

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

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

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

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

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

STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 905

- Gollheide -

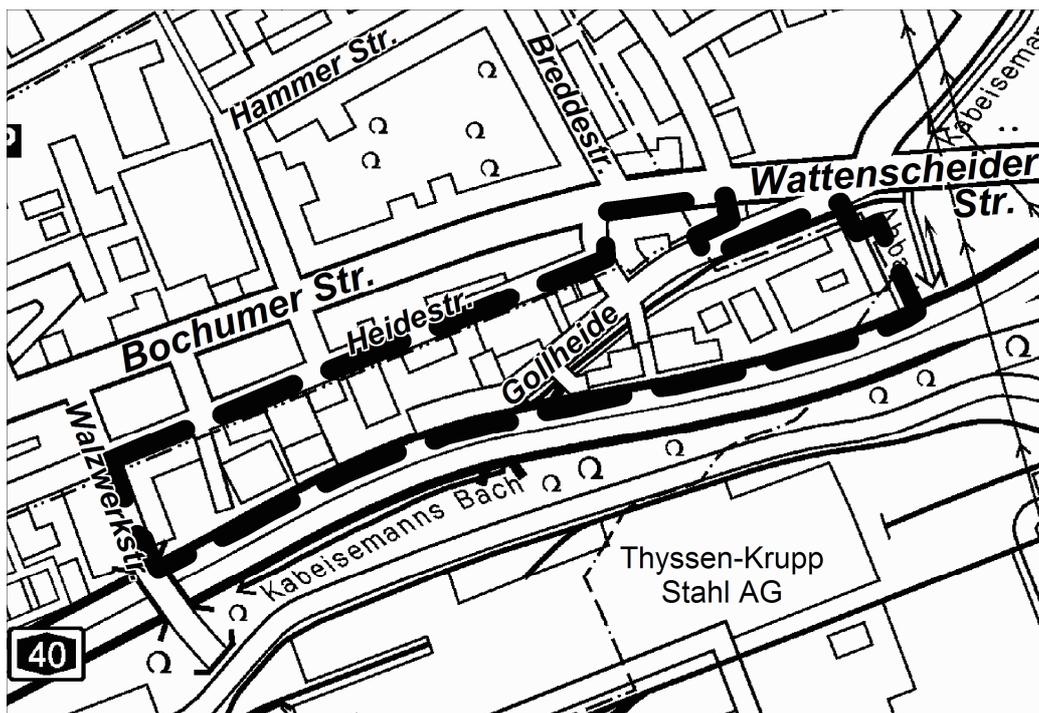
Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Satzungsfassung

ENDFASSUNG

MIT DEN VOM RAT BESCHLOSSENEN ÄNDERUNGEN



Übersichtsplan mit dem vorgesehenen Geltungsbereich

Inhalt

TEIL A - STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

- 2.1 Anlass und Erfordernis
- 2.2 Zielsetzung der Planung

3. Bestandsanalyse

- 3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
 - 3.1.1 Nutzungsstruktur
 - 3.1.2 Mögliche Nutzungskonflikte
- 3.2 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne
- 3.3 Verkehrliche Erschließung
- 3.4 Ver- und Entsorgung
- 3.5 Eigentumsverhältnisse

4. Übergeordnete Planungen

- 4.1 Raumordnung, Landesplanung und Regionalplanung
- 4.2 Flächennutzungsplanung
- 4.3 Ziele der Stadtentwicklung
- 4.4 Fachplanungen

5. Begründung der Planungsziele

6. Planinhalt

- 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.1.4 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung
 - 6.1.5 Lärmschutz
- 6.2 Kennzeichnungen
- 6.3 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen
- 6.4 Textliche Hinweise in der Planzeichnung
 - 6.4.1 Kampfmittelbeseitigung
 - 6.4.2 Bodenschutz und Altlasten
 - 6.4.3 Bodendenkmalpflege
 - 6.4.4 Methanausgasungen
 - 6.4.5 Bergbau
 - 6.4.6 Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen
 - 6.4.7 Vorbelastung durch Gewerbelärm

7. Planverfahren

8. Flächenbilanz

9. Umsetzung der Planung

- 9.1 Kosten
- 9.2 Bodenordnung

10. Gutachten

11. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

12. Merkmale des Bebauungsplans

- 12.1 Zulässigkeitsrahmen
- 12.2 Beeinflussung anderer Pläne und Programme
- 12.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener Erwägungen
- 12.4 Relevante umweltbezogene Probleme für den Bebauungsplan
- 12.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

13. Merkmale der möglichen Auswirkungen

- 13.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit
- 13.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter
- 13.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)
- 13.4 Umfang und räumliche Ausdehnung
- 13.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes
- 13.6 Auswirkungen auf naturschutzrechtlich bedeutsame Gebiete
- 13.7 Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete
- 13.8 Auswirkungen auf Gebiete mit Überschreitungen von EU-Umweltqualitätsnormen
- 13.9 Auswirkungen auf Denkmäler

14. Zusammenfassung der Vorprüfung

TEIL A - STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 905 liegt am östlichen Rand des Stadtbezirks Bochum-Wattenscheid und direkt nördlich der Bundesautobahn 40. Er umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen der A 40 im Süden, der Heidestraße im Norden, der Walzwerkstraße im Westen und dem Ahbach im Osten.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 11 ha. Es umfasst weniger Flächen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss Nr. 15 c: Der Bereich zwischen Heidestraße und Bochumer Straße wurde in das neue Plangebiet nicht mehr aufgenommen, da dort das Planerfordernis nicht gegeben ist, um die o. a. Ziele zu erreichen.

Die geplante Abgrenzung des Plangebietes ist im Einzelnen der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis

Konkreter Anlass für die Planung ist ein Baugesuch für einen städtebaulich unerwünschten zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb, außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Wattenscheid-Heide. Mit dem jetzt gültigen Bebauungsplan Nr. 15 (in der Fassung der zweiten Änderung, B-Plan Nr. 15 b) könnte der Einzelhandel nicht in ausreichendem Maße rechtssicher gesteuert werden. Insofern ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Planung soll darüber hinaus die planungs- und immissionsschutzrechtliche Situation insgesamt geklärt werden.

2.2 Zielsetzung der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll in erster Linie die städtebauliche Entwicklung dahingehend gesteuert werden, dass sich keine weitere Ausbreitung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet vollzieht. Stattdessen sollen die gewerblich genutzten Grundstücke weiterhin überwiegend für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe und Handwerk vorgehalten werden.

Denn die Bochumer Versorgungsbereiche sollen nach Maßgabe des Masterplans Einzelhandel in ihrer Entwicklung gestärkt werden, indem man außerhalb der Versorgungszentren und der Sonderstandorte Einzelhandel im Grundsatz ausschließt. Das Plangebiet liegt außerhalb, aber in der Nähe des Nahversorgungszentrums Wattenscheid-Heide. Es liegt damit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und auch außerhalb der Sonderstandorte des Masterplans.

Außerdem wird eine Anpassung der Festsetzungen an veränderte Rahmenbedingungen und die inzwischen erfolgte Bestandsentwicklung vorgenommen: Der zentrale Bereich zwischen Heidestraße und A 40 soll nun einheitlich als Mischgebiet ausgewiesen werden. Der bisher als reines Wohngebiet ausgewiesene Teilbereich zwischen Gollheide und Bochumer Straße wird in das Mischgebiet miteinbezogen. Damit erfolgt eine klarere und sinnvollere planungsrechtliche Ausweisung in diesem Bereich als bislang, wo es eine starke Zersplitterung der Gebietsausweisungen gab.

Ebenso erfolgt eine Überprüfung der Immissionssituation mit einer Neu-Bewältigung von Immissionskonflikten. Hierzu wird u. a. eine Geräuschkontingentierung für die Gewerbegrundstücke erstellt, damit für die schutzbedürftigen Wohnnutzungen keine unzulässigen Beeinträchtigungen eintreten. Dies erfolgt im Rahmen einer Gesamtbeurteilung der Geräuschsituation im Gebiet, zu der auch die Stahlwerke südlich der BAB 40 einen Beitrag leisten.

3. Bestandsanalyse

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

3.1.1 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet weist derzeit unterschiedliche Nutzungsformen auf:

- Im Norden befinden sich entlang der Heidestraße überwiegend Wohnnutzungen in mehrgeschossiger, meist gründerzeitlicher Bauweise, zum Teil mit ausgedehnten rückwärtigen Gartenbereichen. Die Wohngebäude werden ergänzt durch verträgliche gewerbliche Nutzungen.
- Im Zentrum des Gebietes befinden sich ein Lebensmittel-Discountmarkt mit Stellplätzen sowie eine Brachfläche. Östlich hiervon ist eine kleingewerbliche Struktur vorzufinden.
- Entlang der A 40 befinden sich gewerbliche Nutzungen, die südöstlich der Gollheide einen Schwerpunkt im Bereich Kfz-Handel und -dienstleistungen (Waschanlage, Tankstelle) bilden.
- Im Nordosten des Plangebietes ist ein ebenfalls durchmischtes Quartier zwischen Bochumer Straße, Kiebitzhöhe und Gollheide, wobei dort Wohnnutzungen überwiegen.

3.1.2 Mögliche Nutzungskonflikte

Aus der Bestandssituation ergeben sich potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, da diese zum Teil räumlich eng verzahnt sind. Diese Konflikte werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan bewältigt: Im Rahmen eines Geräuschgutachtens wurde die Gesamtsituation betrachtet. Darauf aufbauend ergaben sich Vorschläge für eine Geräuschkontingentierung für die Gewerbegrundstücke, die in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind (siehe hierzu Kapitel 6.1.5).

Die Konflikte zwischen dem Verkehrslärm und dem Schutz der Wohnbebauung werden ebenfalls bewältigt: Hierzu werden entsprechende passive Lärmschutzvorgaben festgesetzt.

3.2 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Derzeit ist für nahezu das gesamte Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Wattenscheid (in der Fassung seiner zweiten Änderung - Nr. 15 b -) in Kraft. Dieser setzt Gewerbegebiete, Mischgebiete und ein kleineres reines Wohngebiet fest; außerdem werden Straßenverkehrsflächen und eine Fläche für Abwasserbeseitigung (Kabeisemannsbach) ausgewiesen.

