	.....
	22	
8.1.9	Ausgleichsmaßnahmen	.....
	22	
8.2	Nachrichtliche Übernahmen	.....
	25	
8.3	Hinweise	.....
	25	
8.3.1	Bodenschutz	.....
	25	
8.3.2	Artenschutz	.....
	25	
8.3.3	Grubengasaustritte	.....
	25	
8.3.4	Bodendenkmäler	.....
	26	
9.	UMWELTBELANGE	
	26	
10.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	
	26	
11.	FLÄCHENBILANZ	
	26	
12.	UMSETZUNG DER PLANUNG	
	26	
13.	GUTACHTEN	
	27	

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 692N „Am Thie“ liegt im Norden des Bochumer Stadtteils Wattenscheid-Eppendorf, welcher sich etwa 5 km südwestlich der Bochumer Innenstadt befindet. Es wird begrenzt durch

- die Straße „Am Thie“ im Osten,
- Wohn- und gewerbliche Bebauung im Süden,
- die Eppendorfer Straße im Westen sowie
- eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden.

In den räumlichen Geltungsbereich wird ein Teil der landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einbezogen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Das Nahversorgungszentrum Eppendorf übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für die umliegenden Siedlungsbereiche mit ca. 5.000 Einwohnern. Innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungszentrums gemäß dem Masterplan Einzelhandel 2017 liegt im nördlichen Randbereich des Zentrums der Rewe Lebensmittelmarkt „Am Thie“. Im Masterplan Einzelhandel werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Nahversorgungszentrums Eppendorf positiv gewürdigt. Hervorgehoben wird ein eher dörfliches, gepflegtes Erscheinungsbild mit einer guten Aufenthaltsqualität. Dem Rewe-Markt wird eine Magnetfunktion bescheinigt, der trotz der Randlage eine gute funktionale wie räumliche Anbindung an den sonstigen, überwiegend sehr kleinteilig strukturierten Einzelhandelsbestand aufweise.

Der Rewe-Markt verfügt gegenwärtig über eine Verkaufsfläche von ca. 1.050 m². Diese Größenordnung entspricht nicht mehr der marktgängigen Größenordnung eines Lebensmittel-Vollsortimenters. Im Hinblick auf eine dauerhafte Standortsicherung des Marktes wird daher seitens des Vorhabenträgers und Betreibers des Rewe-Marktes eine Erweiterung des Verkaufsflächenangebots auf ca. 1.600 m² angestrebt. Neben einer Ausweitung und Differenzierung des Sortimentsangebotes soll eine den gestiegenen Kundenansprüchen entsprechende großzügigere Raumaufteilung erfolgen. Ergänzend zu dem Rewe-Markt soll eine Bäckerei in das Marktgebäude aufgenommen werden. Gemäß dem Grundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel 2017 kann die festgelegte Obergrenze der Verkaufsfläche des Hauptbetriebs in Nahversorgungszentren von 1.600 m² für Nebenbetriebe, die Bestandteil der jeweiligen Projektplanung sind, um 10 % der o.a. Verkaufsfläche überschritten werden. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche soll daher auf 1.750 m² festgelegt werden.

Die beabsichtigte Erweiterung des Rewe-Marktes dient der langfristigen Funktionssicherung des Nahversorgungszentrums Eppendorf, da die Attraktivität dieses Magnetbetriebs einen unmittelbaren Einfluss auf den zentralen Versorgungsbereich in seiner Gesamtheit ausübt.

Der vorhandene Rewe-Markt mit den zugehörigen Stellplätzen wurde auf der planungsrechtlichen Grundlage des am 22.02.1996 in Kraft getretenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 692 Am Thie errichtet. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 692E Am Thie (Rechtskraft am 07.08.2001) wurde eine Erweiterung der Stellplatzanlage in westliche Richtung vorgenommen. Die nunmehr geplante Erweiterung des Gebäudes und der Stellplatzanlage kann auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts jedoch nicht genehmigt werden. Daher wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 692N Am Thie erforderlich.

Ziel der Planaufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer städtebaulich verträglichen Einzelhandelsentwicklung des geplanten großflächigen Vollsortimenters mit ca. 105 Kundenstellplätzen sowie dessen Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

3. BESTANDSANALYSE

3.1 Historische Entwicklung und aktuelle Situation im Plangebiet

Der vorhandene Rewe-Markt ist auf dem Areal einer bereits früher aufgegebenen Hofstelle entstanden. Das bestehende Marktgebäude schließt an das ehemalige zweigeschossige denkmalgeschützte Wohnhaus dieser Hofstelle an, so dass die frühere Nutzung noch erkennbar ist. Zusammen mit einer markanten, als Naturdenkmal eingetragenen Buche und dem aus Fachwerk und Naturstein errichteten ehemaligen Wohnhaus ist noch eine gewisse dörfliche Prägung auf dem Grundstück ablesbar. Das frühere Wohngebäude beherbergt heute im Erdgeschoss den zum Markt gehörigen Weinverkauf und im Obergeschoss die Büroräume des Vorhabenträgers. Westlich der Stellplatzanlage schließt ein waldartiger Baumbestand an, der sich bis zur Eppendorfer Straße ausweitete.

3.2 Nutzungsstruktur

Der Umgebungsbereich des Plangebiets ist durch kleingewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung geprägt. Südlich des Marktes befindet sich eine gastronomische Nutzung in einem historischen Fachwerkhaus, hieran westlich anschließend ein Elektrohandwerksbetrieb. Östlich der Straße „Am Thie“ schließt eingeschossige Wohnbebauung an. Unmittelbar nördlich befinden sich ackerbaulich genutzte Flächen, wobei die am Nordrand des Plangebiets verlaufende Baumhecke einen Ortsrandabschluss im Übergang zum freien Landschaftsraum bildet.

3.3 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Marktes erfolgt zurzeit im Westen über eine Zu- und Abfahrt an die Eppendorfer Straße und im Südosten über die Anbindung „Am Thie“ zur Hauptstraße „Im Kattagen“. Diese Anbindung kann ausschließlich als Zufahrt im Einrichtungsverkehr genutzt werden, so dass der abfließende Verkehr grundsätzlich über die Anbindung an die Eppendorfer Straße erfolgt.

Darüber hinaus ist das Plangebiet mit der Haltestelle Eppendorf-Mitte der Linien 345, 365 und 394 an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Auf Grund der bereits bestehenden Nutzungen ist das Plangebiet bereits vollständig durch Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen. Die Versorgung des Plangebiets ist somit gewährleistet.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Davon ausgenommen ist lediglich der im Plangebiet liegende Teilbereich des Flurstücks Nr. 128, welcher sich in Besitz einer Privatperson befindet.

