

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.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 2

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 815 - Lohrheidestraße - Teil I für ein Gebiet nördlich der Lohrheidestraße, westlich von Haus-Nr. 2 bis Haus-Nr. 72

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung
 - 2.1 Anlass und Erfordernis
 - 2.2 Zielsetzung der Planung
3. Bestand und bestehende Planung
 - 3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (LEPro, LEP NRW, GEP)
 - 3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 3.2.2 Regionalplanung
 - 3.3 Ziele der Stadtentwicklung
 - 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 3.3.2 Flächennutzungsplan
4. Planverfahren
5. Planinhalt
 - 5.1 Abwägungsvorgang
 - 5.2 Abwägungsergebnis
 - 5.3 Festsetzungen
 - 5.3.1 Gewerbegebiet (GE)
 - 5.3.1.1 Emissionsgliederung
 - 5.3.1.2 Einschränkung von Nutzungen
 - 5.3.1.3 Erweiterter Bestandsschutz
 - 5.4 Kennzeichnungen
 - 5.4.1 Bergbau
 - 5.4.2 Bodenschutz
 - 5.5 Hinweise
 - 5.5.1 Bodendenkmäler
 - 5.5.2 Kampfmittelbeseitigung
 - 5.5.3 Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen
 - 5.5.4 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 3

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- 5.5.5 Versorgungsleitungen
- 5.5.6 Bodenschutz
- 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 7. Erschließung
- 8. Flächenbilanz
- 9. Kosten
- 10. Umweltbericht
- 10.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes
- 10.1.1 Veranlassung
- 10.1.2 Bebauungskonzept
- 10.1.3. Umweltrelevante Untersuchungen
- 10.1.4 Rechtliche Grundlagen
- 10.1.5 Grundsätze der Abwägung
- 10.2 Übergeordnete Planungen
- 10.2.1 Gebietsentwicklungsplan
- 10.2.2 Flächennutzungsplan
- 10.2.3 Landschaftsplan
- 10.2.4 Sonstige umweltrechtliche Fachplanungen (insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)
- 10.2.5 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischer Vogelschutzgebiete
- 10.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes
- 10.3.1 Mensch
- 10.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft
- 10.3.3 Boden und Wasser
- 10.3.4 Klima und Luft
- 10.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
- 10.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
- 10.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)
- 10.5.1 Mensch
- 10.5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft
- 10.5.3 Boden und Wasser
- 10.5.4 Klima und Luft
- 10.5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
- 10.5.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 10.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 10.6.1 Vermeidung von Emissionen und Immissionen
- 10.6.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 10.6.3 Nutzung erneuerbarer Energien; sparsamer Umgang mit Energien
- 10.6.4 Städtebauliche Maßnahmen
- 10.6.5 Naturschutzrechtliche Maßnahmen
- 10.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten
- 10.8 Zusätzliche Angaben

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 4

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- 10.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung
11. Gutachten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Nordwesten der Stadt Bochum, im Stadtteil Bochum-Wattenscheid. Das Gebiet befindet sich in der Nachbarschaft des Gewerbeparkes Holland, nördlich der Lohrheidestraße, die östliche Begrenzung des Plangebietes bildet die Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 459, westlich wird es durch den Parkplatz des Lohrheidestadions begrenzt.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis

Bisher gab es für den Planbereich keinen Bebauungsplan, so dass das Gebiet hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit baulicher Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen war.

Im Jahre 2003 wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche kleiner als 699 m² und 61 Stellplätzen gestellt. Das Vorhaben widerspräche jedoch der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung bezüglich der Sicherung des vorhandenen Gewerbegebietes für die dort ansässigen Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Dieser Antrag war der Anlass, den Bebauungsplan Nr. 815 aufzustellen. Die Zurückstellung des Antrages erfolgte am 05.02.2004.

2.2 Zielsetzung der Planung

Untersuchungen der Stadtverwaltung haben ergeben, dass in Bochum als Ganzes ein Flächendefizit für die Ausweisung weiterer Gewerbegebiete besteht. Daher ist es

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 5

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

erforderlich, dass die bereits verfügbaren Flächenpotenziale planungsrechtlich gesichert und Verdrängungsprozessen durch höher rentierliche Nutzungen entgegengewirkt wird.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Sicherung von gewerblichen Flächen für produzierende Betriebe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Lagerflächen sowie Großhandel. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Betrieben und Kfz-Handel. Es werden im Bebauungsplanbereich Nutzungseinschränkungen vorgenommen, die eine Entwicklung in Richtung Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Vergnügen durch einschlägige Vorhaben verhindern. Daher sind in diesem Bereich Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Beherbergungsgewerbe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Sportanlagen unzulässig.

3. Bestand und bestehende Planung

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist zum Teil Bestandteil des ehemaligen Holland-Zechengeländes, das sich zwischen Lohrheidestraße, Lyrenstraße, Weststraße und Jahnstraße erstreckte. Auf der Fläche nördlich der Lohrheidestraße befanden sich die beiden Ziegeleien der Zeche Holland sowie die dazugehörigen Ziegeleigruben. Die alte Ziegelei Holland befand sich auf der östlichen Teilfläche des Gebietes und wurde dort in dem Zeitraum von 1892 bis 1937 betrieben.

Das Bebauungsplangebiet ist nördlich und östlich umgeben von Wohnbebauung, westlich wird es durch den Parkplatz des Lohrheidestadions begrenzt. Das Gebiet des Bebauungsplanes selbst weist überwiegend eine gewerblich orientierte Nutzung auf.

In dem Plangebiet wie auch südlich der Lohrheidestraße hat sich eine Vielzahl von autoaffinen Betrieben angesiedelt, wie zum Beispiel Kfz-Werkstätten, Kfz-Service und Reifentechnik. Für das Plangebiet sind hier zu nennen eine Karosseriewerkstatt (Peter Hollmann) sowie eine Kfz-Werkstatt (Josef Visnar). In diesem Bereich befindet sich auch das Autohaus "Automobile Wessel GmbH" mit zugehöriger Vertragswerkstatt als nicht zentrenrelevanter Einzelhandel.