Lediglich eine kleinere Fläche am östlichen Rand des neuen Bebauungsplanes gehört zum Bebauungsplan Nr. 273 (der dort Grünfläche festsetzt) bzw. ist nicht überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 15 umfasst auch noch weitere Bereiche nördlich der Heidestraße, die durch den neuen Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 273 an, der vorwiegend Grünflächen festsetzt. Nördlich der Bochumer Straße gilt teilweise der Bebauungsplan Nr. 817 - Mausegatt -, in dem Gewerbegebiete festgesetzt werden. Südlich des Plangebietes - „hinter“ der BAB 40 - gilt der Bebauungsplan Nr. 1, welcher entlang der BAB 40 ein Industriegebiet ausweist, zur Sicherung des bestehenden Stahlwerkes.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke werden über das bestehende Straßennetz Walzwerkstraße - Heidestraße - Kiebitzhöhe - Gollheide erschlossen. Die Kapazität ist dafür ausreichend. Dieses Anlieger-Straßennetz ist direkt an die Bochumer Straße als Hauptverkehrsstraße angebunden. Dort verkehrt auch die Straßenbahnlinie 302 mit drei Haltepunkten (Centrumsplatz, Alte Heide und Elbinger Straße) im Einzugsbereich des Plangebietes. Insgesamt ist somit eine leistungsfähige Anbindung sowohl für Individualverkehr als auch für den ÖPNV gegeben.

Für den Discountmarkt an der Heidestraße gilt eine Regelung, wonach die Zufahrten von der Heidestraße aus, aber die Abfahrten über die Gollheide erfolgen. Damit werden die Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner an der Heidestraße begrenzt.

Zu der südlich angrenzenden BAB 40 besteht aus dem Gebiet heraus keine Zufahrt. Die Straße „Gollheide“ endet vor der Autobahntrasse. Für den Ausbau der BAB 40 wurde ein Planfeststellungsbeschluss erlassen, der auch Erweiterungen der Trasse in das Plangebiet hinein vorsieht. Dies wurde in dem Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme berücksichtigt.

Direkt westlich des Plangebietes besteht eine Quermöglichkeit über die Autobahntrasse für Fußgänger, in der Verlängerung der Walzwerkstraße.

3.4 Ver- und Entsorgung

Auch die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Für die Entwässerung ist ein Mischsystem vorhanden. Bei einer Wiedernutzung des Grundstücks Gollheide 34 im östlichen Plangebiet muss die ausreichende Kapazität der Anschlüsse überprüft werden.

Durch das östliche Plangebiet verläuft außerdem die Trasse des ehemaligen Kabeisemannsbaches. Dieser Bereich wird im Zuge des Ausbaus der A 40 als Abwasseranlage (Regenrückhaltebecken) für die Autobahn genutzt werden, gemäß dem Planfeststellungsbeschluss. Der Bereich wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, als Straßenverkehrsfläche.

Das frühere Gewässer „Kabeisemannsbach“ verläuft jetzt in einem unterirdischen Kanal parallel zur Straße Gollheide und ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Für diese Fläche erfolgt nun eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche (im Planentwurf der ersten Auslegung war noch eine „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt), da sie unmittelbar an die Straße Gollheide angrenzt und sich z. B. für Straßenbegleitgrün anbietet.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsstruktur der Grundstücke im Plangebiet ist relativ heterogen ausgeprägt. Lediglich südöstlich der Gollheide gibt es teilweise größere, zusammenhängende Eigentumsstrukturen. Der Bereich des früheren Kabeisemannsbaches ist derzeit noch im Eigentum der Emschergenossenschaft; ein Erwerb dieser Fläche durch den Landesbetrieb Straßen NRW steht bevor, zur Realisierung der planfestgestellten Entwässerungsanlagen für die A 40.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung, Landesplanung und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt. Damit hat es zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes im Sinne des Landesentwicklungsprogramm (LEPro), §§ 9 und 23 Abs. 2.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund. So sind gem. §§ 6, 21 und 24 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch die Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, Förderung der städtebaulichen Entwicklung, siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten (SSP), Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

Der regionale Flächennutzungsplan (RFNP) ist seit dem 03.05.2010 in Kraft und definiert seitdem auch die regionalplanerischen Ziele, anstelle des bisherigen Gebietsentwicklungsplanes. In dem RFNP wird für das gesamte Plangebiet „gewerbliche Baufläche/Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Damit wird grundsätzlich eine bauliche Nutzung vorwiegend im gewerblichen Bereich vorgegeben.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der regionale Flächennutzungsplan (RFNP) erfüllt die Funktion des vorbereitenden Bauleitplans und hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung konkretisiert die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele für das Stadtgebiet von Bochum.

Der RFNP stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit auch aus dem RFNP entwickelt sein, weil ein wesentlicher Teil (östlich der Straße „Gollheide“) als Gewerbegebiet festgesetzt wird. In dem Mischgebiet bleibt die Funktion der Fläche ebenfalls erhalten, da auch wesentliche Bereiche für Gewerbe genutzt werden.

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

Masterplan Einzelhandel

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

Auf der Grundlage von Vorgängerkonzepten hatte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 11.02./11.03.2003 das 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum' als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenzierte die 40 Versorgungszentren in ein 4-stufiges System.

Zur Fortschreibung dieser Konzeption bis 2015 wurde der „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum“ erarbeitet und durch den Rat der Stadt Bochum am 28.9.2006 beschlossen.

Danach ist die Stadt Bochum u. a. bestrebt,

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken sowie
- die gewachsenen Haupt- und Nebenzentren in ihren Versorgungsfunktionen zu stärken.

Um die o. g. Ziele zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen sollen, von herausragender Bedeutung.

Zur Umsetzung dieser Ziele definiert und formuliert der Masterplan Einzelhandel verschiedene Grundsätze sowie Ausnahmen. Hierzu gehört insbesondere auch der Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten:

Zunächst ist in diesem Zusammenhang der Grundsatz 1 des Masterplans für den Bebauungsplan prägend, wonach sämtlicher (also auch kleinflächiger) zentrenrelevanter Einzelhandel ausschließlich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden soll. Ausnahmen können im Einzelfall gemacht werden für deutlich unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 qm Verkaufsfläche liegende Ladenlokale zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich (siehe im Einzelnen im Masterplan Einzelhandel).

Außerdem soll gemäß dem Grundsatz 4 des Masterplans auch der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel gesteuert werden und sich vorrangig auf die Versorgungszentren und die bestehenden Agglomerationen (ausgewiesene Sonderstandorte) beschränken. Neuansiedlungen außerhalb dieser Bereiche sollen nur an bereits bestehenden nicht-zentrenrelevanten EH-Standorten erfolgen. Alternativ ist auch eine Ansiedlung in der Nähe zum Hauptgeschäftszentrum oder zu den Stadtteilzentren möglich, um Synergieeffekte zu ermöglichen. Neuansiedlungen an bestehenden, nicht-integrierten zentrenrelevanten EH-Standorten sollen jedoch in jedem Fall ausgeschlossen werden, um Synergieeffekte zu vermeiden. Ebenso in Gewerbegebieten ohne EH-Vorprägung soll nicht-zentrenrelevanter EH bauleitplanerisch ausgeschlossen werden.

4.4 Fachplanungen

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplans.

5. Begründung der Planungsziele

- a) Mit dem Bebauungsplan soll in erster Linie die städtebauliche Entwicklung dahingehend gesteuert werden, dass sich keine weitere Ausbreitung von Einzelhandelsnutzungen vollzieht:

Denn die Bochumer Versorgungsbereiche sollen nach Maßgabe des Masterplans Einzelhandel (insbesondere Grundsatz 1) gestärkt werden, indem man außerhalb der Versorgungszentren zunächst zentrenrelevanten Einzelhandel ausschließt.

In dem vorliegenden Fall ist das Nahversorgungszentrum Wattenscheid-Heide in direkter nördlicher Umgebung des Plangebietes ausgewiesen: Es verläuft beidseitig entlang der Bochumer Straße und umfasst jeweils die „erste“ Gebäudereihe.

Vor diesem Hintergrund wird auch die Ausnahme für kleinere Ladenlokale nach dem Grundsatz 1 (siehe vorstehend Kapitel 4.3) in diesem Fall nicht angewendet, da wegen der räumlichen Nähe des Nahversorgungszentrums negative Auswirkungen auf dieses zu erwarten sind. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass bereits ein bestehender, nicht-integrierter zentrenrelevanter Discounter im Plangebiet vorhanden ist. Bei weiteren Ladenlokalen im Umfeld würde sich ein nicht-integrierter Standort verfestigen. Das bestehende Nahversorgungszentrum übernimmt wegen seiner fußläufigen Erreichbarkeit für die Wohnbebauung im Plangebiet an der Heidestraße und Kiebitzhöhe auch die ergänzende Versorgungsfunktion im Nahbereich.

Bezüglich des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels sind die o. a. (siehe Kapitel 4.3) Maßgaben des Grundsatzes 4 im Masterplan zu beachten: Demnach ist für das vorliegende Plangebiet ein Ausschluss auch dieser Betriebe vorzusehen. Hierfür sprechen insbesondere folgende Aspekte:

- Es handelt sich nicht um einen im Masterplan ausgewiesenen Sonderstandort.
- Es ist bereits ein zentrenrelevanter, nicht-integrierter Discounter an der Heidestraße vorhanden; hierdurch würden nicht gewünschte Synergieeffekte eintreten.

Zudem soll nach dem Grundsatz 4 speziell in Gewerbegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung (und um ein solches handelt es sich bei dem GE im Plangebiet) Einzelhandel vollständig bauleitplanerisch ausgeschlossen werden.

Insgesamt betrachtet ist daher ein kompletter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet städtebaulich erforderlich und angemessen. Für zwei bestehende Betriebe wird ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.

- b) Gleichzeitig wird eine Anpassung der Festsetzungen an veränderte Rahmenbedingungen und die inzwischen erfolgte Bestandsentwicklung vorgenommen: Der zentrale Bereich zwischen Heidestraße und A 40 wird nun einheitlich als Mischgebiet ausgewiesen werden. Der bisher als reines Wohngebiet ausgewiesene Teilbereich zwischen Gollheide und Bochumer Straße wird in das Mischgebiet miteinbezogen. Damit erfolgt eine klarere und sinnvollere planungsrechtliche Ausweisung in diesem Bereich als bislang, wo es eine starke Zersplitterung der Gebietsausweisungen gab.

Ebenso wird u. a. durch eine Geräuschkontingentierung für die Gewerbegrundstücke sichergestellt, dass für die schutzbedürftigen Wohnnutzungen keine unzulässigen Beeinträchtigungen eintreten.