3.6 Angrenzende Bebauungspläne

Für die Gebiete im Norden, Osten und Süden des Plangebietes bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach den Regelungen gem. § 34 BauGB als Flächen der Innenentwicklung.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 739 „Husackerstraße“, welcher ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Des Weiteren befinden sich im Westen der Eppendorfer Straße die Bebauungspläne Nr. 14 und 14a, welche reine Wohngebiete festsetzen.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsplan

Durch Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 25.01.2017 ist der neue Landesentwicklungsplan NRW in Kraft getreten. Neben den im Folgenden dargelegten Zielen und Grundsätzen des Kapitels zum großflächigen Einzelhandel ist insbesondere das Ziel 6.1-1 bezüglich einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung hier einschlägig; diesem Ziel dient die vorliegende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 692N durch die Stärkung der Nahversorgung an einem integrierten Standort am Rande des Ortsteilzentrums von Eppendorf. Auch den Grundsätzen 6.1-5 (Leitbild der nachhaltigen europäischen Stadt mit kompakten,utzungsgemischten Siedlungsstrukturen) und 6.1-6 (Vorrang der Innenentwicklung) wird die Planung in besonderem Maße gerecht.

Das Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW – das inhaltsgleich bereits seit 2013 als sachlicher Teilplan vorab erarbeitet, beschlossen und in Kraft gesetzt worden war – gilt verbindlich für alle Vorhaben, die dem § 11 Abs. 3 BauNVO unterfallen. Nach dieser Vorschrift des öffentlichen Baurechts ist bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (d.h. ab 800 m² Verkaufsfläche oder einer Geschossfläche von 1200 m²) von negativen Auswirkungen auf verschiedene Belange auszugehen.

Nach Ziel 6.5-1 darf ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel nur in einem im Regionalplan (hier in Form des regionalen Flächennutzungsplans) festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich liegen; dies ist für den Standort „Am Thie“ gegeben.

Ziel 6.5-2 fordert für das geplante Vorhaben einen Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Der Masterplan Einzelhandel stellt das Ortsteilzentrum Eppendorfs – in dessen Bereich das Plangebiet liegt – als Nahversorgungszentrum dar. Die geplante Erweiterung des Rewe-Markts soll in einer integrierten Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentrum entstehen.

Das Beeinträchtigungsverbot (Ziel 6.5-3) wird eingehalten. Durch die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Eppendorf wird Kaufkraft innerhalb des durch den Masterplan Einzelhandel vorgegebenen Rahmens in Eppendorf gebunden; die nächsten benachbarten zentralen Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentren) werden nicht in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt.

Im zeichnerischen Teil des Landesentwicklungsplans ist das Plangebiet als Siedlungsraum (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen) dargestellt.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

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

Im zeichnerischen Teil des RFNP ist das Plangebiet als gemischte Baufläche bzw. als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die im Bebauungsplanentwurf getroffene Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und der Art der Nutzung als „Lebensmittelmarkt“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan bzw. aus dem Regionalen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

4.3.1 Masterplan Einzelhandel

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen und strukturellen Veränderungen im Einzelhandel hat der Rat der Stadt Bochum im Jahr 2013 die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2012 beschlossen. Dieser wurde zwischenzeitlich unter dem Titel „Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012 – Nachjustierung 2017“ ergänzt und vom Rat der Stadt Bochum am 14.12.2017 beschlossen. Gem. § 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 die Grundzüge der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Bochum, indem er zentrale Versorgungsbereiche und deren städtebauliche Rahmenbedingungen darstellt und mögliche Entwicklungsperspektiven und planungsrechtliche Handlungsnotwendigkeiten aufzeigt. Er dient als Steuerungs- und Entscheidungsgrundlage für die Stadtverwaltung sowie die Politik in der Stadt Bochum, die mit diesem Instrument in die Lage versetzt werden, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen und frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtischen Versorgungsstrukturen einschätzen zu können.

Übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bochum ist die Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum bei gleichzeitiger Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur. Die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Bochumer Stadtgebiet soll demnach durch ein

- hierarchisch gestuftes Netz von funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereichen,
- integrierten Nahversorgungsstandorten und
- ergänzenden Sonderstandorten für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gewährleistet werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Masterplans Einzelhandel 2012 beinhaltet 28 zentrale Versorgungsbereiche, die in einem 4-stufigen System verschiedenen Zentrentypen zugeordnet sind. Der Masterplan definiert verschiedene Ziele, die der zukünftigen Zentrenentwicklung in der Stadt Bochum zugrunde zu legen sind. Zur Ausgestaltung seiner Ziele definiert der Masterplan Einzelhandel Grundsätze zur zukünftigen räumlichen Steuerung und Entwicklung des Bochumer Einzelhandels sowie der zentralen Versorgungsbereiche.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Masterplan Einzelhandel – Fortschreibung 2012/Nachjustierung 2017 – dargestellten Nahversorgungszentrums Eppendorf. Das geplante Vorhaben

entspricht damit den Zielvorgaben des Masterplans Einzelhandel. Gem. dem Grundsatz 1 des Masterplans sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten 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. Das angemessene Verhältnis ist nach den Erläuterungen zum Grundsatz 1 dann gewahrt, wenn die Gesamtverkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment eine Verkaufsflächenobergrenze von 1.600 m² nicht überschreitet. Gemäß dem Grundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel 2017 kann die festgelegte Obergrenze der Verkaufsfläche des Hauptbetriebs in Nahversorgungszentren von 1.600 m² für Nebenbetriebe, die Bestandteil der jeweiligen Projektplanung sind, um 10 % der o.a. Verkaufsfläche überschritten werden. Als Nebenbetrieb soll eine Bäckerei in den Markt aufgenommen werden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 692 N – Am Thie – mit einer zulässigen max. Verkaufsfläche von 1.750 m² entspricht somit den Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel – Fortschreibung 2012/Nachjustierung 2017.

4.3.2 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.

Die StrUP für die Stadt Bochum hat eine stadtökologische 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 „Umweltatlas Bochum“ dar, der ebenfalls Bestandteil der StrUP ist. Für das Plangebiet stellt die StrUP einen verdichteten Siedlungsbereich / Dienstleistungsstandort dar.

Im räumlichen Zielkonzept der StrUP wird das Plangebiet als stadtökologisches Sollgebiet dargestellt. Als Ziele für das Sollgebiet sind eine behutsame Entwicklung unter Sicherung eines Mindestanteils unversiegelter Flächen von 50 %, eine Reaktivierung von mindestens 15 % der Brachflächen für die Freiflächenversorgung sowie eine flächensparende Erschließung formuliert. Auch das im Plangebiet vorhandene Naturdenkmal ist im räumlichen Zielkonzept der StrUP verzeichnet.

Weiterhin benennt die StrUP folgende Ziele für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Mensch:

- Anthropogene Lärm- und 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 und Luft:

- 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, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Regionale Grünzüge sind in ihrer Lebensraumfunktion 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.