Des Weiteren sind folgende Betriebe hier angesiedelt:

Firma	Lage, Bemerkung	Branche
Immo Data	Lohrheidestraße 72	Software für die Finanz- und Immobilienwirtschaft
Wahlkampfwerbung Wesselmann	Lohrheidestraße 70 laut Baugenehmigung vom 13.05.2002 nachts keine lärmverursachenden Tätigkeiten zulässig. Auflage auf Einhaltung von tags 55 db(A), nachts 40 db(A) an den Häusern Langes Hof 1 -	Lagerung und Herstellung von Plakatwänden, Ständern etc., Vermietung von Sondergroßflächen, Betrieb hauptsächlich im Vorfeld von Wahlen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

	9	
Ruhrtrans	Lohrheidestraße 70 laut Baugenehmigung vom 13.05.2002 nachts keine lärmverursachenden Tätigkeiten zulässig. Auflage auf Einhaltung von tags 55 db(A), nachts 40 db(A) an den Häusern Langes Hof 1 - 9	Abstellplatz für Silo-Lkw und Auflieger
Elektro-Plast Hölter GmbH; Hölter GmbH & Co. KG	Lohrheidestraße 62 - 66	Großhandel und Vertrieb von elektrotechnischen Anlagen
Automobile Wessel GmbH	Lohrheidestraße 60	Vertragswerkstatt, Autohandel
Heiku Automaten	Lohrheidestraße 58	Fachhandel für Kicker-, Billard-, Dart- Unterhaltungsautomaten und Zubehör
Peter Hollmann Karosseriewerkstatt	Lohrheidestraße 18	Karosseriewerkstatt, Unfallreparaturen, Lackieranlage, Oldtimerrestauration, Kfz- Werkstatt, Motoreninstandsetzung
R. Tobinski	Lohrheidestraße 12	Kfz-Aufbereitung
Weinert Druck GmbH	Lohrheidestraße 10	Offsetdruckerei
Lofi GmbH	Lohrheidestraße 8a	Dach u. Wand, Gerüstbau u. Wintergärten, Dachdeckerei
Momolitho Lichtwerbesysteme GmbH	Lohrheidestraße 8	Lichtwerbung, Präsentations- Systeme, Projektmanagement, Grafik / Multimedia, Elektrotechnik

In Teilbereichen des Gebietes ist untergeordnet auch Wohnnutzung vorhanden. Die in dem Planbereich befindlichen Wohnungen wurden jedoch unter Berücksichtigung des Charakters und der Entwicklung des Gebietes als Wohnungen für Aufsichts- / Bereitschaftspersonal oder Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 BauNVO genehmigt.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauBG) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u.a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Nach dem 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 und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes i.S. des LEPro gem. §§ 9 und 23 Abs. 2.

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen, Dortmund, Kassel) und der die großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal - Recklinghausen, Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differiert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.

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:

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.

3.2.2 Regionalplanung

In der weiteren Ausdifferenzierung der landesplanerischen Vorgaben weist der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 im 'Regionalen Ordnungssystem' für Bochum 13 Siedlungsschwerpunkte aus, die in einem dreistufigen System von oberzentralen-, mittelzentralen- und Nahversorgungseinrichtungen differenziert sind.

Als Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist im Gebietsentwicklungsplan formuliert, dass die Siedlungsstruktur vorrangig in Ausrichtung auf das zentralörtliche Gliederungssystem des LEP NRW zu entwickeln ist und hierbei eine verstärkte Konzentration der Siedlungsentwicklung anzustreben ist.

3.3 Ziele der Stadtentwicklung

3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im 'Räumlichen Ordnungskonzept' (ROK) der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Wesentliches Ziel, das durch dieses Konzept erreicht werden soll, ist u.a. eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte (SSP) umfassen.

Als weitere Aspekte sind die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.03.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B₁, B₂, C), die die Schwerpunkte der Entwicklung darstellen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Siedlungsschwerpunkt (SSP) Wattenscheid-Innenstadt, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt zweiter Größenordnung (Typ B1).

3.3.2 Flächennutzungsplan

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip, wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen Systems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächertem Angebot an Versorgungsleistungen gesichert werden kann.

Im Einzelnen bedeutet dies die zweckmäßige Neuordnung und die bedarfsgerechte Entwicklung der Fläche für Wohnungen, Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, Grün- und Freizeitanlagen, Verkehrs- und Versorgungsanlagen nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) 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 und entwickelt die für Bochum relevanten Ziele.

Der seit dem 31.01.1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet nördlich der Lohrheidestraße "gemischte Bauflächen" (M) dar.

Diese "Gemischte Baufläche" liegt abgestuft zwischen Wohngebieten im Norden und "Gewerblicher Baufläche" (Hollandgelände) südlich der Lohrheidestraße.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen wird der Bereich nördlich der Lohrheidestraße nunmehr im Bebauungsplan als "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Durch die Festsetzungen nach dem Abstandserlass sowie von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln werden die in diesem Bereich zulässigen Betriebe auf das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe reduziert und somit wird de facto wieder Mischgebietsniveau erreicht.

Somit gilt der Bebauungsplan Nr. 815 als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

4. Planverfahren

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 815 eingeleitet, den der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 13.01.2004 gefasst hat.

Zur Sicherung der Planung wurde in der Sitzung des Rates am 16.12.2004 die Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 815 - Lohrheidestraße - beschlossen, die am 26.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

In der Zeit vom 19.09.2005 bis 19.10.2005 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung, am 27.09.2005 die Bürgerversammlung statt.

Mit Schreiben vom 19.09.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 22.08.2006 die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 815 in einen nördlichen Teil I für ein Gebiet nördlich der Lohrheidestraße, westlich von Haus-Nr. 2 bis Haus-Nr. 72 und einen südlichen Teil II für ein Gebiet südlich der Lohrheidestraße von Haus-Nr. 1 bis Haus-Nr. 83, beiderseits der Erwin-Topp-Straße sowie teilweise beiderseits der Straße "Langenbach" sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 815 – Lohrheidestraße - Teil I beschlossen. Entsprechend wurde die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.2006 bis zum 18.10.2006 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.09.2006 von der Auslegung benachrichtigt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Anregung keine Anregungen vorgetragen worden.

Folgenden Vorschlägen der Verwaltung wurde entsprochen:

Eine redaktionelle Änderung erfolgt zur besseren Lesbarkeit des Planes unter „Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO“ im Bereich der Gliederung nach Abstandserlass. Anstelle der ursprünglichen Formulierung „Abweichend hiervon sind nur Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII gemäß Abstandserlass (SMBI. NRW. v. 02.04.1998, S 744) zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VI gemäß Abstandserlass (§ 1 Abs. 9 BauNVO)“ lautet die Festsetzung nunmehr „Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I bis V gemäß Abstandserlass (SMBI. NRW. v. 02.04.1998, S 744) sind unzulässig. Gewerbebetriebe der

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Abstandsklasse VI sind ausnahmsweise zulässig“. In der Planzeichnung wird folgende nachrichtliche Änderung vorgenommen: im Gewerbegebiet GE 04 wird der IFSPt-Wert korrigiert von 63 dB(A)/m² auf 60 dB(A)/m² entsprechend dem Gutachten und der textlichen Festsetzung. Unter Punkt 5.4.1 Bergbau entfällt der Begriff „oberflächennah“.