- c) Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht bedeuten alle vorgenannten Planinhalte keine wesentlichen bzw. unvermeidbaren Einschränkungen für die Grundstücksausnutzung:

- Denn auch in dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 15 b gilt grundsätzlich ein Einzelhandelsausschluss, wobei zahlreiche Ausnahmen vorgesehen sind. Die Ausnahmen bestehen ganz überwiegend aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, die künftig ausgeschlossen werden. Zusätzlich sind einige wenige zentrenrelevante Sortimente wie z. B. Getränke, Computer und Fahrräder derzeit noch ausnahmsweise zulässig und künftig ausgeschlossen.
- Die Änderung des zentralen Bereichs von Gewerbegebiet zu Mischgebiet stellt für die Betriebe keine relevante Einschränkung dar, weil diese Betriebe bereits jetzt Immissionsschutzaufgaben für direkt benachbarte Wohnnutzungen zu beachten haben.
- Des Weiteren wird durch die Planung nicht in bereits ausgeübte Nutzungen eingegriffen, mit Ausnahme des Lebensmittelmarktes und des Autozubehörhandels an der Heidestraße, für die jeweils ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt wird. Auch die Geräuschkontingentierung für das Gewerbegebiet berücksichtigt die realistischerweise anzusetzenden Betriebsgeräusche und gibt für die Betriebe zum Teil noch „Luft nach oben“.

Insgesamt ist die Planung somit angemessen und erforderlich, um die Planungsziele zu erreichen. Bei einer Nicht-Aufstellung der Planung würden die Ziele des Masterplans Einzelhandel nicht eingehalten und es bestünde wegen des aktuellen Ansiedlungswunsches (siehe Kapitel 2.1) die Gefahr eines Präzedenzfalles für einen nicht-integrierten Einzelhandelsstandort mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Außerdem bliebe dann die Immissionssituation rechtlich ungeklärt und die Einhaltung des Immissionsschutzes müsste im Einzelfall allein ordnungsbehördlich geklärt werden, mit fehlender Planungssicherheit für die Betriebe.

6. Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Der Hauptteil des Plangebietes soll künftig als Mischgebiet festgesetzt werden.

Damit wird zum einen die bestehende Situation berücksichtigt und zum anderen eine verbesserte Zuordnung der Nutzungsarten erreicht, indem der Vermeidung von Nutzungskonflikten Rechnung getragen wird. Die gemischte Nutzungsstruktur in dem Gesamtbereich macht eine Ausweisung als Mischgebiet sinnvoll. Die Bereiche entlang der Heidestraße und der Kiebitzhöhe waren auch im bisherigen Bebauungsplan Nr. 15 b schon als Mischgebiet ausgewiesen. Hingegen werden andere Bereiche jetzt neu als Mischgebiet ausgewiesen:

- im Süden entlang der A 40 war bislang ein Gewerbegebiet festgesetzt.
- im Nordosten an der Bochumer Straße war ein kleineres reines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der einheitlichen Ausweisung als Mischgebiet erfolgt eine klarere und sinnvollere planungsrechtliche Ausweisung in diesem Bereich als bislang, wo es eine starke Zersplitterung der Gebietsausweisungen gab.

Für die zulässigen Nutzungen in dem Mischgebiet sollen im Einzelnen folgende Vorgaben getroffen werden:

1.1 Mischgebiet (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

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

In dem Mischgebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude (außer in dem mit „MI 2“ bezeichneten Teilbereich)
- Geschäfts- und Bürogebäude (mit Ausnahme von Einzelhandel),
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Einzelhandel, nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Nur in dem mit „MI 2“ bezeichneten Teilbereich: Wohnungen
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Damit wird der angestrebten Aufwertung zu einem städtischen, durchmischten Quartier insgesamt Rechnung getragen.

Bezüglich des Einzelhandelsausschlusses wird zunächst verwiesen auf die grundsätzlichen Ausführungen in Kapitel 5. Der Ausschluss ist sinnvollerweise einheitlich für das gesamte Plangebiet anzusetzen, da die besonderen Rahmenbedingungen für dieses Plangebiet sowohl GE als auch MI gleichermaßen betreffen.

Der Ausschluss dient der kohärenten Umsetzung der Maßgaben des Masterplans Einzelhandel:

- Er dient insbesondere der Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Bochum und der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.
- Zum Anderen dient der Ausschluss der städtebaulichen Steuerung von nicht-zentrenrelevanten Betrieben.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Versorgungszentren nach dem Masterplan Einzelhandel (siehe auch Kapitel 5). Es grenzt aber in direkter nördlicher Nachbarschaft zum Mischgebiet das Nahversorgungszentrum Wattenscheid-Heide, welches von der Wohnbebauung im MI aus fußläufig erreichbar ist und somit die Nahversorgungsfunktion vollständig übernehmen kann.

Vor diesem Hintergrund ist zunächst grundsätzlich davon auszugehen, dass zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet nicht dienlich wäre für die Entwicklung der umliegenden Versorgungszentren.

In der konkreten Situation ist es zudem erforderlich, zentrenrelevanten Einzelhandel vollständig auszuschließen, ohne von der Ausnahme nach dem Grundsatz 1 des Masterplans, die für kleinere Ladenlokale zur ergänzenden Nahversorgung besteht, Gebrauch zu machen.

Darüber hinaus wird auch der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen, um den diesbezüglichen Zielen des Masterplanes gerecht zu werden. Denn nach den Maßgaben des Grundsatzes 4 im Masterplan ist für das Mischgebiet ein Ausschluss auch dieser Betriebe vorzusehen, da es sich nicht um einen im Masterplan ausgewiesenen Sonderstandort handelt und bereits ein zentrenrelevanter, nicht-integrierter Discounter an der Heidestraße vorhanden ist; hierdurch würden nicht gewünschte Synergieeffekte eintreten.

Insgesamt betrachtet ist daher ein kompletter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet städtebaulich erforderlich und angemessen.

Für die beiden bestehenden Betriebe wird ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt, um notwendige Umbauten zu ermöglichen:

1.2 Erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Für den auf dem Grundstück Heidestraße 99 (Gemarkung Westenfeld, Flur 15, Flurstück 172) bestehenden Einzelhandelsbetrieb gilt ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Zulässig sind Erneuerungen und Änderungen der baulichen Anlagen. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind nur ausnahmsweise zulässig; durch die Erweiterung darf die Grenze der Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden.

Für die auf dem Grundstück Heidestraße 85 b (Gemarkung Westenfeld, Flur 15, Flurstück 416) bestehende Einzelhandelsnutzung gilt ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Zulässig sind Erneuerungen und Änderungen der baulichen Anlagen. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind nur ausnahmsweise in einem Umfang von 20 % gegenüber dem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Umfang zulässig.

Damit wird den jeweiligen spezifischen Eigenschaften der Betriebe Rechnung getragen:

Der erste Teil der o. a. Festsetzung bezieht sich auf den bestehenden Discounter, der nahezu ausschließlich zentrenrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfläche knapp unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 qm umfasst. Mit der o. a. Festsetzung ist es diesem Betrieb möglich, erforderliche bauliche Erneuerungen und Änderungen vorzunehmen, die ansonsten unzulässig wären. Somit wird gesichert, dass zumindest die Gebäudesubstanz erneuert bzw. an neue Gegebenheiten angepasst werden kann. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist dagegen nur ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass hieraus keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungszentren entstehen. Die Grenze der Großflächigkeit darf dabei in keinem Fall überschritten werden. Die Festsetzung erstreckt sich deshalb nicht auf „Nutzungsänderungen“ (die an sich auch als Bestandteil der Rechtsgrundlage in § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung aufgeführt werden), weil diese in der Regel ohnehin nach dem Bebauungsplan zulässig wären: Wenn die Art der baulichen Nutzung geändert werden sollte - z. B. von Einzelhandelsbetrieb zu Büronutzung - dann wäre dies nach dem Bebauungsplan zulässig. Insofern braucht es für Nutzungsänderungen keinen erweiterten Bestandsschutz. Des Weiteren ist zu beachten, dass Nutzungsänderungen in Richtung anderer (als der jetzt genehmigten) Einzelhandelssortimente vermieden werden sollen und insofern nicht unter den erweiterten Bestandsschutz fallen. Solche Nutzungsänderungen sind künftig in der Regel unzulässig, sofern es um einen überwiegenden Wechsel des Sortimentes geht. Denn der erweiterte Bestandsschutz soll sich eben auf die bestehenden Betriebe beschränken, nicht aber einen Einzelhandelsstandort dauerhaft verfestigen.

Der zweite Abschnitt der Festsetzung bezieht sich auf den Autozubehörhandel, der einen Großteil seines Geschäftes im Großhandel bzw. als Versandhandel abwickelt. Zu dem Sortiment gehört u. a. auch Motorsportbekleidung, die als zentrenrelevant einzustufen ist. Der Ausstellungsbereich liegt deutlich unterhalb der Großflächigkeitsschwelle. Lediglich 10 % des Umsatzes werden im Einzelhandel vor Ort erzielt. Deshalb wird - außer den Erneuerungen und Änderungen der baulichen Anlagen - für diesen Betrieb auch ein Spielraum für eine Verkaufsflächenerweiterung von 20 % gelassen, um die Möglichkeit zu geben, auf veränderte Rahmenbedingungen am Markt zu reagieren. Auch mit der Erweiterung um 20 % bleibt der Betrieb deutlich unterhalb der Großflächigkeitsschwelle, so dass die Erweiterung auch unter Würdigung des Betriebsschwerpunktes hingenommen werden kann.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist insgesamt angemessen und städtebaulich erforderlich zur Vermeidung von nicht integrierten Einzelhandelsschwerpunkten, insbesondere angesichts der Vorprägung durch einen nicht-integrierten zentrenrelevanten Discounter. Die Ansiedlung weiterer, auch nicht-zentrenrelevanter - Einzelhandelsbetriebe würde voraussichtlich zu unerwünschten Synergieeffekten führen und den nicht-integrierten Standort aufwerten. Dadurch wären negative Auswirkungen auf die Versorgungszentren zu erwarten.

Anlagen für sportliche Zwecke sind aufgrund ihres Platzbedarfes und ihrer abweichenden Architektur daher nur ausnahmsweise zulassungsfähig, ebenso wie Tankstellen.

Vergnügungsstätten werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, um einen „Trading-Down-Effekt“ des Areals zu verhindern, der derartige Nutzungen üblicherweise zu befürchten ist. Da bereits bei einer einzigen Vergnügungsstätte könnte der o. a. Trading-Down-Effekt einsetzen kann, ist es gerechtfertigt, die o. a. Nutzungen vollständig auszuschließen und nicht etwa nur als ausnahmsweise zulassungsfähig festzusetzen.

In dem südlichen Teilbereich des Mischgebietes werden Wohnnutzungen wegen der Geräuschbelastung durch Verkehrslärm (BAB 40) und Gewerbelärm (Stahlwerke) ausgeschlossen. Da im nördlichen Teilbereich im Gegenzug Wohnen allgemein zulässig ist, bleibt insgesamt der Charakter eines Mischgebietes gewahrt.