Die vorgenannten Ziele der StrUP werden weitestgehend erreicht. Es erfolgt eine behutsame bauliche Erweiterung des Marktgebäudes und der Stellplatzflächen, so dass der Versiegelungsgrad gegenüber der Bestandssituation keine gravierende Veränderung erfährt. Der Anteil der versiegelten und teilversiegelten Flächen im Plangebiet erhöht sich durch die geplante bauliche Erweiterung nach den Ermittlungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans von 4.943 m² auf 6.075 m². Bezogen auf die Gesamtfläche des Plangebiets von 13.535 m² entspricht dies einem Versiegelungsgrad von ca. 45 %. Der Mindestanteil von 50 % unversiegelter Flächen gem. der StrUP wird somit nicht unterschritten. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sind nur geringe Auswirkungen durch die Planmaßnahme zu erwarten. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Geräuschimmissionen sind als nicht erheblich einzustufen. Der Verlust von Biotopstrukturen kann durch Neupflanzungen im Plangebiet teilweise ausgeglichen werden, der Übergang zur offenen Landschaft bleibt auch in Zukunft durch die Neupflanzung der Heckenstruktur am Siedlungsrand erhalten. Das Vorhaben steht dem Schutzzweck des LSG Nr. 9 nicht entgegen. Relevante Veränderungen des Klimas und der Luftqualität sind nicht zu erwarten. Die gesetzlich festgelegten Grenzwerte der Luftqualität werden sicher eingehalten. Ebenso sind keine Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch Schadstoffeinträge erkennbar.

4.4 Fachplanungen

4.4.1 Landschaftsplan

Die Stadt Bochum hat zwei Landschaftspläne für ihr Stadtgebiet erlassen. Im Landschaftsplan Bochum West ist ersichtlich, dass die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden des Plangebiets Teil eines Landschaftsschutzgebietes ist. Insgesamt liegen ca. 3.930 m² des

räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Durch die Planung kommt es zu einer teilweisen Versiegelung der Fläche (ca. 1.000 m²) im Bereich der vorhandenen Feldgehölzhecke. Die verloren gehenden Gehölzstrukturen werden durch eine Neupflanzung am Nordrand des Plangebiets ersetzt, so dass künftig wieder eine zusammenhängende Heckenstruktur am Siedlungsrand entstehen kann. Das Vorhaben nimmt im Vergleich zum gesamten Landschaftsschutzgebiet nur einen randlichen Teilbereich in Anspruch, welcher direkt angrenzend zum Siedlungsbereich liegt. Durch die Neupflanzung der Feldgehölzhecke bleibt der Übergang von Siedlungsraum zu offener Landschaft weiterhin erhalten. Das Vorhaben steht somit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets nicht entgegen.

4.4.2 Luftreinhalteplan

Mit der „Luftqualitätsrichtlinie“ aus dem Jahr 2008 hat die Europäische Union (EU) die für ihre Mitgliedsstaaten verbindlichen Luftqualitätsziele zur Vermeidung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt zusammengefasst und ergänzt. Mit Wirkung zum 6. August 2010 wurde die Richtlinie durch Novellierung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie durch die Einführung der 39. Verordnung zum BImSchG (39. BImSchV) in deutsches Recht umgesetzt. Ziel ist es, die festgelegten Grenzwerte für Luftschadstoffe zu einem bestimmten Zeitpunkt nicht mehr zu überschreiten bzw. dauerhaft zu unterschreiten.

Wie in vielen anderen europäischen Großstädten wird die Luftqualität in den Städten des Ruhrgebiets im Wesentlichen durch Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) erheblich belastet. Daher wurde zur Verringerung dieser Belastungen von den drei zuständigen Bezirksregierungen Arnsberg, Düsseldorf und Münster bereits im Jahr 2008 der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet aufgestellt. Inzwischen liegt mit dem Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 eine aktualisierte Fortschreibung des Luftreinhalteplans vor. Wie bereits sein Vorgänger ist auch der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 in drei Teilpläne aufgeteilt, und zwar für das westliche, das nördliche und das östliche Ruhrgebiet, von denen der Teilplan Ost für die Stadt Bochum gilt.

Die Belastungskarten zum Luftreinhalteplan aus 2009 weisen für den Plan- bzw. Umgebungsbereich keine Belastungsschwerpunkte auf. Nach dem Bericht des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV) sind in NRW an allen Messstationen keine Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub mehr festgestellt worden. Allerdings sind die Stickstoffdioxid-Belastungen in vielen Bereichen immer noch zu hoch.

Für das Plangebiet bzw. den Umgebungsbereich liegen keine Erkenntnisse zu den Stickstoffdioxid-Belastungen vor, so dass eine Aussage, ob die Grenzwerte der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) eingehalten werden, nicht abschließend getroffen werden kann. Da die Belastung wesentlich von der Durchlüftung abhängig ist, kann man davon ausgehen, dass auf Grund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind. Schadstoffanreicherungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte treten erfahrungsgemäß bei hoher Verkehrsbelastung in beidseitig eng bebauten Straßenzügen auf.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht für die Erweiterung des Rewe-Marktes Anbauten im Norden und Osten der Bestandsbebauung vor. Art und Maß der Anbauten orientieren sich an der Bestandsbebauung, wodurch sich der Rewe-Markt auch nach der Erweiterung noch in die Umgebung einfügen wird. Der nördliche Anbau soll der Markterweiterung dienen, im östlichen Anbau soll ein Bäckerei-Café Platz finden.

Da in Folge der Markterweiterung mit einem gesteigerten Besucherverkehr zu rechnen ist, sind zusätzliche Stellplätze vorgesehen, welche die bestehende Stellplatzanlage um 29 Stellplätze auf insgesamt 102 Stellplätze erweitern sollen.

Durch die Parkplatzerweiterung und den nördlichen Anbau wird eine bestehende Grünfläche mit Baumbestand überplant. Um diesen Eingriff auszugleichen, soll die Fläche im Norden des Plangebietes für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

6. VERKEHRSKONZEPT

Zur Beschreibung der bestehenden Verkehrssituation wurden an den Knotenpunkten Im Kattenhagen / Am Thie und Eppendorfer Straße / Zufahrt Parkplatz am Dienstag, den 24. Januar 2017 im Zeitraum zwischen 15.00 und 18.00 Uhr Verkehrszählungen in Form einer Knotenstromerhebung durchgeführt.