5. Planinhalt

5.1 Abwägungsvorgang

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 815 entspringen einer umfassenden Diskussion der betroffenen Belange, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu einer Änderung des Planentwurfes führte.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ein Planentwurf erarbeitet, der sich von demjenigen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in mehreren Punkten unterscheidet.

Zunächst war vorgesehen, für einen Bereich nördlich der Lohrheidestraße, westlich der Ückendorfer Straße bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 459 ein Mischgebiet auszuweisen. Diese Konzeption wurde nicht weiterverfolgt, da sich auf dem betroffenen Grundstück aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur, die durch Wohnnutzung geprägt ist, eine sinnvolle Durchmischung von Wohnen und Gewerbe mit einem eigenständigen Gebietscharakter nicht einstellen wird. Da an dieser Stelle kein weiteres planerisches Erfordernis besteht, wird der Bereich des Bebauungsplanes um diesen Teilbereich reduziert, die Plangebietsgrenze verläuft nunmehr westlich von Lohrheidestraße Haus-Nr. 2, auf der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 459.

Im Planentwurf der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war noch vorgesehen, im Gewerbegebiet nördlich der Lohrheidestraße lediglich Gewerbebetriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um die vorhandenen und zukünftigen Gewerbebetriebe möglichst wenig einzuschränken, wird nunmehr statt dieser pauschalen Nutzungseinschränkung eine detaillierte Gliederung nach Emissionskontingenten und Abstandserlass vorgenommen.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird gewährleistet, dass der Immissionsschutz der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung gesichert ist. Im Zuge der Emissionskontingentierung wurden für die Wohngebäude an der Plangebietsgrenze gemäß der sogenannten „Mittelwertrechtsprechung“ die Immissionswerte eines Mischgebietes zu Grunde gelegt.

5.2 Abwägungsergebnis

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, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 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.

Im vorliegenden Fall wird den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB genannten Belangen der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Strukturen, sowie den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 b) BauGB genannten Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Vorrang gegenüber dem Wunsch der Eigentümer eingeräumt, ihre Grundstücke für Gewerbebetriebe aller Art zu nutzen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass den betroffenen Grundstückseigentümern ein Teil der nach § 34 BauGB bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten nun entzogen werden soll. Allerdings wird bis auf eine Ausnahme nicht in die bereits ausgeübten Nutzungen eingegriffen, sondern lediglich die Bandbreite möglicher zukünftiger Nutzungen eingeschränkt.

Die Nutzungseinschränkung erfolgt aus folgenden Gründen:

Aufgrund des überaus hohen Besiedlungsgrades des Stadtgebietes von Bochum stellt sich die Ausweisung neuer Gewerbeflächen als kaum noch praktikabel dar. Für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen müssten die wenigen noch vorhandenen Freiflächen in Bochum in Anspruch genommen werden, die dann für den Naturschutz und die Naherholung verloren gingen. Die Wiedernutzung von Gewerbebrachen wurde in den vergangenen Jahrzehnten von der Stadt Bochum konsequent betrieben; nunmehr sind die hieraus gewonnen Flächenreserven weitgehend aufgebraucht.

Vorrangiges Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung muss es daher sein, die bereits vorhandenen Gewerbeflächen planungsrechtlich zu sichern und dafür zu sorgen, dass die bestehenden, meist kleingewerblich oder mittelständisch geprägten Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vor höher rentierlichen Nutzungen geschützt und somit Arbeitsplätze in Bochum erhalten bleiben.

Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass bereits die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes oder einer Vergnügungsstätte einen Umnutzungsdruck auf das gesamte Gewerbegebiet ausübt. Denn die mit den genannten Nutzungen verbundenen höheren Bodenwerte und das Kundenaufkommen machen die Ansiedlung weiterer Betriebe für die Grundstückseigentümer besonders attraktiv.

Die Stadt Bochum macht daher von der in § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO niedergelegten Möglichkeit Gebrauch, die Gewerbegebiete innerhalb ihres Stadtgebietes hinsichtlich der Art der Nutzung im Verhältnis zueinander zu gliedern.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Während einige Gewerbestandorte, wie beispielsweise das Gewerbegebiet Hannibal, sich bereits hin zu einem reinen Einzelhandelsstandort entwickelt haben und andere Gebiete zunehmend mit Einzelhandels- und Freizeitbetrieben durchdrungen werden, sollen andere, bislang hauptsächlich von Produktions- und Handwerksbetrieben, Lagerflächen und Großhandel sowie kleineren Dienstleistungsbetrieben geprägte Gewerbegebiete weiterhin diesen Nutzungen vorbehalten werden.

Auch die Tatsache, dass in Bochum einige Gewerbeflächen brach liegen, spricht nicht gegen eine Flächensicherung für die oben genannten Betriebstypen. Denn ein gewisser Leerstand ist für einen funktionierenden Gewerbeflächenmarkt erforderlich und sichert zudem eine rasche Flächenverfügbarkeit bei beabsichtigten Investitionen.

Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass speziell im Einzelhandel ein erheblicher Verdrängungswettbewerb festzustellen ist, der daraus resultiert, dass flächenintensive Betriebsformen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Kaufkraft von den gewachsenen Versorgungszentren abziehen, mit der Folge, dass dort neue Leerstände entstehen. Der aktuell von der Stadt Bochum aufgestellte "Masterplan Einzelhandel" zeigt diese Entwicklungen für Bochum in aller Deutlichkeit auf.

Es ist daher zu erwarten, dass Gewinne der Grundstückseigentümer im Plangebiet, die aus der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben oder anderen hochrentierlichen Nutzungen resultieren, durch Verluste anderer Grundstückseigentümer aufgrund absinkender Bodenrenditen und Leerstände erkaufte werden.

Es ist daher Aufgabe einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die auch die Belange der Wirtschaft i.S.d. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB berücksichtigt, dafür zu sorgen, dass sich die räumliche Verteilung der Gewerbebetriebe im Stadtgebiet nicht allein nach den Gesetzen des freien Marktes richtet, sondern innerhalb des Stadtgebietes räumlich gesteuert wird. Dies ist Ausdruck der in Art. 14 Abs. 2 GG niedergelegten Sozialbindung des Eigentums.

Die konsequente Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung sowie die vorhandene Gewerbeflächenknappheit machen daher eine Einschränkung der Nutzungen im Plangebiet erforderlich. Die grundsätzlich eröffnete Möglichkeit, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und andere, nicht produktionsorientierte Nutzungen in Gewerbegebieten anzusiedeln, ist nicht zielkonform mit der planerischen Konzeption der Stadt Bochum.