Da nahezu alle Grundstücke derzeit bereits baulich genutzt sind, entsteht durch den Ausschluss keine unvertretbare Einschränkung der Ausnutzbarkeit.

Gewerbegebiet

Der Bereich südöstlich der Gollheide wird als Gewerbegebiet festgesetzt, wie auch schon im bisherigen Bebauungsplan Nr. 15 b. Damit werden die gewerblich geprägten Grundstücke planungsrechtlich abgesichert. Dabei erfolgt eine geringfügige Erweiterung nach Osten; damit werden die ohnehin bereits bestehende bauliche Nutzung sowie die Eigentumsstrukturen berücksichtigt.

Für die zulässigen Nutzungen werden folgende Vorgaben getroffen:

1.3 Zulässige Arten von Nutzungen in dem Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

In dem Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme von Einzelhandel, nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie
- dem Hauptbetrieb räumlich und betrieblich zugeordnet sind,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und
- eine Verkaufsfläche von 200 qm nicht überschritten wird.

Nicht zulässig sind:

- **Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen (mit Ausnahme von Kfz-Handel und von Handel mit Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen)**
- **Anlagen für kirchliche, sportliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke**
- **Vergnügungsstätten**
- **Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten.**

Damit erfolgen- vom Einzelhandelsausschluss abgesehen - nur wenige Veränderungen gegenüber dem „normalen“ Zulässigkeitskatalog gemäß § 8 BauNVO.

Bezüglich des Einzelhandelsausschlusses wird zunächst grundsätzlich verwiesen auf die - in gewissem Maße auf das gesamte Plangebiet gleichermaßen übertragbaren - vorstehenden Ausführungen zum Mischgebiet. Der Ausschluss ist sinnvollerweise einheitlich für das gesamte Plangebiet anzusetzen, da die besonderen Rahmenbedingungen für dieses Plangebiet sowohl GE als auch MI gleichermaßen betreffen.

Hinzu kommt speziell für das GE, dass nach dem Grundsatz 4 in Gewerbegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung (und um ein solches handelt es sich bei dem GE im Plangebiet) Einzelhandel vollständig bauleitplanerisch ausgeschlossen werden soll. (Der bestehende Kfz-Handel und der Handelsbetrieb für Brenngas fallen nicht unter den Begriff „Einzelhandel“ im Sinne des Masterplans und sind daher nicht vom Ausschluss betroffen, wie es auch in der o. a. textlichen Festsetzung berücksichtigt wird.)

Im Gewerbegebiet geht es auch um die Stärkung der bestehenden gewerblichen und handwerklichen Strukturen und die Vermeidung von Verdrängung durch (renditestärkere) Nutzungen. Die Stadt Bochum ist bestrebt, die bestehenden Gewerbe-Flächen im Stadtgebiet, welche sich immissionsmäßig eignen, für produzierende, weiterverarbeitende und handwerkliche Betriebe vorzuhalten.

Zur Verwirklichung dieses Ziels gehört zum Einen der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen, welche regelmäßig eine höhere Flächenrendite erwirtschaften und geeignet sind, produzierende Betriebe zu „verdrängen“.

Zum Anderen werden hierzu auch Anlagen für den Gemeinbedarf (Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke) ausgeschlossen, zumal diese Nutzungen in dem Gewerbegebiet auch städtebaulich unerwünscht wären. Denn solche Anlagen sollen aus städtebaulichen Gründen in besser integrierten Lagen angesiedelt werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, Sex-Shops und ähnlichen Einrichtungen erfolgt ebenfalls aus zwei Aspekten:

- Zum einen soll auch hierdurch – wie durch den Einzelhandelsausschluss – erreicht werden, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen für mittelständische produzierende bzw. weiterverarbeitende Betriebe genutzt werden können. Die Ansiedlung der o. g. Nutzungsarten hätte voraussichtlich eine Verdrängung dieser Betriebe zur Folge.
- Zum anderen soll durch den Ausschluss ein „Trading-Down-Effekt“ des Areals verhindert werden, der durch eine Häufung derartiger Nutzungen üblicherweise zu befürchten ist.

Angesichts der vergleichsweise geringen Flächengröße des Gewerbegebietes ist es gerechtfertigt, die o. a. Nutzung vollständig auszuschließen und nicht etwa nur als ausnahmsweise zulassungsfähig festzusetzen. Denn bereits bei einer einzigen Vergnügungsstätte oder bei einem Bordell würde der o. a. Trading-Down-Effekt sowie die Verdrängung von produzierenden Betrieben einsetzen.

An einem Ausschluss dieser Nutzungen besteht nicht nur ein öffentliches Interesse, sondern ggf. auch ein privates Interesse von bestehenden und künftigen Gewerbetreibenden im Plangebiet und der Umgebung, deren Nutzungen durch benachbarte bordellartige Nutzungen in ihrer Attraktivität Einbußen hinzunehmen hätten.

Mögliche Immissionskonflikte zwischen den Gewerbeflächen einerseits und bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen andererseits werden durch eine Geräuschkontingentierung vermieden (siehe hierzu Kapitel 6.1.5).

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet:

Für die Ausnutzbarkeit des Mischgebietes gelten unterschiedliche Obergrenzen, was an dem baulichen Bestand sowie am bisherigen Planungsrecht liegt: Für einige Bereiche galt bisher die Ausweisung als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8; dort wo es mit dem Bestand vereinbar ist, wird diese nun auf einen Wert von 0,6 gesenkt, welcher die allgemeine Obergrenze für Mischgebiete nach § 17 BauNVO darstellt. Diese Einschränkung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht erscheint vertretbar, da die Baurechte bis heute nicht entsprechend voll ausgeschöpft worden sind.

Für einen besonders intensiv baulich ausgenutzten Bereich im MI 2 wird die bisherige GRZ von 0,8 beibehalten, um den Bestand zu berücksichtigen. Diese Überschreitung der allgemeinen GRZ-Obergrenzen ist städtebaulich gerechtfertigt, da es um den Bestand geht.

Für die schon bisherigen Mischgebiete und das bisherige reine Wohngebiet wird die GRZ von 0,4 unverändert beibehalten.

Die Geschossigkeit wird im MI 1 (also im nördlichen Teilgebiet) mit vier Vollgeschossen festgesetzt, um der überwiegend dreigeschossigen bestehenden Bebauung noch Spielraum für Dachgeschossausbauten zu lassen. Im südlichen Bereich (MI 2) sind nur drei Vollgeschosse zulässig, da hier eher niedrige Gewerbebauten vorherrschen und dies auch für die unbebauten Grundstücke fortgeführt werden soll.

Außerdem werden jeweils zu der GRZ und der Geschossigkeit passende Geschossflächenzahlen (GFZ) festgesetzt. Dabei ergeben sich auch bei der GFZ - wie schon bei der GRZ - zum Teil Überschreitungen der allgemeinen Obergrenze nach § 17 BauNVO für Mischgebiete von 1,2: Dies ist aus Bestandsgründen für einen dicht bebauten Bereich an der Heidestraße erforderlich.

Gewerbegebiet:

Für die Gewerbeflächen wird die GRZ von 0,8 aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Außerdem wird künftig eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 (entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO) festgesetzt, statt der bisherigen GFZ, sowie außerdem eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 70 m über NHN, das entspricht einer Höhe über Straßenhöhe Gollheide von ca. 12 m.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Mischgebiet:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen überwiegend weit gefasst. Entlang der Bochumer Straße und der Walzwerkstraße wird ein Baufenster als Blockrandbebauung festgesetzt, um die rückwärtigen Bereiche als Gärten freizuhalten. In den übrigen Bereichen des MI werden die Baugrenzen eher weit gefasst. Die Zufahrt zu dem Lebensmittelmarkt von der Gollheide aus wird von Bebauung freigehalten. Die südliche Baugrenze hält entlang der A 40 stets einen Abstand von mindestens 15 Metern ein. Dies ist mit dem Straßenbaulastträger der Autobahn einvernehmlich abgestimmt. Bestehende Gebäude werden dadurch nicht tangiert.

Gewerbegebiet:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auch im Gewerbegebiet sehr weit gefasst, so dass eine größtmögliche Flexibilität für die Bebaubarkeit erreicht wird.

Im Süden (entlang der A 40) muss den Belangen der Autobahnnutzung Rechnung getragen werden: In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger beträgt der Abstand der Baugrenze zur Grenze des planfestgestellten Autobahnbereichs (künftige Eigentumsgrünze):

- im Bereich der künftigen neuen Auffahrt 14 Meter,
- und im sonstigen Bereich 7 Meter.

Damit wird den Belangen des Autobahnverkehrs gleichermaßen Rechnung getragen, wie auch den Belangen der Grundstückseigentümer im GE: Denn die neuen Baugrenzen rücken zwar weiter „von der Grundstücksgrenze weg“, aber es werden dadurch keine Hauptgebäude tangiert. Lediglich in einem Fall liegt eine eingeschossige Nebenanlage künftig außerhalb der neuen Baugrenze. Dies erscheint vertretbar.

6.1.4 Verkehrsflächen

Ehemaliger Kabeisemannsbach:

Die Trasse des früheren Kabeisemannsbaches, die das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten durchquert, wird künftig als Entwässerung für die A 40 dienen (Teil der Planfeststellung des A-40-Ausbaus). Daher wird diese Fläche im Bebauungsplan nun als Nebenanlage der planfestgestellten Erweiterung der A 40 nachrichtlich übernommen. Die Flächen sollen von der Emschergenossenschaft an den Landesbetrieb Straßen Nordrhein-Westfalen verkauft werden.

Bisher wurde der Kabeisemannsbach durch die Emschergenossenschaft für Zwecke der Abwasserableitung genutzt. Inzwischen übernimmt diese Funktion jedoch ein neu gebauter Kanal, der etwa parallel zur bisherigen Trasse unterirdisch verläuft. Die neue Kanaltrasse ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Für die Fläche, in der der neue Kanal verläuft, wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da sie unmittelbar an die Straße Gollheide angrenzt und sich z. B. für Straßenbegleitgrün anbietet.

Straßennetz:

Das bestehende Anliegerstraßennetz wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt; zum Teil sind die Gehwegbereiche noch im Privateigentum und werden schrittweise von der Stadt erworben.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes wird die planfestgestellte Erweiterung der BAB 40 nachrichtlich als Straßenverkehrsfläche übernommen (siehe auch Kapitel 6.3).

Die Zufahrten zu den Grundstücken des Gewerbegebietes, die brückenförmig über den Graben des früheren Kabeisemansbaches gehen (siehe voriger Abschnitt), werden als Straßenverkehrsfläche gesichert, bis zur Grenze der planfestgestellten Entwässerungsfläche der A 40.