Im Ergebnis der Verkehrserzeugungsberechnungen ergibt sich in der Überlagerung unterschiedlicher Fahrtzweckgruppen für die geplante Erweiterung an einem Normalwerktag ein Zusatzverkehrsaufkommen (Neuverkehr) im Kfz-Verkehr von insgesamt 788 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr, differenziert nach

776Kfz/Tag im Kunden- und Besucherverkehr
+ 9 Kfz/Tag im Beschäftigtenverkehr
+ 3 Kfz/Tag im Güterverkehr / Lieferverkehr

In den maßgeblichen Stundenintervallen am Nachmittag eines Normalwerktages zwischen 15.00 und 18.00 Uhr sind im vorliegenden Fall folgende Zusatzverkehre zu erwarten, wobei davon ausgegangen wird, dass in den betrachteten Nachmittagsstunden keine Lieferverkehre und keine Beschäftigtenverkehre auftreten:

	<u>Zielverkehr</u>	<u>Quellverkehr</u>
15.00 - 16.00 Uhr:	68 Kfz/h.....	68 Kfz/h
16.00 - 17.00 Uhr:	75 Kfz/h.....	78 Kfz/h
17.00 - 18.00 Uhr:	78 Kfz/h.....	79 Kfz/h
Gesamtkundenverkehr:	<u>776 Kfz/Tag</u>	<u>776 Kfz/Tag</u>

Die für die Überprüfung der Leistungsfähigkeit zugrunde gelegten Prognose-Verkehrsbelastungen ergeben sich durch die Überlagerung der durch Zählung vor Ort ermittelten Analyse-Verkehrsbelastungen mit den Zusatzverkehren aus einer Verkaufsflächenerweiterung. In den Nachmittagsstunden eines Normalwerktages ergeben sich an den zu betrachtenden Knotenpunkten folgende Veränderungen der Kfz-Verkehrsbelastungen im Vergleich zur bestehenden Verkehrssituation.

Im Kattenhagen / Am Thie

	ANALYSE	PROGNOSE	Zunahme
15.00 - 16.00 Uhr	603 Kfz/h	675 Kfz/h	11,9 %
16.00 - 17.00 Uhr	631 Kfz/h	710 Kfz/h	12,5 %
17.00 - 18.00 Uhr	590 Kfz/h	673 Kfz/h	14,1 %

Eppendorfer Straße / Zufahrt Parkplatz

	ANALYSE	PROGNOSE	Zunahme
15.00 - 16.00 Uhr	549 Kfz/h	627 Kfz/h	14,2%
16.00 - 17.00 Uhr	628 Kfz/h	717 Kfz/h	14,2 %
17.00 - 18.00 Uhr	591 Kfz/h	681 Kfz/h	15,2 %

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit an den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten erfolgt auf der Grundlage der Berechnungsverfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2015) mit Hilfe von EDV gestützten Rechenprogrammen der Technischen Universität Dresden (Prof. Dr.-Ing. habil. Werner Schnabel, Arbeitsgruppe Verkehrstechnik). In der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung ergeben sich für die zu betrachtenden Knotenpunkte folgende Bewertungen:

Im Kattenhagen / Am Thie

In der Betrachtung der Einzelströme ergeben sich in allen wartepflichtigen Verkehrsströmen (Linksabbieger der westlichen Zufahrt Im Kattenhagen, Linkseinbiegestrom und Rechtseinbiegestrom bei der nördlichen Ausfahrt Am Thie) nur sehr geringe Wartezeiten. Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in diesen Fahrtrichtungen kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Verkehrsqualität ist in allen betrachteten Nachmittagsstunden sowohl in der Analyse als auch in der Prognose als sehr gut (Stufe A) zu bezeichnen.

In der Betrachtung der Mischströme liegen die Kapazitätsreserven in der westlichen Zufahrt der Straße Im Kattenhagen bei mehr als 1.450 Fz/h und in der nördlichen Ausfahrt aus der Straße Am Thie bei mehr als 490 Fz/h.

Die 95%-Staulängen liegen in der westlichen Zufahrt der Straße Im Kattenhagen bei 7 m und in der nördlichen Ausfahrt aus der Straße Am Thie bei 6 m.

Bedingt durch die zusätzlichen Kfz-Verkehre aus der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ergeben sich zwar für den Knotenpunkt insgesamt entsprechende Verkehrszunahmen. Diese Verkehrszunahmen führen jedoch zu keinen signifikant spürbaren Auswirkungen im Verkehrsablauf. Die verkehrlichen Kenngrößen der mittleren Wartezeiten, der Staulängen und der Qualitätsstufen werden sich nach den vorliegenden HBS-Berechnungen gegenüber der bestehenden Verkehrssituation nicht signifikant verändern.

Der Knotenpunkt Im Kattenhagen / Am Thie ist demnach unter den Prognose-Verkehrsbelastungen mit einer Vorfahrtregelung und jeweils kombinierten Fahrspuren in allen Zufahrten als deutlich leistungsfähig einzustufen.

Eppendorfer Straße / Zufahrt Parkplatz

In der Betrachtung der Einzelströme ergeben sich in allen wartepflichtigen Verkehrsströmen (Linksabbieger der nördlichen Zufahrt Eppendorfer Straße, Linkseinbiegestrom und Rechtseinbiegestrom bei der Ausfahrt vom Parkplatz) nur sehr geringe Wartezeiten. Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in diesen Fahrtrichtungen kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Verkehrsqualität ist in allen betrachteten Nachmittagsstunden sowohl in der Analyse als auch in der Prognose als sehr gut (Stufe A) zu bezeichnen.

In der Betrachtung der Mischströme liegen die Kapazitätsreserven in der nördlichen Zufahrt der Eppendorfer Straße bei mehr als 1.490 Fz/h und in der Ausfahrt vom Parkplatz bei mehr als 460 Fz/h.

Die 95%-Staulängen liegen in der nördlichen Zufahrt der Eppendorfer Straße in der Analyse und Prognose bei 7 m. In der Ausfahrt vom Parkplatz steigen die Staulängen im Zeitraum zwischen 16.00 und 18.00 Uhr von 6 m in der Analyse auf 12 m in der Prognose leicht an.

Bedingt durch die zusätzlichen Kfz-Verkehre aus der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ergeben sich zwar für den Knotenpunkt insgesamt entsprechende Verkehrszunahmen. Diese Verkehrszunahmen führen jedoch zu keinen signifikant spürbaren Auswirkungen im Verkehrsablauf. Die verkehrlichen Kenngrößen der mittleren Wartezeiten, der Staulängen und der Qualitätsstufen werden sich nach den vorliegenden HBS-Berechnungen gegenüber der bestehenden Verkehrssituation nicht signifikant verändern.

Der Knotenpunkt Eppendorfer Straße / Zufahrt Parkplatz ist demnach unter den Prognose-Verkehrsbelastungen mit einer Vorfahrtregelung und jeweils kombinierten Fahrspuren in allen Zufahrten als deutlich leistungsfähig einzustufen.

7. 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.

Sicherung der Nahversorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Masterplan Einzelhandel – Fortschreibung 2012/Nachjustierung 2017 – dargestellten Nahversorgungszentrums Eppendorf. Das geplante Vorhaben entspricht den Zielvorgaben des Masterplans Einzelhandel. Gem. dem Grundsatz 1 des Masterplans sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten 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. Das angemessene Verhältnis ist nach den Erläuterungen zum Grundsatz 1 dann gewahrt, wenn die Gesamtverkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment eine Verkaufsflächenobergrenze von 1.600 m² nicht überschreitet. Gemäß dem Grundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel 2017 kann die festgelegte Obergrenze der Verkaufsfläche des Hauptbetriebs in Nahversorgungszentren von 1.600 m² für Nebenbetriebe, die Bestandteil der jeweiligen Projektplanung sind, um 10 % der o.a. Verkaufsfläche überschritten werden. Als Nebenbetrieb soll eine Bäckerei in den Markt aufgenommen werden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 692 N – Am Thie – mit einer zulässigen max. Verkaufsfläche von 1.750 m² entspricht somit den Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel – Fortschreibung 2012/Nachjustierung 2017. Die Planung trägt zu einer nachhaltigen Stabilisierung der Nahversorgungssituation des Stadtteils Eppendorf bei.