Dabei ist es unerheblich, dass das Plangebiet an eine Wohnbebauung angrenzt und dadurch eine immissionsschutzwirksame Einschränkung der Betriebe erforderlich wird. Denn aus der industriellen Vorgeschichte Bochums ergibt sich bei fast allen Gewerbestandorten, die aus ehemaligen Zechen oder Stahlwerken hervorgingen, eine unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe. Diese seinerzeit sogar erwünschte enge Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten ist im Ruhrgebiet typisch und wird von den Bewohnern auch heute noch akzeptiert. In der Vergangenheit waren keine Konflikte im Plangebiet und seinem Umfeld zu konstatieren.

5.3 Festsetzungen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich auf den städtebaulich erforderlichen Umfang. Daher werden lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen weiterhin nach § 34 BauGB.

5.3.1 Gewerbegebiet (GE)

Das bereits vollständig bebaute Gebiet nördlich der Lohrheidestraße wird aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie der Zielsetzung des Bebauungsplanes als "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt.

5.3.1.1 Emissionsgliederung

Vor dem Hintergrund des direkten Nebeneinanders von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung ist es jedoch erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die einerseits den Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe gewährleisten und eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Gewerbestandort eröffnen, andererseits jedoch den Immissionsschutz der angrenzenden Wohnnutzung sicherstellen.

Das Einfügegebot des § 34 Abs. 1 BauGB beinhaltet die Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber benachbarten Nutzungen. Dies bedeutet für den Fall des Aufeinandertreffens zweier Gebiete, die hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem Baugebiet im Sinne der BauNVO entsprechen, eine Einschränkung der Schutzansprüche. Für die gewerbliche Nutzung bedeutet dies, dass sie gegenüber dem benachbarten Wohnen keine wesentlich störenden Belastungen hervorrufen darf. Für die Wohnnutzung hat dies wiederum zur Folge, dass sie höhere Immissionsbelastungen hinnehmen muss, als dies innerhalb eines homogenen Wohngebietes der Fall wäre. Als generell zumutbar gelten hier Immissionswerte, die in einem Mischgebiet zulässig wären (sog. "Mittelwertrechtsprechung").

Die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme ist auch Grundlage der Emissionsgliederung des Gewerbegebietes.

Die Reduzierung auf an dieser Stelle nicht wesentlich störende Betriebe bezogen auf Lärmimmissionen erfolgt durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln. Die Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die einzelnen Teilflächen basiert auf den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan (vgl. Punkt 11).

Die Berechnung dieser Emissionskontingente erfolgt in der Art, dass der Bestandsschutz sämtlicher im Plangebiet derzeit ansässiger Betriebe gewahrt wird. Gleichzeitig wird mit Einhaltung der Emissionskontingente gewährleistet, dass der Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung gesichert ist. Die Abgrenzung der verschiedenen Zonen der zulässigen Emissionskontingente erfolgt auf der Basis des Schallgutachtens in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Bei der Festlegung der Schutzbedürftigkeit der maßgeblichen Immissionsorte wurde von einer durch die Gemengelage hervorgerufenen Vorbelastung ausgegangen. Abweichend von den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 der TA Lärm werden den Wohnungen in der Nachbarschaft zu

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

den Gewerbegebieten maximal Mischgebietswerte zugemutet. Dies ist nach der "Mittelwertrechtsprechung" des BVerwG sowie nach Nr. 6.7 der TA Lärm bei Gemengelage statthaft.

Der Störbegriff umfasst neben Lärm auch noch andere Immissionsarten (z.B. Gerüche, Stäube, Erschütterungen). Um auch solche Nutzungskonflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Regelungen zur Begrenzung der zulässigen gewerblichen Emissionen durch Festsetzungen nach dem Abstandserlass getroffen.

5.3.1.2 Einschränkung von Nutzungen

Zur Sicherung des Gebietes für produzierende Betriebe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Lagerflächen sowie Großhandel werden andere, nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Daher werden Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und für gewerbliche sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Versammlungsstätten, Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle ausgeschlossen.

Für sämtliche dieser Nutzungen sind im Stadtgebiet von Bochum geeignete Standorte vorhanden.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen als unselbstständiger Bestandteil von Produktions- und Handwerksbetrieben. Letzteres geschieht, um produktionsgeprägten Betrieben im Plangebiet die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen. Es dürfen nur solche Waren an den Endverbraucher abgegeben werden, die mit der geschäftlichen Ausrichtung des jeweiligen Betriebes übereinstimmen. Die zulässige Obergrenze der an die Endverbraucher vertriebenen Waren darf maximal die auch tatsächlich vor Ort in der vorhandenen Betriebsstätte produzierten Waren umfassen.

In dem Plangebiet wie auch südlich der Lohrheidestraße hat sich eine Vielzahl von autoaffinen Betrieben angesiedelt, wie zum Beispiel Kfz-Werkstätten, Kfz-Service und Reifentechnik. Aus diesem Grund sind im Plangebiet ausnahmsweise Autohäuser zulässig als singuläre Ergänzung des Branchenmixes.

Aus o. g. Gründen erhält das Gewerbegebiet daher folgende textliche Festsetzungen:

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiete nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I bis V gemäß Abstandserlass (SMBl. NRW. v. 02.04.1998, S 744) sind unzulässig. Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VI sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

In dem Gewerbegebiet sind vorbehaltlich nachfolgender Regelungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6, und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke und für gewerbliche sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Versammlungsstätten
- Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen aller Art (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE 01 bis GE 05 mit folgenden Festsetzungen gegliedert:

Im jeweiligen Teilgebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.

Teilgebiet	IFSP in dB (A)	
	tags (6 -22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
GE 1	63	48
GE 2	64	49
GE 3	60	45
GE 4	60	45
GE 5	63	48

Der immissionswirksame Schallleistungspegel einer Anlage ist der Schalleistungspegel, der sich aus der Summe der Schalleistungen aller Schallquellen einer Anlage ergibt, abzüglich der Verluste auf dem Ausbreitungsweg innerhalb der Anlage und unter Berücksichtigung der Richtwirkungsmaße der Schallquellen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel ($L_{WA,zul}$) nicht überschreitet:

$$L_{WA,zul} = IFSP + 10 \lg F/F_0 \text{ [dB (A)]}$$
$$F = \text{Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m}^2$$
$$F_0 = 1 \text{ m}^2$$

Das Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach der TA Lärm) folgende Werte nicht überschreitet:

- a) Das dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent IK

$$IK = L_{WA,zul} + 10 \lg F/F_0 - 20 \lg s_m/s_0 - 11 \text{ [dB (A)]}$$

s_m = Entfernung vom Anlagen-Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2

und

2.3 der TA Lärm) in m.