Die Zufahrten zu diesen Grundstücken sind derzeit durch Gestattungsverträge mit der Emschergenossenschaft gesichert; im Zuge der Widmung als Nebenanlage der A 40 wird die öffentlich-rechtliche Sicherung dieser Zufahrten geregelt.

Elektrizität:

Zwei Transformatorenstationen der Stadtwerke werden als Versorgungsflächen festgesetzt. Die dazu führenden Kabeltrassen auf privaten Grundstücken werden in den Plan nachrichtlich übernommen.

6.1.5 Lärmschutz

Geräuschkontingentierung im Gewerbegebiet

Zum vorbeugenden Immissionsschutz werden im Rahmen einer Geräuschkontingentierung für das Gewerbegebiet flächenbezogene Geräuschkontingentierungswerte festgesetzt. Dies dient dazu, dass aus dem Plangebiet kein relevanter Beitrag zur Immissionssituation der bestehenden Wohnnutzungen an der Heidestraße und der Elbinger Straße (außerhalb und innerhalb des Plangebietes) entsteht.

Hierzu wurde eine Gesamtbetrachtung durchgeführt, bei der auch die Geräusche des Stahlwerkes südlich der BAB 40 betrachtet wurden. Dies ist wegen des Betriebsumfangs erforderlich. In der letzten Zeit haben Messungen ergeben, dass die Betriebsgeräusche des Stahlwerkes die zulässigen Richtwerte an der Heidestraße offenbar überschreiten:

Aufgrund von Messungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW ist davon auszugehen, dass die Geräusche des Stahlwerkes zum Nachtzeitraum mit 55 dB(A) um 10 dB(A) oberhalb des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete liegen. Bei einer gleichbleibenden Tag-/Nachtnutzung sind zum Tageszeitraum ebenfalls Immissionen von ca. 55 dB zu erwarten. Bezogen auf die Gesamtsituation nachts ist daher alleine das Stahlwerk bestimmend. V

(Von Seiten des Stahlwerksbetreibers wurden mit Hilfe eines anerkannten Gutachters und in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg bereits erste wirksame Minderungsmaßnahmen durchgeführt. Durch ein umfassendes Messprogramm wurden weitere relevante Lärmquellen identifiziert und daraus resultierend ein Lärmminierungsprogramm entwickelt, das in mehreren Sanierungsstufen umgesetzt werden soll. Dabei wird aufgrund der vorhandenen Gemengelagenproblematik, nach Erreichen des Standes der Lärminderungstechnik möglicherweise ein Zwischenwert für die Heidestraße gebildet werden, welcher den regulären Richtwert von 45 dB überschreiten wird.)

Für den Bebauungsplan wird in der Geräuschbetrachtung darauf hingewirkt, dass die zusätzlichen Geräusche der Betriebe im Plangebiet keinen Einfluss auf die Immissionssituation an der Heidestraße haben. Dies bedeutet für die Betriebe in dem Gewerbegebiet innerhalb des Bebauungsplanes, dass die von ihnen verursachten Geräusche die MI-Richtwerte um 6 dB unterschreiten.

Dies wird durch die Kontingentierung sichergestellt. Damit verursachen die Betriebe des Gewerbegebietes an der Gollheide keine Überschreitungen der Richtwerte an den Wohnnutzungen.

In dem hierzu durchgeführten Geräuschgutachten wurde für die Immissionsorte in Wohngebieten außerhalb des Plangebietes von einem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen. Für die Wohnnutzungen innerhalb des Mischgebietes (MI) wurden MI-Werte berücksichtigt. Auch bezüglich des Grundstücks Bochumer Straße 192 bis 196, wo bislang noch ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt ist und das künftig als Mischgebiet ausgewiesen wird, wurden ebenfalls MI-Werte als Schutzanspruch angesetzt. Damit erfolgt jedoch keine tatsächliche Mehrbelastung für die Wohnungen, weil der WR-Schutzanspruch des Wohngebietes faktisch nicht in den Genehmigungen für die angrenzenden Gewerbebetriebe an der Gollheide berücksichtigt worden ist. Sie war also auch bislang schon höheren Geräuschwerten ausgesetzt.

Für die Betriebe in dem Gewerbegebiet (südlich der Gollheide) gab es in den bisherigen Genehmigungen entweder keinerlei Auflagen zum Immissionsschutz, oder aber es wurde die Einhaltung von GE-Werten „an der Grundstücksgrenze“ vorgeschrieben. Mit der jetzt vorgesehenen Ausweisung eines Mischgebietes auf der „anderen Seite“ der Gollheide (anstelle des bisherigen Gewerbegebietes) ergibt sich also - formal gesehen - eine gewisse Einschränkung für die Betriebe südlich der Gollheide. (Denn bei der Geräuschkontingentierung wurden für den Schutzstatus des „neuen“ Mischgebietes natürlich MI-Werte angesetzt.)

Allerdings ist zu beachten, dass die Betriebe auch bislang schon dazu verpflichtet waren, ihre Lärminderung an den neuesten Stand der Technik anzupassen. Außerdem ist auch jetzt schon in direkter Nähe der Gewerbebetriebe (Kiebitzhöhe 1 bis 5) ein Mischgebiet festgesetzt, welches in seinem Schutzstatus durch die Betriebe zu berücksichtigen ist. Somit besteht also - trotz fehlender Auflagen - derzeit keineswegs ein „Freibrief“ für die Betriebe, unbegrenzt Lärm zu verursachen.

Des Weiteren erfolgt durch die neue Geräuschkontingentierung kein Eingriff in tatsächlich ausgeübte betriebliche Nutzungen. Denn in dem Gutachten wurde auf Basis der ausgeübten Nutzungsarten der tatsächliche Lärmumfang prognostiziert. Unter Berücksichtigung eines „Puffers nach oben“ wurden auf dieser Basis die Geräuschkontingente für das Gewerbegebiet ermittelt.

Für die Betriebe innerhalb des Mischgebietes wurde ebenfalls auf Basis der vorhandenen Betriebe der jeweilige Geräuschumfang abgeschätzt. Insgesamt ergibt sich somit für sämtliche Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Plangebietes, dass die jeweils geltenden Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden, mit Ausnahme des Gebäudes Heidestraße 96, wo eine geringfügige Überschreitung um 0,4 dB tagsüber ermittelt wurde. Ursächlich an dieser Stelle ist jedoch die Schallemission, die von dem Kfz-Betrieb auf demselben Grundstück ausgeht. Diese Überschreitung ist insgesamt äußerst geringfügig und damit vertretbar.

Auch bei Berücksichtigung der gesamten genehmigten Geräusche des Stahlwerkes südlich der BAB 40, das aufgrund seiner Größe und seines Betriebsumfangs auch im Plangebiet zu berücksichtigen ist, ergeben sich in der Gesamtbetrachtung der künftigen Gewerbelärmsituation nur verhältnismäßig geringfügige Überschreitungen der jeweiligen Richtwerte:

Wenn man davon ausgeht, dass das Stahlwerk tagsüber den gemessenen Wert von 56 dB ausschöpft und sämtliche weiteren Betriebe des Mischgebietes mit ihren tatsächlich ausgeübten Nutzungen sowie die Geräuschkontingente des Gewerbegebietes hinzurechnet, ergeben sich in der Summe immer noch vertretbare Immissionen für die Wohnnutzungen: Tagsüber kommt es in diesem Fall stellenweise zu Überschreitungen, die an keiner Stelle mehr als 2 dB betragen. Hingegen kommt es nachts auch in dieser Betrachtung zu keinen Überschreitungen, weil die überwiegende Zahl der Betriebe keinen Nachtbetrieb ausübt bzw. genehmigt hat.

(Ergänzend wurde im Gutachten auch ein Maximalszenario betrachtet, bei dem jeder der Betriebe im Mischgebiet sowie für sich genommen die Immissionswerte an der Heidestraße jeweils voll ausschöpfen würde. Selbst in diesem - unrealistischen - Falle blieben die Überschreitungen verhältnismäßig gering).

Im Ergebnis wurde eine Geräuschkontingentierung für die Gewerbegebiete vorgeschlagen, der sich die Stadt Bochum angeschlossen hat:

1.4 Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet werden folgende Emissionskontingente $L_{EK,i}$ gemäß der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, hrsg. vom Deutschen Institut für Normung e. V.) festgesetzt:

Teilfläche	$L_{EK,i}$ [dB(A) / qm]	$L_{EK,i}$ [dB(A) / qm]
	tags	nachts
GE 1	60	45
GE 2	64	49
GE 3	59	44
GE 4	58	43

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die v. g. Emissionskontingente weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Der Nachweis ist gemäß den Regeln der DIN 45691 zu führen.

Passiver Lärmschutz

Der Standort des Mischgebietes ist grundsätzlich geeignet für Wohnnutzungen, auch wenn in der Verkehrslärmuntersuchung für die Gebäude im Mischgebiet 1 (dort, wo Wohnungen zulässig sind) Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt wurden (siehe hierzu im Einzelnen in Kap. 13.1). Diese resultieren zum Einen von dem Verkehr auf der südlich liegenden BAB 40, aber auch von der Bochumer Straße im Norden sowie auch von den Anliegerstraßen im Plangebiet selbst. Diese Untersuchung basiert grundsätzlich auf vorsichtigen Prognosen, also auf eher hohen Verkehrsdaten, um bei den Verkehrslärm-Immissionen „auf der sicheren Seite“ zu liegen.

Sehr hohe Überschreitungen finden sich nur an der bestehenden Bebauung direkt an der Bochumer Straße, insbesondere zur Nachtzeit. In den anderen Bereichen liegen die Überschreitungen in einem Rahmen, der angesichts der innerstädtischen Lage nicht ungewöhnlich ist.

Da es sich fast vollständig um bereits bebaute Grundstücke mit Wohnungen handelt, ist die Sicherung dieser Nutzungen angemessen, da keine neuen Konflikte geschaffen werden. Die Überschreitungen halten sich in einem vertretbaren Rahmen, der durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmung) bewältigt werden kann.

Aber auch für die wenigen noch unbebauten Grundstücke an der Heidestraße, wo die Errichtung neuer Wohngebäude im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung möglich sein wird, wird keine unzulässige Beeinträchtigung des Schutzanspruches erkannt. Denn durch passiven Schallschutz kann auch dort die Situation ausreichend entschärft werden.

Für alle Bereiche mit nicht nur geringfügigen Überschreitungen (ab dem Lärmpegelbereich IV gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) wird im Bebauungsplan durch Vorgaben zu passivem Lärmschutz gewährleistet, dass innerhalb der Gebäude keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen entstehen können. Hierzu werden Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt:

3. Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen ausgerichtet oder in einem Winkel von bis unter 90° schräg zu diesen stehen, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen:

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie Schalldämmmaße nach Maßgabe der folgenden Tabelle aufweisen:

Erforderliches Schalldämmmaß:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichem in dB	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Büroräumen und ähnlichem in dB
66 – 70	IV	40	35

(Die Tabelle enthält einen Auszug aus der DIN 4109, November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.)