Immissionsschutz

Die durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes einschließlich der geplanten Bäckerei ausgelösten Geräuschimmissionen auf den Umgebungsbereich wurden unter Berücksichtigung der Vorbelastungssituation in einem schalltechnischen Gutachten ermittelt und bewertet. In die schalltechnische Ermittlung sind dabei alle relevanten Schallquellen eingegangen, insbesondere die Fahrverkehre auf der Stellplatzanlage und die Anlieferverkehre sowie die haustechnischen Anlagen. Zusätzlich wurden die Geräusche aus dem Betrieb eines Freisitzes vor der Bäckerei in die schalltechnische Betrachtung einbezogen.

Die nächst gelegenen Immissionsorte mit schutzwürdigen Räumen befinden sich östlich des Lebensmittelmarktes an der Straße „Am Thie 9, 15, 17, 18 und 20“ sowie südlich an der Straße „Im Kattenhagen 3, 5, 7 und 11“. Die vorgenannten Immissionsorte liegen in einem als Mischgebiet MI einzuordnenden Bereich, so dass die Beurteilung nach den Immissionsrichtwerten der TA Lärm bzw. den gleichlautenden Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau erfolgt. Ebenfalls als relevante Immissionsorte zu betrachten sind die der westlichen Zu- und Abfahrt des Lebensmittelmarktes an der Eppendorfer Straße gegenüberliegenden Wohngebäude „Eppendorfer Straße 15, 15a, 15b, 16 und 18“, die im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit als Allgemeines Wohngebiet WA einzustufen sind. Somit gelten hier die Immissionsrichtwerte / Orientierungswerte für WA-Gebiete.

Im Ergebnis der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert von 60/45 dB(A) tags/nachts für Mischgebiete an allen Immissionsorten „Am Thie“ und „Im Kattenhagen“ sicher eingehalten wird. Der höchste rechnerische Beurteilungspegel wurde mit 58 dB(A) im Tageszeitraum für den Immissionsort „Am Thie 18“ ermittelt. Auch für die Wohnnutzung an der Eppendorfer Straße sind keine Überschreitungen des hier einzuhaltenden Immissionsrichtwertes von 55/40 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Sonntags und während der Nachtstunden werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten ebenfalls deutlich unterschritten.

Gem. 6.1 der TA Lärm dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Es wird gutachterlich nachgewiesen, dass der Immissionsspitzenwert - hervorgerufen durch Türen- und Kofferraumschlägen, Entladegeräusche und Lkw-Fahrten – deutlich unterschritten wird.

Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird sich das Verkehrsaufkommen im umliegenden Straßennetz erhöhen. Die sich aus dem Verkehrsgutachten ergebende rechnerische Zusatzbelastung ist jedoch gegenüber der Ist-Belastung gering, so dass keine relevante Erhöhung der Beurteilungspegel im umgebenden Straßennetz zu erwarten ist.

Insgesamt ist daher festzustellen, dass der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken entgegenstehen. Ein Erfordernis zur Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht erkennbar.

Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes in nördliche Richtung muss die dort vorhandene Gehölzhecke gerodet werden. Damit stellt die Planung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgleichspflichtig ist. Hierzu wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt, die den Umfang der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen bestimmt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht Festsetzungen von Grünflächen und Pflanzungen von Einzelbäumen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vor. Insgesamt verbleibt mit der Planung jedoch ein Defizit von 3.600 Biotopwertpunkten, welches nicht innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann.

Dem baubedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird eine planexterne Ausgleichsfläche in der Gemarkung Höntrop, Flur 13, Flurstück 257 (tlw.) zugeordnet. Auf der 900 m² umfassenden Teilfläche des Flurstücks 257 soll eine Obstwiese mit Blühstreifen in den Randbereichen angelegt werden.

Artenschutz

Die durchgeführte Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet vorliegen. Betrachtungsrelevant im Plangebiet sind die Artengruppen Fledermäuse und Vögel. Im Hinblick auf die Fledermäuse sollten kurz vor Beginn von Abriss- und Bauarbeiten Spalten und Verkleidungen des Gebäudes auf das Vorhandensein von gebäudebewohnenden Fledermäusen von einem fachkundigen Gutachter überprüft werden, um Verbotstatbestände (baubedingte Tötungen) auszuschließen.

In Bezug auf die Artengruppe Vögel darf die Beseitigung von Gehölz- und Gebüschvegetation ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen, um eine Zerstörung von Nestern und Gelegen zu vermeiden. Bei Beachtung dieser Bauzeitenbeschränkung wird der Verbotstatbestand der Verletzung / Tötung von Individuen nicht erfüllt.

Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 692N – Am Thie – werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters im Nahversorgungszentrum Eppendorf geschaffen. Diese Erweiterung steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts der Stadt Bochum und führt zu einer nachhaltigen Stabilisierung der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil Eppendorf.

Der Planungsmaßnahme stehen keine erheblichen Eingriffe in die Belange Privater gegenüber. Sowohl das mit der Erweiterung ermittelte zusätzliche Verkehrsaufkommen als auch mögliche Immissionsauswirkungen lassen keine relevanten Beeinträchtigungen der Umgebungsnutzungen erkennen.

8. PLANINHALT

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 692N – Am Thie – trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zu privaten Verkehrsflächen, zu privaten Grünflächen, zu Waldflächen sowie zu Pflanzbindungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz getroffen.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes zu schaffen. Entsprechend dieser Zielsetzung wird das Plangebiet insgesamt als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ festgesetzt. Als zulässige Art der Nutzung wird „ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 m²“ festgesetzt.

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung:

SO – Lebensmitteleinzelhandel und Büroflächen –

Weiterhin werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Zweckbestimmung der Nutzung:

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.

Als Art der Nutzung:

Im festgesetzten Sondergebiet sind ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und eine Bäckerei mit Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750m² zulässig.

Im Obergeschoss des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteils sind Büroflächen zulässig.

Begründung:

Gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Mögliche Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Gem. §11 Abs. 3 BauNVO sind die vorgenannten Auswirkungen in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet.

Der Lebensmittelmarkt liegt innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungszentrums Eppendorf gem. dem Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 – und entspricht somit dessen Zielvorgaben. Wie bereits unter Pkt. 4.3.1 ausgeführt, sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten 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. Das angemessene Verhältnis ist nach den Erläuterungen zum Grundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel dann gewahrt, wenn die Gesamtverkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment eine Verkaufsflächenobergrenze von 1.600 m² nicht überschreitet. Gemäß dem Grundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel 2017 kann die festgelegte Obergrenze der Verkaufsfläche des Hauptbetriebs in Nahversorgungszentren von 1.600 m² für Nebenbetriebe, die Bestandteil der jeweiligen Projektplanung sind, um 10 % der o.a. Verkaufsfläche überschritten werden. Als Nebenbetrieb soll eine Bäckerei in den Markt aufgenommen werden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 692 N – Am Thie – mit einer zulässigen max. Verkaufsfläche von 1.750 m² entspricht somit den Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel.