Große Anlagen sind so in Teilflächen zu unterteilen, dass s_m mindestens doppelt so groß wie die jeweils größte Flächenausdehnung der Teilfläche ist.

$$s_0 = 1 \text{ m}^2$$

- b) einen Wert von 15 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich.

5.3.1.3 Erweiterter Bestandsschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb für Unterhaltungsautomaten. Um den Eingriff in das Eigentum durch den Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet möglichst gering zu halten und unbillige Härten für den Betriebsinhaber zu vermeiden, wird diesem Betrieb ein erweiterter Bestandsschutz zugebilligt.

Planzeichen 1

Die baulichen Anlagen des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes - Fachhandel für Kicker-, Billard-, Dart-Unterhaltungsautomaten und Zubehör - auf dem Grundstück Lohrheidestraße Haus-Nr. 58 genießen folgenden, erweiterten Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO):
Erneuerungen und Änderungen der baulichen Anlagen sind zulässig.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Erweiterungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diesen Bebauungsplan vorhandene und genehmigte Verkaufsfläche nicht erweitert wird.

Nutzungsänderungen zu anderen eigenständigen Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig, denn diese kämen der Ansiedlung eines neuen Einzelhandelsbetriebs gleich. Dies widerspräche jedoch den Grundzügen der Planung.

5.4 Kennzeichnungen

5.4.1 Bergbau

Aus bergbaulicher Sicht wird folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen ging Bergbau um. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs 5 Nr. 2 BauGB).

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 815 - Lohrheidestraße - liegt in der Zone 1 der Karte der potenziellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000). 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.

5.4.2 Bodenschutz

Für das Gebiet nördlich der Lohrheidestraße wurde eine Altlastenuntersuchung in Form einer orientierenden Gefährdungsabschätzung sowie ergänzende Untersuchungen durchgeführt. Auf Basis der Untersuchungsergebnisse werden daher folgende Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

GE - Gebiet 05:

*Im Bereich zwischen der **Ückendorferstraße 81 und Lohrheidestraße 8** ist aufgrund der vorhandenen aktuell gesicherten Belastung bei jeglicher Nutzungsänderung eine Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahme erforderlich. Bei Eingriffen in den Untergrund stellen die tiefer liegenden Belastungen ein Gefährdungspotential dar, sodass die entsprechenden Wirkungspfade durch geeignete Schutzmaßnahmen zu unterbinden sind.*

Der Bereich des festgestellten LHKW- Schadens auf den Grundstücken Lohrheidestraße 8 und 8a bedarf einer Sanierung. Hierzu sind weitere Untersuchungen und eine Sanierungsplanung durchzuführen. Jegliche Nutzungsänderungen vor der Durchführung einer Sanierung/Sicherung sind auszuschließen.

GE - Gebiet 01- 04 nördlich der Lohrheidestraße:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bei jeglichen Nutzungsänderungen sind nutzungsbezogene Detailuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich.

Die Erdarbeiten müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist mit der Baubeginnanzeige zu benennen.

Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analysenergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens vor der Abnahme des Bauvorhabens bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes einzureichen.

Sämtliche Grundwassermessstellen, die auf dem Gelände vorhanden sind, müssen erhalten werden.

Ein Sanierungsplan gemäß Bundesbodenschutzgesetz ist dann zu erstellen, wenn kontaminiertes Material auf der Fläche umgelagert werden soll. Dieser Sanierungsplan ist dem Umwelt- und Grünflächenamt in dreifacher Ausfertigung vorzulegen. Sollte ausgekoffertes, belastetes Material von der Fläche entfernt werden, so ist dieses ordnungsgemäß zu entsorgen.

Allgemein gilt:

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

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

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

Eine Grundwassernutzung außer zu Beprobungs- oder Sanierungszwecken ist auszuschließen.

5.5 Hinweise

5.5.1 Bodendenkmäler

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde 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).

5.5.2 Kampfmittelbeseitigung

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst- über das Ordnungsamt bzw. die Polizei - zu informieren.

5.5.3 Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen

Zur Sicherung des Flugverkehrs wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, Gebäuden, Gebäudeteilen oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde, Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm - Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf, Tel. 02011/959-0 durchzuführen.

5.5.4 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich für die Bauausführenden, sich vorher von der Deutschen Telekom AG, T-Com., Ressort Produktion Technische Infrastruktur 11 (PTI 11) der TI NL West in 44791 Bochum, Karl-Lange-Straße 15, Tel. 0234-05-15287, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen bzw. Einsicht in die Bestandspläne zu nehmen.

5.5.5 Versorgungsleitungen

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Innerhalb des Plangebietes verlaufen außer Betrieb befindliche Gasleitungen. Auskunft über die Leitungslagen erteilt die Montan- Grundstücksgesellschaft (MGG/IW-RL), Herr Michel, in 45141 Essen, Großwesternkamp, Tel. 0201/378-2552

Im Plangebiet verläuft des Weiteren ein zur Zeit außer Betrieb befindliches Energiekabel. Auskunft erteilt die Deutsche Steinkohle AG, Abteilung BTT-I, Herr Votava, in 44623 Herne, Shamrockring 1, Tel. 02323/15-3765

5.5.6 Bodenschutz

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Das Grundstück 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. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bestehende Baurechte nicht ausgeweitet. Damit wird die beabsichtigte Planung von den Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein "Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren".

Es sind darüber hinaus keine Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale betroffen.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Ückendorfer Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Südlich, über die Ückendorfer Straße/Lyrenstraße zu erreichen, befindet sich eine Anschlussstelle der BAB A 40.

Darüber hinaus wird das Plangebiet durch die Lohrheidestraße erschlossen, die in die Ückendorfer Straße mündet.

Das Plangebiet wird durch die Haltestellen "Lohrheidestraße" der Straßenbahnlinie 302 (Gelsenkirchen, Buer-Rathaus - Bochum, Laer Mitte) und der Buslinie 365 (Bochum Hbf - REAL-Markt) an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

8. Flächenbilanz

Gewerbegebiet: 36.952 m²

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Flächen für Versorgungsanlagen: 31 m²

Gesamt: 36.983 m²

9. Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bochum keine Investitionskosten.

10. Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans und die angrenzenden Bereiche. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

10.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes

10.1.1. Veranlassung

Die Stadt Bochum hat am 13.01.2004 für das Gebiet nördlich und südlich der Lohrheidestraße die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 815 - Lohrheidestraße - beschlossen und das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Ziel ist die Sicherung der gewerblichen Flächen für Produktionsbetriebe, Handwerk, Verwaltungs- und Bürogebäude, Lagerflächen und Großhandel.