Hiervon abweichen gelten an den Gebäuden Bochumer Straße Nrn. 186, 188 und 190 für die Gebäudefronten entlang der Bochumer Straße folgende Schalldämmmaße:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichem in dB	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Büroräumen und ähnlichem in dB
71 - 75	V	45	40

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 – 65 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume: 35 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume 30 dB).

Ausnahmen von den vorstehenden Vorschriften können zugelassen werden, wenn durch Sachverständige nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Somit wird sichergestellt, dass innerhalb der Wohnungen Lärmpegel erreicht werden, die unterhalb der dafür normierten Werte bleiben.

Ergänzend ist zu beachten, dass sich aus dem Ausbau der BAB 40 für einige Wohngebäude im Plangebiet Ansprüche auf passiven Schallschutz ergeben werden. Da für den Neubau von Straßen jedoch höhere Grenzwerte für Verkehrslärmimmissionen gelten als im Städtebau, umfasst die o. a. Festsetzung eine größere Zahl an Gebäuden. Kommt es zu einem solchen Fall der Erstattung von Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen, so sind auch die o. a. Vorgaben dieses Bebauungsplans zu beachten.

6.2 Kennzeichnungen

Mehrere Bereiche mit vorhandenen Altlastenverdachten werden im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet, ergänzt um textliche Hinweise (siehe in Kap. 6.4).

6.3 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen

- Die planfestgestellte, aber noch nicht umgesetzte Erweiterung der BAB 40 (im Zusammenhang mit dem „Westkreuz“) wird an der Stelle, wo sie über die Grundstücke Gollheide 31 bis 34 führen wird, in den Bebauungsplan nachrichtlich als „Straßenverkehrsfläche“ übernommen.
- Ebenfalls als Straßenverkehrsfläche übernommen wird der Bereich des früheren Kabeisemannsbaches parallel zur Gollheide, der künftig als Entwässerungsanlage für die A 40 dienen wird und Teil der Planfeststellung ist.
- Ebenso werden die vorhandenen Kabeltrassen der Stadtwerke, die zu den Trafostationen über Privatgrundstücke führen, in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.
- Des Weiteren ist die Tasse des neu gebauten unterirdischen Abwasserkanals der Emschergenossenschaft parallel zum Kabeisemannsbach (siehe Kapitel 6.1.4) in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Ebenso werden zwei städtische Abwasserkanäle, die an den o. a. Kanal anschließen, in der Planzeichnung dargestellt.

6.4 Textliche Hinweise in der Planzeichnung

6.4.1 Kampfmittelbeseitigung

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Kampfmittel

Für das Plangebiet konnte eine Luftbildauswertung nur bedingt durchgeführt werden, da Schlagschatten keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen. Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80 mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094 und Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120 mm drehend mit Schnecke (nicht schlagend) durchgeführt werden.

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

Dieser Hinweis wird lediglich vorsorglich getroffen, ohne dass konkrete Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vorliegen würden.

6.4.2 Bodenschutz und Altlasten

Für den Umgang mit Bodenaushub und Altlastenflächen werden folgende Hinweise und Kennzeichnungen in den Plan aufgenommen:

2. Altlasten im Mischgebiet

In dem Mischgebiet kann aufgrund der lokal erhöhten Schadstoffgehalte und vorhandener Auffüllungen, in Abhängigkeit von der Baumaßnahme, seitens der Unteren Bodenschutzbehörde eine fachgutachterliche Begleitung der Erdarbeiten gefordert werden. Das Erfordernis ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Bei einer fachgutachterlichen Begleitung ist der Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt und Grünflächenamtes zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

Im Rahmen der Baumaßnahme ist zu prüfen, ob das Material auf der Fläche verbleiben kann oder einer fachgerechten Entsorgung zugeführt werden muss. Sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen (z.B. Anlegen von Randgrün) die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Die eventuell erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Vor Realisierung einer höherwertigeren Nutzung sind eine neue Bewertung und ggf. weiterführende Untersuchungen gemäß BBodSchV erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

3. Altlasten (zeichnerisch gekennzeichnete Bereiche im Mischgebiet)

Aufgrund der ehemaligen Nutzung der Fläche (Betreiben von Tankanlagen) sind in diesem Bereich Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Auf diesen Flächen müssen mögliche Erdarbeiten aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

Vor Realisierung einer höherwertigeren Nutzung sind weiterführende Untersuchungen gemäß BBodSchV erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

4. Altlasten im östlichen Plangebiet

Der Bereich Kabeisemannsbach (ehemalige Kläranlage sowie der südwestlich bis zur A 40 verlaufende Bachbereich) und die südlich angrenzende Gewebefläche werden im Planfeststellungsbeschluss (III B 4 - 32 - 03/791 vom 20. März 2007, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen) abgehandelt.

In den zeichnerisch gekennzeichneten Bereichen sind im Zuge von Bodenuntersuchungen erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen worden. Die bei Erdarbeiten oder Nutzungsänderungen erforderlichen Maßnahmen werden ebenfalls im Planfeststellungsbeschluss geregelt.

5. Bodenschutz:

In dem Mischgebiet kann der im Rahmen von Erdarbeiten anfallende Aushub des gewachsenen Bodens kann wiederverwertet werden bzw. auf der Fläche verbleiben. Es gilt zu beachten, dass bei Erdarbeiten die Auffüllungsmaterialien vom gewachsenen Boden sauber zu trennen sind, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

Gemäß dem Fachbeitrag des Geologischen Dienstes sind im Plangebiet im Bereich der Freiflächen schutzwürdige Böden vorhanden. Im Rahmen der Umnutzung, Überbauung und Versiegelung dieser Freiflächen kommt es zu einem Verlust von natürlichen Bodenfunktionen, was zu einem möglichen Konflikt mit der Bodenschutzklausel führen kann. Es gilt zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden beachtet werden muss

Mit diesen Angaben werden u. a. die Ergebnisse der durchgeführten orientierenden Gefährdungsabschätzung zu vorhandenen Bodenverunreinigungen, sowie die Bodenuntersuchungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der BAB 40 berücksichtigt.

Den gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit Bodenaushub wird somit Genüge getan.

6.4.3 Bodendenkmalpflege

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

6. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bochum als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02762/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Damit wird vorsorglich auf die gesetzlichen Verpflichtungen im Falle von Bodenfunden hingewiesen; konkrete Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet liegen jedoch nicht vor.

6.4.4 Methanausgasungen

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

7. Methanausgasungen

Das Areal des Bebauungsplanes Nr. 905 liegt in der Zone 1 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 wenig wahrscheinlich.

6.4.5 Bergbau

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen, um die Bauherren auf die Möglichkeiten von Setzungen zu informieren:

8. Bergbau

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aufgrund des Tiefenbergbaus ist nicht mehr zu rechnen, aber insbesondere im südöstlichen Plangebiet können aufgrund des dortigen oberflächennahen Bergbaus Setzungen der Tagesoberfläche eintreten. Bei Bauvorhaben in diesem Bereich sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden und eine Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen werden.

6.4.6 Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen

Entsprechend § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) gilt zur angrenzenden Bundesautobahn 40 eine Anbaubeschränkungszone von 100 m längs der Autobahn, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn. Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung des Landesbetriebs Straßen NRW, Niederlassung Bochum.

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

9. Beleuchtungs- und Werbeanlagen

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone (Entfernung von 100 m) zur Bundesautobahn A 40 bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG Anträge zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung und von Beleuchtungsanlagen, die dazu geeignet sind, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 40 anzusprechen, der Zustimmung des Landesbetriebs Straßen NRW.

Damit werden potentielle Bauherren über die bestehenden Baubeschränkungen aufgrund der Anbaubeschränkungszone informiert.

6.4.7 Vorbelastung durch Gewerbelärm

Die im Planverfahren festgestellte Vorbelastung durch Gewerbelärm (siehe Kapitel 6.1.5) für die Wohngebäude an der Heidestraße wird durch folgenden Hinweis im Plan berücksichtigt:

10. Vorbelastung durch Gewerbelärm

Im Bereich der Heidestraße bestehen Lärmvorbelastungen aufgrund von Gewerbelärm, die die maßgeblichen Geräuschrichtwerte für Mischgebiete sowohl tags als auch nachts überschreiten.

7. Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 905 - Gollheide - ist erst nach Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a BauGB (voraussichtliche Umweltauswirkungen) und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 29.03.2010 bis zum 29.04.2010 mit dem Aufstellungsbeschluss vom 01.09.2010 förmlich eingeleitet worden.

Es hatten sich zuvor (auch im Rahmen der Behördenbeteiligung) keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ergeben (siehe Teil B), so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden darf (da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, und die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 qm liegt, darf er dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn sich im Zuge der Vorprüfung keine erheblichen voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergeben).

Von der Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens wird Gebrauch gemacht. Von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist daher gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden. Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung hat daher in seiner Sitzung am 01.09.2010 direkt die Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Die Auslegung erfolgte in der Zeit 08.11.2010 bis zum 08.12.2010, ebenso wie die Beteiligung der Behörden.

In der Zeit vom 19.01.2011 bis zum 02.02.2011 erfolgte wegen der o. a. Änderungen (Abgrenzung und Baugrenze entlang der A 40) eine erneute Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch. Im Rahmen dieser Beteiligung gingen drei Stellungnahmen ein. Diese führten zu keinen Änderungen am Planentwurf.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zu der Einzelhandelssteuerung wurde der Planentwurf danach erneut geändert. Insgesamt haben sich somit gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung mehrere Veränderungen gegen, die eine erneute Auslegung erforderlich machen. Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung hat daher in seiner Sitzung am 23.02.2011 die erneute Auslegung des Planentwurfes beschlossen.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Grundstücksfläche	x	GRZ	= Zulässige Grundfläche
Mischgebiete	65.445 qm			
<i>Davon:</i>	7.332 qm		0,8	5.866 qm
	33.049 qm		0,6	19.829 qm
	26.873 qm		0,4	10.749 qm
Gewerbegebiet:	34.748 qm		0,8	27.798 qm
Straßenverkehrsflächen:	4.707 qm		-	-
Versorgungsflächen:	8.041 qm		-	-
Plangebiet insgesamt:	112.941 qm			64.242 qm

9. Umsetzung der Planung

9.1 Kosten

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt keine Kosten: Die Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

Auch durch neue Hochbauten entstehen der Stadt keine Kosten; sie werden durch die jeweiligen privaten Bauherren errichtet.