Der Einzugsbereich des Marktes wird nicht über den Nahversorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Eppendorf hinausgehen, so dass negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungszentren der Stadt Bochum oder in anderen Gemeinden infolge Kaufkraftentzug ausgeschlossen werden können.

Die unter Pkt. 6 dieser Begründung dargelegten Ausführungen zur Abwicklung des Verkehrsaufkommens haben gezeigt, dass keine Auswirkungen auf den Verkehrsablauf zu erwarten sind. Einschränkungen der Leistungsfähigkeit im umgebenden Straßennetz sind nicht zu besorgen.

Schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 BImSchG sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die mit dem Betriebsablauf des Marktes verbundenen Geräuschimmissionen auf die benachbarten Wohnnutzungen können durch die Errichtung einer Lärmschutzwand im Zufahrtsbereich Am

Thie auf die einzuhaltenden Werte der TA Lärm vermindert werden (siehe Pkt. 7.1.10 dieser Begründung).

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

8.1.2.1 Grundflächenzahl

Zeichnerische Festsetzung:

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Weiterhin werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

In dem Sonstigen Sondergebiet kann die festgesetzte GRZ abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Begründung:

Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die zulässige Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten 0,8. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb des festgesetzten SO-Gebiets erfolgt auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Festsetzung, dass die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO kann aus städtebaulichen Gründen die Grenze des Absatzes 1 überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wird auch eine Erweiterung der Stellplatzanlage erforderlich. Ziel ist es, den Eingriff in Boden und Natur so gering wie möglich zu halten. Zugunsten des Erhalts der Waldfläche im Westen und der Gehölzstrukturen im Nordwesten des Plangebiets wird daher im Bereich der Stellplatzanlage auf kleinteilige Grünflächen (Pflanzbeete) zugunsten der kompakten Anordnung der Stellplätze weitestgehend verzichtet.

Durch die erhöhte Grundstücksausnutzung werden die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet nicht beeinflusst oder gar beeinträchtigt. Arbeitsplätze im Einzelhandel sind auf Innenräume bezogen, die entsprechend den Arbeitsstättenrichtlinien zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse hergerichtet und ausgestattet werden müssen. Der Grad der Grundstücksausnutzung hat hierauf keinen Einfluss. Auch benachbarte Grundstücke mit Arbeitsstätten oder Wohnungen werden erkennbar durch die erhöhte Grundstücksausnutzung nicht beeinträchtigt.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch das erhöhte Maß der Grundstücksüberbauung ebenfalls nicht erkennbar. Vielmehr dient die erhöhte Grundstücksausnutzung dem Schutz der westlich und nordwestlich anschließenden Waldflächen und Feldgehölze.

8.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung:

Festsetzung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante OK) auf 112,50 m ü. NHN bzw. 114,50 m ü. NHN für den denkmalgeschützten Gebäudeteil.

Als Bezugshöhe wird entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan getroffenen Festlegungen $\pm 0.00 + 103,60$ m ü. NHN festgesetzt.

Weiterhin werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage im Plangebiet erfolgt als Definition der Oberkante der baulichen Anlage. Als Oberkante einer baulichen Anlage (OK max.) gilt die Firstlinie. Die Höhe wird in Meter über Normalhöhen-null (im Plan: m ü. NHN) angegeben. Die festgesetzte Gebäudeoberkante darf durch untergeordnete Bauteile, notwendige technische Dachaufbauten (Kamine, Lüftungs- und Klimaanlage, Kühlaggregate) um max. 2,0 m überschritten werden, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

Begründung:

Die Höhenfestsetzung erfolgt als Übernahme der geplanten Gebäudehöhe aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Der geplante Erweiterungsbau des Marktes erfolgt in Anpassung an die Bestandssituation ebenfalls als Satteldachgebäude mit einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 8,50 m über dem vorhandenen Gelände- bzw. Eingangsniveau des Marktes. Unter Berücksichtigung eines angemessenen Spielraums bei der Ausführungsplanung entspricht dies der im Plan festgesetzten Gebäudehöhe von 112,50 m ü. NHN.

Von dieser Höhenfestsetzung ausgenommen ist das unter Denkmalschutz stehende ehemalige zweigeschossige Wohnhaus der früheren Hofanlage, welches die Gebäudehöhe des Marktgebäudes um ca. 2,30 m überragt.

8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Begründung:

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert und übernimmt die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebene Gebäudekubatur des Bestandsgebäudes und der geplanten Gebäudeerweiterungen. Um kleinteilige Veränderungen an dem Bestandsgebäude und evtl. kleinteilige Veränderungen im Zuge der Ausführungsplanung für die Anbauten zu ermöglichen, werden in Teilbereichen die Baugrenzen etwas großzügiger gefasst.

8.1.4 Stellplätze

Zeichnerische Festsetzung:

Stellplätze sind in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Begründung:

Die Stellplatzflächen sind bereits im Bestand weitestgehend vorhanden. Entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 692 Am Thie (Rechtskraft 1996) und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr 692e Am Thie (Rechtskraft 2001) sind insgesamt 73 Stellplätze im Plangebiet zulässig. Hierin eingeschlossen sind 5 Stellplätze

für Mitarbeiter des Marktes, die sich am westlichen Ende der Privatstraße befinden. Im Zuge der Erweiterung des Marktes werden weitere 29 Stellplätze nordwestlich und im Südosten vor dem Marktgebäude geschaffen, so dass insgesamt (einschl. Mitarbeiterstellplätze) 102 Stellplätze zur Verfügung stehen. Hierin eingeschlossen sind 2 Behindertenstellplätze in unmittelbarer Eingangsnähe des Marktes. Hiermit steht ein ausreichendes Stellplatzangebot auf dem Grundstück zur Verfügung, so dass „wildes Parken“ im Umgebungsbereich des Marktes ausgeschlossen werden kann.

8.1.5 Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung:

Die das Plangebiet über die Eppendorfer Straße erschließende Zuwegung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Begründung:

Die Anbindung an die Eppendorfer Straße dient ausschließlich der Erschließung des Lebensmittelmarktes und ist Teil des Privatgrundstücks. Es besteht somit keine Veranlassung, den Fahrweg als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen.

8.1.6 Grünflächen

Zeichnerische Festsetzung:

Die vorhandene Gartenfläche westlich des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Hofgebäudes sowie die vorhandenen und geplanten Gehölzflächen im Norden und Nordwesten des SO-Gebiets werden als private Grünflächen festgesetzt.