Da die Altlastensituation für den südlich der Lohrheidestraße gelegenen Planbereich noch ungeklärt ist und eine rechtzeitige Herbeiführung des Satzungsbeschlusses für den gesamten Planbereich daher gefährdet ist, wird das Planverfahren zunächst nur für den nördlich der Lohrheidestraße gelegenen Teilbereich, Teil I, für ein Gebiet nördlich der Lohrheidestraße und westlich der Lohrheidestraße Haus-Nr. 2 - 72 fortgeführt.

Der Bebauungsplan Teil I umfasst in der Flur 25, Gemarkung Wattenscheid, die Flurstücke 467, 193, 190, 223, 224, 226, 229, 281, 194, 195, 164 bis 168, 136, 310 bis 313, 404 und 459.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet nördlich der Lohrheidestraße "gemischte Bauflächen" (M) dar.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

10.1.2.Bebauungskonzept

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet "Gewerbegebiet" (GE) fest. Gewerbliche Nutzungen, die nicht dem planerischen Konzept der Stadt Bochum entsprechen, werden jedoch ausgeschlossen.

Um potenziellen Nutzungskonflikten zwischen der gewerblichen Nutzung und der nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Regelungen zur Begrenzung der zulässigen gewerblichen Emissionen getroffen. Der Bestandsschutz der vorhandenen gewerblichen Nutzungen wird dabei durch den Bebauungsplan gewährleistet.

Im Gewerbegebiet werden durch Festsetzungen nach dem Abstandserlass sowie unter dem Aspekt der Lärmbelastung durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (Immissionskontingentierung) die zulässigen Betriebe auf das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe reduziert.

Hierdurch wird sichergestellt, dass weder an geplanter noch an bestehender Wohnbebauung Konflikte entstehen. Das Plangebiet bildet trotz seiner Festsetzung als Gewerbegebiet aufgrund der immissionsschutzwirksamen Festsetzungen eine Pufferzone zwischen den Wohngebieten und den Bereichen, in denen eine uneingeschränkte Ansiedlung von Gewerbebetrieben § 8 BauNVO möglich ist.

10.1.3.Umweltrelevante Untersuchungen

Durch die Stadtverwaltung wurde eine ökologische Ersteinschätzung in Form einer Bestandsaufnahme- und Bewertung vorgenommen. Diese wurde in einer zusammenfassenden Darstellung im Januar 2006 vorgelegt. (Grünflächenamt der Stadt Bochum: Ökologischen Ersteinschätzung zum Bebauungsplan Nr. 815 - Lohrheidestraße - (nördlicher Teil), Bestandsaufnahme- und Bewertung).

Da das Bebauungsplangebiet Bestandteil des ehemaligen Betriebsgeländes der Zeche und Kokerei Holland 3/4/6 war, war davon auszugehen, dass die Böden stark kontaminiert sind. Aus diesen Gründen wurde eine Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung durch die Stadt Bochum durchgeführt.

Im weiteren Planungsprozess wurde im Januar 2006 das Ingenieurbüro für Schall - und Schwingungstechnik, ACCON Köln GmbH, mit einer Lärmuntersuchung beauftragt, um die Auswirkungen der vorhandenen Betriebe des Plangebietes auf die umliegende Wohnbebauung an der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze zu untersuchen.

10.1.4.Rechtliche Grundlagen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) schreibt eine Umweltverträglichkeitsprüfung für bestimmte Vorhaben vor, die in Natur und Landschaft eingreifen (§ 2 Abs. 2 UVPG). Art und Größe der Vorhaben sind im Gesetz bestimmt (§ 3 UVPG).

Der Bebauungsplan dient dem Erhalt und der Sicherung der verfügbaren Flächenpotenziale für produzierende Gewerbebetriebe, Handwerker und Büro- bzw. Verwaltungseinrichtungen sowie Lagerflächen und Großhandel. Vorhaben im Sinne des § 2 Abs. 2 UVPG werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht errichtet.

Es sind darüber hinaus keine Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale betroffen.

Die hier für den Umweltbericht vorgenommene Untersuchung folgt den Anforderungen des UVP-Gesetzes an die Umweltverträglichkeitsprüfung und umfasst Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der mittelbaren und unmittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

1. Menschen, Tiere und Pflanzen,
2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
3. Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
4. der jeweiligen Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Das Gebiet des Bebauungsplanes östlich des Stadtteilzentrums von Bochum-Wattenscheid umfasst rd. 3,9 ha. Das Untersuchungsgebiet für die Umweltverträglichkeitsstudie wurde auf die nördlich und nordöstlich angrenzende u.U. durch das Planvorhaben beeinträchtigte Wohnbebauung festgelegt.

Die Ergebnisse der UVS und die ökologischen Ersteinschätzung in Form einer Bestandsaufnahme- und Bewertung sind in zusammenfassender Darstellung in diesem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) legt in den §§ 18 ff. fest, dass Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, als Eingriffe in Natur und Landschaft zu behandeln sind. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

§ 21 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht im vorliegenden Fall das Verhältnis zum Bebauungsplan: "Sind auf Grund der Aufstellung (...) von Bauleitplänen (...) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß den §§ 1 und 1a des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen: (...) die Belange des Umweltschutzes, (...) des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens (...) das Klima (§ 1, Abs. 5 Satz 7), sowie die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a, Abs. 2 Satz 2).

Basierend auf § 18 des BNatSchG wird die Eingriffsregelung in den §§ 4-6 des Landschaftsgesetzes für Nordrhein-Westfalen präzisiert und festgelegt.

Weitere rechtliche Grundlagen für die für den Umweltbericht vorgenommene Untersuchung sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die TA Lärm, die DIN 18005, das Landschaftsschutzgesetz (LandSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

10.1.5 Grundsätze der Abwägung

Bei der Abwägung stehen sich die Belange von Natur und Landschaft den Belangen produzierender Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen gegenüber.

Untersuchungen der Stadtverwaltung haben ergeben, dass in Bochum als Ganzes ein Flächendefizit für die Ansiedlung von produktionsorientierten Betrieben und unternehmensbezogenen Dienstleistungen besteht.

In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums wird die weitere Festsetzung zusammenhängender Gewerbe- und Industriegebiete zunehmend schwieriger. Insbesondere die Konflikte mit angrenzenden Nutzungen erfordern, dass die bereits verfügbaren Flächenpotenziale weiterhin für Industriebetriebe, produzierende Gewerbebetriebe, Handwerker und Büro- bzw. Verwaltungseinrichtungen gesichert werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass gerade im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor (außerhalb des Einzelhandels) Chancen liegen, auch künftig ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot zu schaffen.