9.2 Bodenordnung

Für die Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10. Gutachten

Für die Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfes wurden folgende Gutachten(entwürfe) erstellt:

- Verkehrslärmgutachten
- Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm
- Orientierende Gefährdungsabschätzung zu Bodenverunreinigungen
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (für einen Teilbereich)

TEIL B - UMWELTBELANGE (Vorprüfung des Einzelfalls)

11. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung i. S. v. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB, da es sich um ein innerstädtisches Areal handelt, welches zudem bereits jetzt fast vollständig baulich genutzt wird. Mit dem Bebauungsplan werden auch die brachliegenden Flächen einer Wiedernutzung zugeführt. Somit werden die gesetzlichen Kriterien an die Innenentwicklung (s. o.) erfüllt.

Aus der Flächenbilanz in Kapitel 8 geht hervor, dass die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 qm liegt – demnach darf der vorliegende Plan dann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn in einer überschlägigen „Vorprüfung des Einzelfalls“ nachgewiesen wird, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung hervorgerufen werden.

Eine solche Prüfung wurde durch die Stadt Bochum durchgeführt und wird in den nachfolgenden Abschnitten dokumentiert. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über die Ergebnisse der Vorprüfung informiert und es bestand Gelegenheit zur Stellungnahme. In diesem Rahmen ergaben sich keine wesentlichen neuen Erkenntnisse über die Umweltauswirkungen.

Da sich keine weiteren Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergeben haben, ist es zulässig, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. Hiervon macht die Stadt Bochum Gebrauch.

In den folgenden Kapiteln werden die bisherigen Ergebnisse der Einzelfallprüfung wiedergegeben. Dabei werden die maßgeblichen Kriterien aus **Anlage 2 des BauGB** berücksichtigt.

12. Merkmale des Bebauungsplans

12.1 Zulässigkeitsrahmen

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen im Umfang von insgesamt ca. 10 ha überplant. Diese Flächen sind derzeit nahezu vollständig von baulichen Nutzungen (einschließlich Garten- und Brachflächen) geprägt; der Versiegelungsgrad liegt bei ca. 60 %.

Der Bebauungsplan dient zum Einen der Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Masterplans Einzelhandel. Weil das Plangebiet außerhalb der Bochumer Versorgungszentren (auch außerhalb des naheliegenden Nahversorgungszentrums Watterscheid-Heide) liegt, sind neue Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, um dieses und die übrigen Versorgungszentren zu stärken und in seinen Entwicklungschancen zu unterstützen. Für einen bereits bestehenden Lebensmittelmarkt wird ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.

Ebenso erfolgt eine Überprüfung der Immissionssituation mit einer Neu-Bewältigung von Immissionskonflikten. Hierzu wird u. a. eine Geräuschkontingentierung für die Gewerbegrundstücke erstellt. Die Zuordnung von Mischgebieten, Gewerbegebieten und Wohngebieten soll unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes neu geregelt werden.

Außerdem wird eine Anpassung der Festsetzungen an veränderte Rahmenbedingungen und die inzwischen erfolgte Bestandsentwicklung vorgenommen.

Mit dem Bebauungsplan wird kein Rahmen gesetzt, welcher UVP-pflichtige Vorhaben im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält.

12.2 Beeinflussung anderer Pläne und Programme

Weitere Pläne oder Programme werden durch den Bebauungsplan nicht in relevantem Umfang beeinflusst: Wie unter 3.3.1 dargelegt wird, ist der Bebauungsplan aus dem regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

12.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener Erwägungen

Umweltbezogene, insbesondere auch gesundheitsbezogene (Immissionsschutz) Erwägungen spielen bei dem Bebauungsplan eine zentrale Rolle. Durch die neue räumliche Zuordnung von Nutzungsarten und die Geräuschkontingentierung werden die gesundheitsbezogenen Belange berücksichtigt.

Für die neu gewerblichen Nutzungen werden die gesundheitsbezogenen Auswirkungen durch Gutachten überprüft und in der Abwägung berücksichtigt.

12.4 Relevante umweltbezogene Probleme für den Bebauungsplan

Für den Bebauungsplan ergeben sich grundsätzlich die folgenden umweltbezogenen, insbesondere auch gesundheitsbezogenen Problemstellungen, deren Auswirkungen im Kapitel 10.3 näher geprüft werden:

- Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Plangebiet
- Luft- und Lärmbelastung durch Straßenverkehr in der Umgebung
- Emissionen der Gewerbenutzungen im Plangebiet

12.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften kommt dem Bebauungsplan nur eine eingeschränkte Bedeutung zu: Abgesehen von der allgemeinen Zielsetzung der Innenentwicklung von Städten sowie der Berücksichtigung des vorbeugenden Immissionsschutzes werden keine speziellen Umweltvorschriften gezielt umgesetzt.

13. Merkmale der möglichen Auswirkungen

13.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit

Natur und Landschaft:

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades von ca. 60 % sowie aufgrund der bestehenden Festsetzungen als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet ergeben sich durch den neuen Bebauungsplan keine relevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Der zulässige Versiegelungsgrad wird durch den neuen Bebauungsplan nicht erhöht, da die festgesetzten Grundflächenzahlen aus dem bisherigen Bebauungsplan entweder übernommen oder reduziert werden.

Das Gelände wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung untersucht. Dabei erstreckte sich die Untersuchung vor allem auf die vorhandenen Biotopstrukturen im östlichen Plangebiet (brachliegendes Gewerbegrundstück); im Fokus stand die Betrachtung der Vögel und Fledermäuse. Weder die Auswertung der vorhandenen Daten des Fachinformationssystems des LANUV, noch die Abfrage ehrenamtlicher und amtlicher Naturschutzstellen noch eine Ortsbesichtigung brachten Hinweise auf gefährdete Arten. Im Ergebnis wurden keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein gefährdeter planungsrelevanter Arten gesehen.

Allerdings könnte das Plangebiet potenziell als Lebensraum von europarechtlich geschützten Arten in Frage kommen. Daher sollten bei konkreten Eingriffen in Gebäude- oder Gehölzstrukturen im Genehmigungsverfahren bestimmte Auflagen im Genehmigungsverfahren (z. B. Bauzeitbeschränkungen, Besatzkontrollen bei Baumfällungen und Gebäudeabrissen) erteilt werden, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Insgesamt sind somit erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft als unwahrscheinlich einzustufen.

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz:

Für den vorliegenden Plan - mit einer Grundfläche von mehr als 20.000 qm - wäre eigentlich auch im beschleunigten Verfahren die Eingriffsregelung anzuwenden. Dies ergibt sich aus den Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vorher zulässig waren. Derzeit sind nach dem Bebauungsplan Nr. 15 b die künftigen Baurechte des neuen Bebauungsplans bereits nahezu vollständig vorhanden. Demnach ist die Eingriffsregelung also für den Großteil des Plans nicht anzuwenden.

Lediglich für eine kleinere, 3.625 qm umfassende Teilfläche ganz im Osten des Plangebietes (östlich des leerstehenden Gebäudes Gollheide Nr. 34) wird mit dem neuen Bebauungsplan neues Baurecht geschaffen: Für diese Fläche gilt derzeit noch der Bebauungsplan Nr. 273, der dort eine „Grünfläche“ festsetzt. Der neue Bebauungsplan wird diese Teilfläche in das Gewerbegebiet mit einbeziehen, da die Fläche eine funktionale und eigentumsmäßige Einheit mit dem brachliegenden Gewerbegrundstück bildet.

Außerdem ist die Teilfläche ohnehin bereits fast vollflächig versiegelt. Aus diesem Grund ist auch die Eingriffsregelung für die Teilfläche nicht anzuwenden. Denn durch den neuen Bebauungsplan entstehen keine tatsächlichen naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe.

Damit wird der Bebauungsplan insgesamt nicht von den Vorschriften der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfasst.

Stadtklimatische Veränderungen

In der aktuellen Klimafunktionsanalyse des Regionalverbands Ruhr für das Stadtgebiet Bochum werden für das Plangebiet zwei unterschiedliche Raumkategorien ermittelt:

- Der Bereich der Heidestraße wird als „Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“ eingestuft. In diesem Gebiet ist aufgrund der bestehenden Bebauung, die durch den B-Plan gesichert wird, keine erheblich verändernde Entwicklung möglich. Somit wird die eher lockere Siedlungsstruktur erhalten.

- Das in direkter Nachbarschaft liegende Gewerbegebiet Gollheide erzeugt derzeit bereits eine starke sommerliche Aufheizung in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad. In bioklimatischer Hinsicht sind Entsiegelungsmaßnahmen wünschenswert, zum Schutz des Bodens und Grundwassers sollte hierauf jedoch verzichtet werden.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets finden sich folgende Raumkategorien:

- Nach Norden hin liegt das Gebiet sowohl in gewerbliche als auch weitere lockere Siedlungsstrukturen eingebettet. Im Osten wird das Gebiet von einem Kaltluftabflussbereich tangiert.
- Die südlich angrenzenden Strukturen sind als starke Emissionsquellen einzustufen: Zum einen entstehen Lärm- und Abgasemissionen durch die BAB 40, die den gesamten südlichen Bereich begleitet. Zum anderen hat das dortige Stahlwerk als Emittent mit lokaler und regionaler Bedeutung einen deutlichen Einfluss auf das örtliche Klima in passiver Weise durch den hohen Versiegelungsgrad, aber besonders in aktiver Weise durch den Ausstoß von Abgasen und Abwärme sowie Geräuschemissionen.

Eine Neubebauung auf bislang unbebauten Grundstücken im Sinne einer Nachverdichtung des Gebiets hat nur unerhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima in den angrenzenden Stadtquartieren und wäre überwiegend auch bislang schon zulässig.

Insgesamt betrachtet sind somit die Auswirkungen auf das Stadtklima voraussichtlich in einem vergleichsweise geringen Rahmen und sind auch derzeit schon ganz überwiegend planungsrechtlich zulässig. Hinsichtlich der Dauer und Häufigkeit der (begrenzten) Auswirkungen erstrecken sich diese vorrangig auf die Nachtzeiten, wenn die Kaltluft entsteht.

Die Auswirkungen auf das Stadtklima sind insgesamt nicht erheblich.

Lärm- und Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr

Der Bebauungsplan 905 schließt publikumsintensive Einzelhandelsnutzungen aus, was voraussichtlich zu einer Reduzierung von Pkw-Verkehr im Plangebiet führt.

Für einige wenige, derzeit noch unbebaute Grundstücke bestehen auch nach dem neuen Bebauungsplan Baurechte, wie schon nach dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 15 b. Durch künftige bauliche Nutzungen können daher weitere Lärm- und Luftbelastungen in gewissem Umfang in der Umgebung eintreten, die jedoch nicht durch den neuen Bebauungsplan verursacht werden. Diese Auswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft. Von einer weiteren Verschärfung der Feinstaubbelastung an der Bochumer Straße (wo die Grenzwerte überschritten werden) ist nicht auszugehen, ebenso nicht von einer relevanten Erhöhung des Verkehrslärmproblems infolge des Bebauungsplanes.