Begründung:

Die Gartenfläche mit der Rotbuche (Naturdenkmal) westlich des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Wohnhauses stellt noch ein prägnantes Element der früheren Hofanlage dar und ist somit ortsbildprägend. Mit der Festsetzung als private Grünfläche wird der Erhalt der Gartenfläche planungsrechtlich gesichert.

Die Gehölzflächen am Nord- und Nordwestrand des Plangebiets bilden einen landschaftsgerichteten Abschluss der bebauten Siedlungslage gegenüber dem nördlich anschließenden, landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraum. Mit der Erweiterung des Marktgebäudes kommt es zu einem teilweisen Verlust der Heckenstruktur. Mit einer Neuanpflanzung eines Gehölzstreifens wird der Ortsrand auf mittlere Sicht wieder hergestellt. Die vorhandenen und geplanten Gehölzflächen werden ebenfalls als private Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert (siehe Pkt. 7.1.7).

8.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zeichnerische Festsetzung:

*Umgrenzung von Flächen für den Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Festsetzung zu erhaltender Einzelbäume*

Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Weiterhin werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Heckenstrukturen zu erhalten und zu ergänzen.

Bei der Neuanpflanzung von Hecken gelten die nachfolgenden Vorgaben:

- Pflanzqualität der Sträucher mind.: Str, 1 x v, 100 - 150

- Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m

Es sind nachfolgende Straucharten zu verwenden:

<i>Corylus avellana</i>	<i>Hasel</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt sieben Einzelbäume zu pflanzen:

- Pflanzqualität der Baumpflanzungen: HSt, StU 14/16 bzw. Hei, 2 x v, 150 - 175

Es sind nachfolgende Baumarten zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'</i>	<i>Kugelakazie</i>
<i>Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>

Begründung:

Am Nordwest- und Nordrand des Plangebietes befindet sich ein ca. 16 m breiter Gehölzstreifen, der als Kompensationsmaßnahme im Zuge der Stellplatzerweiterung im Jahre 2000 angelegt wurde. Dieser Gehölzstreifen stellt eine wirkungsvolle randliche Eingrünung der Stellplatzfläche und des Marktgebäudes zu dem nördlich anschließenden Landschaftsraum dar. Mit der geplanten baulichen Erweiterung des Marktgebäudes in nördliche Richtung geht der Gehölzstreifen in diesem Abschnitt verloren. Aufgrund der örtlichen Situation ist eine bauliche Erweiterung des Marktgebäudes einzig in nördliche Richtung möglich. Zur Verminderung dieses Eingriffs wird die Pflanzung eines neuen Gehölzstreifens am Nordrand des Gebietes festgesetzt, so dass die Fassung des Ortsrandes wieder hergestellt wird. Geplant ist eine teilweise Verpflanzung der bestehenden Landschaftshecke an den neuen Standort. Sollte eine Verpflanzung nicht möglich sein, sind entsprechende Neupflanzungen vorzunehmen. Der vorhandene und im Zuge der Neuplanung wieder zu ergänzende Gehölzstreifen hat eine hohe Bedeutung für die Biotopvernetzungsfunktion.

Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus mehrere Einzelbäume, die tlw. als Naturdenkmäler eine wertvolle Biotopstruktur bilden. Hierzu gehören mehrere Eichen, die sich zwischen dem Gehölzstreifen im Norden und der südlich anschließenden Stellplatzfläche befinden sowie die als Naturdenkmal eingetragene Blutbuche im Gartenbereich des ehemaligen Hofgebäudes. Ebenfalls als Naturdenkmal eingetragen ist eine alte Eibengruppe am Südrand des Plangebiets.

Über die Sicherung des Baumbestandes hinaus, werden am Süd- und Ostrand des Sondergebiets sieben Einzelbäume auf festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gepflanzt.

Mit den dargelegten grünordnerischen Maßnahmen können die baubedingten Eingriffe zu Teilen ausgeglichen werden. Gleichzeitig ergeben sich positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet (Verschattung, Dämpfung des Aufheizeffekts) sowie auf das Orts- und Landschaftsbild.

8.1.8 Waldfläche

Zeichnerische Festsetzung:

Festsetzung einer Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB

Begründung:

Der im südwestlichen Plangebiet befindliche Gehölzbestand gilt als Wald i.S. des Bundeswaldgesetzes bzw. des Landesforstgesetzes. Diese Waldfläche wird von der Planung mit der baulichen Erweiterung des Marktgebäudes und der Erweiterung der Stellplatzfläche nicht berührt. Negative Auswirkungen der Planung auf die Waldfläche sind nicht erkennbar.

8.1.9 Ausgleichsmaßnahmen

Mit den unter Pkt. 8.1.7 aufgezeigten grünordnerischen Maßnahmen wird der Umfang des verbleibenden Kompensationsumfangs deutlich reduziert. Die Biotopwertermittlung des Ausgangszustandes und des Planzustandes zeigt eine relativ kleine Biotopwertdifferenz auf. 39.374 Biotopwertpunkten im Planzustand stehen 41.404 Biotopwertpunkte im Ausgangszustand gegenüber, so dass sich ein Defizit von 2.030 Biotopwertpunkten ergibt. Durch tlw. Inanspruchnahme der Feldgehölzhecke, welche Bestandteil der Kompensationsmaßnahme des früheren Bebauungsplanverfahrens in 2000 war, muss diese in doppeltem Umfang kompensiert werden. Hierdurch erhöht sich das Biotopwertdefizit auf insgesamt 3.600 Biotopwertpunkte, welches nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB können Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs festgesetzt werden. Der Ausgleich kann hierbei gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen erfolgen. Für den durch den Bebauungsplan Nr. 692 N verursachten Eingriff wird die Stadt Bochum auf eigenen Flächen außerhalb des Plangebietes den Ausgleich vornehmen.

Regelungen zum Verfahren in diesem Fall sind in den §§ 135 a-c BauGB zu finden. Hier ist neben der Pflicht der Finanzierung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen durch den Verursacher auch das Verfahren der Kostenerstattung geregelt. Diese ist dabei abhängig von einer entsprechenden Zuordnung von Flächen durch eine Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ist Voraussetzung für einen Kostenerstattungsanspruch der Gemeinde; fehlt es an dieser rechtlichen Verknüpfung durch eine Bebauungsplanfestsetzung, kann ein Kostenerstattungsanspruch nicht entstehen.