Hier erweist sich das Plangebiet als besonders geeignet, da es sich um einen gewachsenen Standort für Industrie und Gewerbe handelt. Das Gebiet war zum Teil bereits Bestandteil des ehemaligen Holland-Zechengeländes, das sich zwischen Lohrheidestraße, Lyrenstraße, Weststraße und Jahnstraße erstreckte. Auf der Fläche nördlich der Lohrheidestraße befanden sich die beiden Ziegeleien der Zeche Holland sowie die dazugehörigen Ziegeleigruben. Nach Schließung der Zeche verlief die Gebietsentwicklung in Richtung Gewerbe und Dienstleistungssektor.

Für die Fläche des Bebauungsplangebietes wurde im Rahmen ökologischen Bestandsaufnahme- und bewertung ermittelt, dass aufgrund der vorhandenen gewerblichen Struktur dieses Bereiches bereits über 80 % der Flächen versiegelt sind. Die verbleibenden Freiflächenteile sind auf in die

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

geringwertigen Biotoptypen "Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten" und, eingestreut, "strukturarme Hausgärten".

Ein Konflikte mit Natur und Landschaft ist somit durch den Bebauungsplan nicht gegeben.

10.2 Übergeordnete Planungen

10.2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) koordiniert als Instrument der Raumordnung und Landesplanung raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen und zeigt die für einen Raum angestrebten Entwicklungen auf (§ 14 LPLG).

Die Einhaltung dieser Ziele erfolgt auf kommunaler Ebene zunächst durch den Flächennutzungsplan, da gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen ist.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung werden durch Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, konkretisiert.

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 stellt das Plangebiet als "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar. Die ASB des Gebietsentwicklungsplanes dienen gemäß § 3 DVO zum LPIG der Flächensicherung für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen, einschließlich öffentlicher und privater Dienstleistungen, sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Die dargestellten ASB umfassen neben Wohnbauflächen auch alle Flächen, die mit dieser Funktion zusammenhängen, so beispielsweise für Gemeinbedarfseinrichtungen, für die öffentliche und private Versorgung, für den Verkehr, für Sporteinrichtungen und Kindergärten. Sie schließen auch gemischte Bauflächen, gewerblich genutzte bzw. zu nutzende Flächen unter 10 ha und Abstandsflächen ein.

Der Bebauungsplan entspricht somit dem o.g. Ziel des Gebietsentwicklungsplanes.

10.2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet nördlich der Lohrheidestraße "Gemischte Bauflächen" (M) dar.

Aufgrund der Entwicklung in Richtung Gewerbe wird der Bereich nördlich der Lohrheidestraße nunmehr als "Gewerbegebiete" (GE) festgesetzt. Durch Festsetzungen nach dem Abstandserlass sowie von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln werden die in diesem Bereich zulässigen Betriebe auf das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe reduziert und somit wird de facto wieder Mischgebietsniveau erreicht.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

10.2.3 Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

10.2.4 Sonstige umweltrechtliche Fachplanungen (insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)

Das Bebauungsplangebiet liegt in dem Bereich des Lärminderungsplanes Bochum-Wattenscheid-West vom 01.08.2003. Gegenstand des Lärminderungsplanes ist die Ermittlung der Lärmbelastungen durch Straßen-, Schienen-, Gewerbe- und Sportlärm sowie die Darstellung von Maßnahmen zur Konfliktreduktion. Ziel der Aufstellung von Lärminderungsplänen ist, Minderungsmöglichkeiten bei den derzeit vorgefundenen "Altlastenfällen" bezüglich des Lärms aufzuzeigen sowie Hinweise abzuleiten, wie zukünftige Konfliktsituationen frühzeitig erkannt und vermieden werden können. Durch die gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation, Ingenieurbüro für Schall - und Schwingungstechnik, ACCON Köln GmbH, wurden die für das Plangebiet erforderlichen Maßnahmen zur Lärminderung konkretisiert.

10.2.5 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischer Vogelschutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem FFH- Gebiet oder in einem europäischen Vogelschutzgebiet.

10.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

10.3.1 Mensch

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm und Luftverunreinigungen) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Bundesimmissionsschutzgesetz).

Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Bebauungsplangebiet ist nördlich und östlich umgeben von Wohnbebauung. Das Gebiet des Bebauungsplanes selbst weist eine gewerblich orientierte Nutzung auf. In Teilbereichen des Gebietes ist untergeordnet auch Wohnnutzung vorhanden. Die in dem Planbereich befindlichen Wohnungen wurden jedoch unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung als Wohnungen für Aufsichts- / Bereitschaftspersonal oder Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 BauNVO

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

genehmigt. Die im Plangebiet liegenden, auch zu Wohnen genutzten Gebäude lösen somit keinen über ein GE hinausgehenden Schutzanspruch aus.

Zur Beurteilung der von den Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmauswirkungen, insbesondere auf die bestehende, nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung wurde ein Schallgutachten erstellt. Bei der Festlegung der Schutzbedürftigkeit der maßgeblichen Immissionsorte wurde von einer durch die Gemengelage hervorgerufenen Vorbelastung ausgegangen. Abweichend von den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 der TA Lärm werden den Wohnungen in der Nachbarschaft zu den Gewerbegebieten bzw. innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE) maximal Mischgebietswerte zugemutet. Dies ist nach der "Mittelwertrechtsprechung" des BVerwG sowie nach Nr. 6.7 der TA Lärm bei Gemengelagen statthaft.

Von den bestehenden Betrieben sind gemäß Gutachten keine unzulässigen Lärmimmissionen in den benachbarten Wohngebieten zu erwarten. Aufgrund der Art der Betriebe bzw. aufgrund entsprechender Auflagen in den Baugenehmigungen ist davon auszugehen, dass nachts keine Tätigkeiten durchgeführt werden. Auch für den schalltechnisch kritischen Beurteilungszeitraum "Ruhezeit" an Sonn- und Feiertagen werden die zulässigen Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in dem Plangebiet nicht überschritten.

Von den Verkehrsbewegungen auf den umliegenden Straßen gehen keine kritischen Lärmemissionen aus.

10.3.2 Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt und Landschaft

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Die Berücksichtigung des Schutzguts "Tier und Pflanze" sowie Landschaft ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Ziel ist im Wesentlichen der Schutz, der Erhalt und die Aufwertung der Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen sowie eines ansprechenden Landschaftsbildes. Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich (Innenbereich) sind die Vorgaben dieser Gesetze für den Bebauungsplan jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Die folgenden Ausführungen sind im Wesentlichen der ökologischen Ersteinschätzung in Form einer Bestandsaufnahme- und Bewertung entnommen:

Biotoptypenbestand

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Das Gebiet gliedert sich in Gebäude- und Platzflächen der Gewerbebetriebe mit dem für Gewerbegebiete typischen Grünbestand.