Aufgrund der Umweltzone in Bochum (in welcher das Plangebiet liegt) ist außerdem langfristig sichergestellt, dass besonders luftverunreinigende Autos dort nicht verkehren.

Immissionen aus Gewerbelärm

Für die Gewerbegebiete wurde zur Bewältigung von Immissionskonflikten ein Gutachten zum Gewerbelärm erstellt, mit Empfehlungen für eine Geräuschkontingentierung, die in den Bebauungsplan übernommen wurden. Damit wird sichergestellt, dass die Geräusche von den Betrieben im GE keinen relevanten Beitrag zu den Immissionen für die Wohngebäude an der Heidestraße liefern.

Die Vorbelastung an der Heidestraße resultiert vor allem aus den Geräuschen des Stahlwerks (außerhalb des Plangebietes). Es wurden für die Nachtzeit Überschreitungen bis zu 56 dB(A) gemessen (siehe Kapitel 6.1.5). Bei einer gleichbleibenden Tag-/Nachtnutzung sind zum Tageszeitraum ebenfalls Immissionswerte von ca. 55 dB zu erwarten. Bezogen auf die Gesamtsituation nachts ist daher alleine das Stahlwerk bestimmend.

Von Seiten des Stahlwerksbetreibers wurden mit Hilfe eines anerkannten Gutachters und in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg bereits erste wirksame Minderungsmaßnahmen durchgeführt (siehe nähere Einzelheiten in Kapitel 6.1.5).

Für den Bebauungsplan wird in der Geräuschbetrachtung darauf hingewirkt, dass die zusätzlichen Geräusche der Betriebe im Plangebiet keinen Einfluss auf die Immissionssituation an der Heidestraße haben. Dies bedeutet für die Betriebe in dem Gewerbegebiet innerhalb des Bebauungsplanes, dass die von ihnen verursachten Geräusche die MI-Richtwerte um 6 dB unterschreiten. Dies wird durch die Kontingentierung sichergestellt. Damit treffen insgesamt an den Wohnnutzungen keine Überschreitungen der Richtwerte ein.

In dem hierzu durchgeführten Geräuschgutachten wurde für die Immissionsorte in Wohngebieten außerhalb des Plangebietes von einem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen. Für die Wohnnutzungen innerhalb des Mischgebietes (MI) wurden MI-Werte berücksichtigt. Auch bezüglich des Grundstücks Bochumer Straße 192 bis 196, wo bislang noch ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt ist und das künftig als Mischgebiet ausgewiesen wird, wurden ebenfalls MI-Werte als Schutzanspruch angesetzt. Damit erfolgt jedoch keine tatsächliche Mehrbelastung für die Wohnungen, weil der WR-Schutzanspruch des Wohngebietes faktisch nicht in den Genehmigungen für die angrenzenden Gewerbebetriebe an der Gollheide berücksichtigt worden ist. Sie war also auch bislang schon höheren Geräuschwerten ausgesetzt.

Durch die Überplanung des gesamten westlichen Teilgebietes als Mischgebiet (bislang zum Teil Gewerbegebiet) wird planungsrechtlich ein wirksamerer Schutz der Wohnbebauung erreicht, da sich künftig generell nur Mischgebietstypische Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angesiedelt werden dürfen.

Immissionen aus Verkehrslärm

Zum Schutz der Mischgebietenutzungen vor dem Verkehrslärm wird passiver Schallschutz festgesetzt, weil die Orientierungswerte an mehreren Stellen im Gebiet überschritten werden. Dabei werden auf Basis der berechneten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Vorgaben an die Schalldämmung der Außenbauteile getroffen. Der gesetzlich vorgeschriebene Lärmschutz wird auf diese Weise eingehalten. Neue Konflikte entstehen durch den Bebauungsplan nicht, da die meisten Grundstücke bereits bebaut sind und außerdem auch bislang schon Wohnnutzungen in dem Mischgebiet zulässig sind. Es gibt nur einen kleineren Bereich an der Heidestraße (Nr. 111 bis 127), der jetzt für Wohnnutzungen geöffnet werden soll. Dort sind aber bereits zwei genehmigte Wohngebäude vorhanden.

Eine Nachverdichtung im südlichen Bereich (die aber auch derzeit schon zulässig wäre) kann sich zudem durch die abschirmende Wirkung sogar positiv auf die Wohnqualität im Norden auswirken, da die Emissionen der BAB 40 sowie des Stahlwerkes südlich davon vermindert würden.

13.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter

Die möglichen – beschränkten – Auswirkungen bei Stadtklima und Luftbelastung bleiben in ihrem Wirkungsradius lokal begrenzt. Kumulationen zwischen diesen beiden Faktoren sind grundsätzlich möglich, führen jedoch voraussichtlich nicht zu erheblichen Verschlechterungen.

13.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)

Neue Umwelt- und Gesundheitsrisiken werden durch die Planung nicht in relevantem Umfang geschaffen: Allenfalls bei den neuen Gewerbeflächen bestünde die theoretische Möglichkeit von neuen Umweltrisiken. Allerdings können dort aus Platzgründen ohnehin nur kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt werden; zudem wird dort Handwerk bzw. produzierendes Gewerbe angestrebt.

Sofern es sich um emittierende Betriebe handelt, wird ein Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz erforderlich, in welchem die Risiken begrenzt werden. Die Wahrscheinlichkeit von Umweltrisiken wird insgesamt als äußerst gering eingeschätzt.

Altlasten

Im Plangebiet wurden Bodenuntersuchungen („Orientierende Gefährdungsabschätzung“) aufgrund von Probebohrungen vorgenommen. Diese Untersuchungen ergaben keine Gefährdung hinsichtlich der derzeitigen Nutzung und der aktuellen Oberflächenbeschaffenheit. Bei Bodenproben aus dem tieferen Untergrund wurden bereichsweise Schadstoffgehalte ermittelt. Diese Bereiche werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Im Falle von Erdarbeiten ist anfallender Aushub daraufhin zu untersuchen, „ob der Aushub wiederverwertet werden kann oder einer geeigneten Entsorgung zugeführt werden muss.“ Bei Neubaumaßnahme ergibt sich somit ggf. eine Verbesserung der Umweltsituation gegenüber dem jetzigen Stand.

13.4 Umfang und räumliche Ausdehnung

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Es wird verwiesen auf die Ausführungen unter 10.3.1. Die geringfügigen Auswirkungen bleiben räumlich begrenzt auf das Plangebiet bzw. vor allem das östliche Plangebiet. Übergeordnete Grünstrukturen oder Biotopstrukturen werden nicht beeinträchtigt.

Stadtklimatische Veränderungen

Es wird verwiesen auf die Ausführungen unter 10.3.1. Mögliche (auch jetzt schon zulässige) bauliche Nachverdichtungen mit Auswirkungen auf das Stadtklima bleiben in einem vergleichsweise geringen Umfang und entstünden allenfalls räumlich begrenzt auf das Plangebiet sowie die unmittelbar nördlich angrenzenden Quartiere.

Luft- und Lärmbelastung durch zusätzlichen Verkehr

Bezüglich der Luftbelastung durch Schadstoffe und Feinstaub ist nicht von einer bemerkenswerten Erhöhung auszugehen.

Immissionen aufgrund von Gewerbebetrieben

Mögliche Veränderungen der Gewerbebelärsituation bleiben räumlich auf das Plangebiet und die nähere Umgebung begrenzt. Der Umfang der Auswirkungen bleibt begrenzt.

13.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes

Sämtliche der o. a. Bereiche, die von Auswirkungen betroffen sein könnten, stellen keine für die Umweltfunktionen bedeutsamen oder schutzbedürftigen Bereiche dar.

13.6 Auswirkungen auf naturschutzrechtlich bedeutsame Gebiete

Schutzgebiete nach dem europäischen oder deutschen Naturschutzrecht (einschließlich Schutzstreifen) sind durch die Planung nicht berührt. Auch der Landschaftsplan der Stadt Bochum umfasst das Plangebiet nicht.

13.7 Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinflusst, da diese außerhalb des Einflussbereiches der Planung liegen.

13.8 Auswirkungen auf Gebiete mit Überschreitungen von EU-Umweltqualitätsnormen

In Bochum wurden nördlich des Plangebietes, an der Bochumer Straße, in den vergangenen Jahren wiederholt mäßige wie auch starke Überschreitungen der maßgeblichen Feinstaub-Grenzwerte festgestellt. Diese Situation wird mit dem Bebauungsplan nicht wesentlich verändert; zumindest tritt keine Verschärfung ein. Vielmehr ist zu erwarten, dass das Verkehrsvolumen aufgrund des Ausschlusses von Einzelhandel abnimmt und in diesem Zuge auch die Feinstaubkonzentrationen an der Bochumer Straße leicht sinken werden. Hinzu kommt, dass besonders luftverunreinigende Autos das Plangebiet in den nächsten Jahren nicht mehr ansteuern dürfen, weil der Bereich innerhalb der Bochumer Umweltzone liegt.

13.9 Auswirkungen auf Denkmäler

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Denkmäler, Kulturdenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften vorhanden.

14. Zusammenfassung der Vorprüfung

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen:

- Durch die planungsrechtliche Neuordnung der zulässigen Nutzungen entsteht voraussichtlich sogar eine Reduzierung von Immissionen im Gebiet (weniger Verkehr durch Ausschluss von Einzelhandel, geringerer Gewerbelärm durch Herabzonung von Gewerbegebiet in Mischgebiet, Emissionsbegrenzung für das Gewerbe durch Kontingentierung).
- Einzelhandel wird ausgeschlossen, sodass eine Verkehrsreduzierung im Gebiet erreicht wird. Dadurch ist auch mit einer - wenn auch geringfügigen - Verringerung der Luft- und Lärmbelastung zu rechnen.
- Nennenswerte Auswirkungen auf Natur und Landschaft treten voraussichtlich nicht ein: Die einzige Fläche, für die neues Baurecht geschaffen wird (im Osten des Plangebietes), ist bereits jetzt nahezu vollflächig versiegelt.

Daher darf der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, ohne die Durchführung einer vollständigen Umweltprüfung. Hiervon wird Gebrauch gemacht.

Stadt Bochum

Gleichwohl werden die umweltrelevanten Aspekte (wie z. B. Immissionsschutz) durch Gutachten untersucht und in der Planung und der Abwägung berücksichtigt. Dies ist aus städtebaurechtlichen Gründen geboten.