Für die durch den Bebauungsplan zu schaffenden Voraussetzungen im Hinblick auf den Kostenerstattungsanspruch ist neben den Vorschriften des BauGB ein ergänzendes Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Münster (vom 07.10.2009, AZ: 3 K 883/08) relevant. Hieraus ergeben sich für das Planverfahren folgende Voraussetzungen:

- Die Ausgleichsmaßnahmen müssen den Eingriffsgrundstücken durch Festsetzung im Bebauungsplan zugeordnet sein (Zuordnungsfestsetzung).
- Bei Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen der Gemeinde müssen diese Flächen und die auf ihnen durchzuführenden Maßnahmen nach Art und Umfang auf der Planurkunde oder der Begründung hinreichend konkret beschrieben werden.
- Die Zuordnungsfestsetzung muss das Gebot der Bestimmtheit erfüllen. Dafür muss nach baubedingten und erschließungsbedingten Eingriffen unterschieden werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend zuzuordnen.
- Es sind nur die tatsächlich entstandenen Kosten für die Ausgleichsmaßnahme erstattungsfähig.
- Im Rahmen der Kostenberechnung ist die Intensität des Eingriffs, die sich im Planbereich aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten unterschiedlich auswirken kann, zu berücksichtigen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes können unter Berücksichtigung der o.g. Voraussetzungen die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen (Grundstückskosten, Herstellungskosten) abgerechnet werden. Der Ausgleich wird von der Gemeinde auf Kosten des Verursachers durchgeführt. Die Abrechnung ist gemäß § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB vom Baugenehmigungsverfahren entkoppelt (siehe hierzu Kapitel 7.1.12.1 Umsetzung der Zuordnungsfestsetzung/Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen).

Für den durch den Bebauungsplan Nr. 692 N verursachten Eingriff erfolgt die Kompensation auf externen Flächen der Stadt Bochum. Als Ausgleichsflächen wird folgende Fläche zugeordnet:

Gemarkung Höntrop, Flur 13, Flurstück 257 (tlw.)

Zur besseren Veranschaulichung ist die Fläche im Folgenden dargestellt:



Zu ökologischen Entwicklung der Fläche sind folgende Maßnahmen geplant:

Es ist vorgesehen, auf dieser Fläche eine Obstwiese anzulegen sowie in den randlichen Bereichen Blühstreifen zu realisieren. Für den hier genannten Bedarf von 3.600 Punkten ist bei einer Aufwertung von 4 Punkten / m² (für beide Biotoptypen) eine Fläche von 900 m² erforderlich, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird.

Mit Durchführung der vorangehend beschriebenen Kompensationsmaßnahmen werden alle erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen, die durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 672 N – Am Thie - hervorgerufen werden, ausgeglichen.

Im Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

Zum Ausgleich der im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 3.600 Biotoppunkten.

Zuordnung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen:

1. Die Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes dienen der Kompensation von baubedingten Eingriffen in Natur und Landschaft (§1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

2. Dem baubedingten Ausgleich wird folgende Maßnahme zugeordnet:

Auf der Fläche Gemarkung Höntrop, Flur 13, Flurstück 257 (tlw.) Anlage einer 900 m² umfassenden Obstwiese mit Blühstreifen in den Randbereichen.

8.2 Nachrichtliche Übernahmen

Das ehemalige Wohnhaus der früheren Hofanlage ist als Baudenkmal Nr. A 373 in die Denkmalliste der Stadt Bochum eingetragen. Es handelt sich um ein 1853 errichtetes zweigeschossiges Fachwerkhaus einer ehemaligen Hofanlage. Das Gebäude ist im Erdgeschoss in den Lebensmittelmarkt integriert, im Obergeschoss befinden sich die Büroräume des Vorhabenträgers.

Das Gebäude wird dementsprechend nachrichtlich als Baudenkmal gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

8.3 Hinweise

8.3.1 Bodenschutz

Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - über die Telefonnummer 0234/910-1112 zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Nach § 2 des Landesbodenschutzgesetzes sind Bodenauffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Werden Bodenauffälligkeiten nicht gemeldet, handelt es sich dabei nach dem Landesbodenschutzgesetz um eine Ordnungswidrigkeit, die einen Bußgeldbescheid zur Folge haben kann.

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Gärten etc. sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik nachzuweisen.

Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen. Hinweise zur Entsorgung erhalten Sie beim Umweltservice Bochum unter der Telefonnummer 0234/3336 0.

8.3.2 Artenschutz

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nachfolgende Vorgaben zu beachten.

Vor Baubeginn (Anbau an vorhandenes Gebäude) sind Spalten und Verkleidungen auf das Vorhandensein von gebäudebewohnenden Fledermäusen von einem fachkundigen Gutachter zu überprüfen.

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Individuen planungsrelevanter und nicht planungsrelevanter Vogelarten infolge einer Zerstörung von Nestern und Gelegen haben jegliche Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten zu erfolgen, d.h. außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September.

8.3.3 Grubengasaustritte

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005).

Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

8.3.4 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Sicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unteren 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 erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

9. UMWELTBELANGE

Die im Rahmen des Bauvorhabens berührten Umweltbelange sind dem Umweltbericht als gesonderter Teil dieser Begründung zu entnehmen.

10. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 692N – Am Thie – wurde vom Ausschuss für Planung und Grundstücke am 13.12.2016 gefasst.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren gem. §§ 2 ff BauGB, d.h. mit formaler Umweltprüfung und frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 03.07.2017 – 03.08.2017. Die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen werden dem Rat der Stadt Bochum vor Fassung des Satzungsbeschlusses zur Abwägung vorgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 24.07.2017 gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

11. FLÄCHENBILANZ

Sonstiges Sondergebiet	6.470 m ²	44 %
Private Grünflächen	4.354 m ²	30 %
Waldfläche	3.230 m ²	22 %
Private Verkehrsfläche	558 m ²	4 %
Gesamt	14.612 m²	100 %

12. UMSETZUNG DER PLANUNG

Der Vorhabenträger Lenk Immobilien GmbH & Co. KG ist Erbbauberechtigter aller im Plangebiet liegender Flurstücke und somit in der Lage, die Grundstücksflächen entsprechend den

künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 692 N Am Thie zu bebauen. In einem zwischen der Stadt Bochum und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag Teil A hat sich der Vorhabenträger zur Übernahme der der Stadt Bochum entstehenden Verfahrenskosten sowie zur Vorlage der für das Planverfahren erforderlichen Planunterlagen und Gutachten verpflichtet. Darüber hinaus wird vor dem Satzungsbeschluss des Rates zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch der Durchführungsvertrag Teil B geschlossen. Im Durchführungsvertrag Teil B werden Regelungen zur Sicherstellung der Planrealisierung innerhalb festgelegter Fristen getroffen. Hierzu gehören auch die erforderlichen Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die Kostenerstattung für die auf der externen Ausgleichsfläche der Stadt Bochum durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen.

13. GUTACHTEN

Folgende Gutachten/Fachplanungen wurden im Rahmen des Bebauungsplans erstellt:

Artenschutz

- Bebauungsplan „Am Thie“ in Bochum – Artenschutzvorprüfung, Froelich & Sporbeck Umweltplanung und Beratung, Bochum, 07.09.2016

Verkehr

- Erweiterung eines Lebensmittelmarktes am Standort Am Thie in Bochum – Verkehrsgutachten, ambrosius blanke verkehr.infrastruktur, Bochum, August 2018

Immissionsschutz

- Schallimmissionsschutz – Erweiterung eines Lebensmittelmarktes Am Thie 9 in 44869 Bochum, Ingenieurbüro Henrich, Bochum, August 2018