Eingestreut sind einige Wohngebäude mit Hausgärten, die aus Rasenflächen und einigen Ziergehölzen bestehen.

Eingestreut in diese Grünflächen sind einige Einzelbäume.

An der Lohrheidestraße befinden sich Straßenbäume, die in ihrem Wurzelbereich jedoch eingeschränkt sind. Hier wurden drei Gruppen von Einzelbäumen zusammengefasst, da ihre Kronen eine zusammenhängende Fläche bilden.

An der Nordgrenze des westlichen Plangebietsbereiches befindet sich eine Baumreihe, überwiegend aus Birken. Diese Bäume wurden nicht als Einzelbäume, sondern aufgrund ihrer Gesamtkronentrauffläche als Baumreihe/Baumgruppe aufgenommen. Diese Baumreihe ist jedoch zu einem großen Teil im Wurzel- oder Kronenbereich durch Gebäude oder sonstige Versiegelung in ihrem Lebensraum beeinträchtigt.

Biotoptypenbewertung

Mittlere Biotopfunktionen haben die Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen.

Eine geringe Biotopfunktion haben die Grünflächen in den Industrie- und Gewerbegebieten, die strukturalmen Zier- und Nutzgärten im Plangebiet sowie das Straßenbegleitgrün.

Keine oder sehr geringe Biotopfunktion haben die zahlreichen versiegelten Gebäude- und Verkehrsflächen im Plangebiet.

Baumbestand

Insgesamt wurden 53 Einzelbäume außerhalb der flächigen Baumgruppen im Rahmen der ökologischen Ersteinschätzung gesondert ausgewiesen und spezifiziert. Von diesen sind 40 Bäume im Wurzel- bzw. Kronenbereich durch Gebäude oder sonstige Versiegelung beeinträchtigt, 8 Exemplare weisen Schädigungen unterschiedlicher Intensität (z.B. Schädigungen im Stamm-/Kronenbereich) auf.

Besonders wertvolle, z.B. naturschutzwürdige Bäume, treten im Plangebiet nicht auf.

Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Entsprechend der derzeitigen intensiven gewerblichen Nutzungen und der großflächigen Versiegelungen übernimmt das Plangebiet überwiegend keine bzw. eine nachrangige Funktion für Tiere und Pflanzen.

Die biologische Vielfalt ist gemäß der vorgefundenen Biotopstrukturen und der intensiven Nutzung als insgesamt gering einzuschätzen.

Landschaft

Das Plangebiet ist durch die intensive gewerbliche Nutzung und eine dadurch bedingte starke Überprägung ohne visuellen Wert.

An der Nordgrenze des westlichen Plangebietsbereiches befindet sich eine Baumreihe, überwiegend aus Birken. Diese Bäume wurden nicht als Einzelbäume, sondern aufgrund ihrer Gesamtkronentrauf Fläche als Baumreihe/Baumgruppe aufgenommen.

Die Baumreihen an der Nordgrenze des westlichen Plangebietsbereiches haben eine gliedernde und abschirmende Funktion. Sie stellen im Bereich der gewerblichen Nutzung einen deutlichen Abschluss bzw. eine Begrenzung des Gewerbegebiets dar.

10.3.3 Boden und Wasser

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Bezüglich Boden und Wasser sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Hiermit soll insbesondere der Schutz und die Verbesserung dieser im Allgemeinen nicht vermehrbaren abiotischen Schutzgüter als Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze erzielt werden.

Als fachliche Vorgaben für die dem Plangebiet unterliegenden Bodenverunreinigungen sind die Vorgaben des Bundes- bzw. Landesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten. Für das Grundwasser gelten ebenfalls die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung, zudem wird bei den Bewertungen die Trinkwasserverordnung beachtet. Ziel dieser Vorgaben ist der sachgerechte Umgang mit Bodenverunreinigungen.

Bestandsaufnahme- und Bewertung

Auf der Fläche nördlich der Lohrheidestraße befanden sich die beiden Ziegeleien der Zeche Holland sowie die zugehörigen Ziegeleigruben. Die alte Ziegelei Holland befand sich auf der

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 30

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

östlichen Teilfläche des Betrachtungsgebietes und wurde dort in dem Zeitraum von 1892 bis 1937 betrieben. Die neue Ziegelei Holland mit Ringofen wurde auf der westlichen Teilfläche des Betrachtungsgebietes errichtet und erhielt einen Gleisanschluss an das südlich gelegene Zechengelände sowie an die überregionale Rheinische Bahn.

Das ehemalige Betriebsgelände der Zeche und Kokerei Holland 3/4/6 bzw. der Chemischen Betriebe Holland liegt südlich der Lohrheidestraße bzw. südlich des Betrachtungsgebietes. Auf dieser ehemaligen Betriebsfläche sind bereits umfangreiche Untersuchungen durchgeführt worden, wobei erhebliche Bodenbelastungen im Umfeld der ehemaligen Benzolfabrik und der Benzollager sowie der chemischen Anlagen ermittelt wurden. Die Kontaminationen reichen bereichsweise bis in die Sedimente der Kreide (Bochumer Grünsand). Neben den flächigen Kontaminationen wurden auch punktuelle Verunreinigungen ermittelt. Die Chemischen Betriebe Holland, die sich aus der Kokerei Holland entwickelten, bestanden u.a. aus einer Benzolfabrik mit Benzolreinigung, einer Teerdestillation sowie weiteren Anlagenteilen wie Klärbecken, Kühler, DCP-Anlagen, Kesselhäuser, Laboratorien usw.. Diese Anlagenteile befanden sich unmittelbar südlich der Lohrheidestraße. Ende der 70er Jahre wurde die Produktion der Chemischen Betriebe Holland eingestellt. In diesem Bereich wird eine Grundwasserreinigungsanlage betrieben.

Die natürliche Morphologie des Betrachtungsgeländes ist durch anthropogene Eingriffe verändert.

Da die Herkunft und Zusammensetzung des Verfüllmaterials der Ziegeleigruben unbekannt war, wurde die Fläche des Bebauungsplanes 815 als Teilfläche des Untersuchungsgebietes Umfeld Holland -Nord- in den Jahren 2001/2002 einer orientierenden Gefährdungsabschätzung unterzogen (vgl. **“Gutachten zur Gefährdungsabschätzung - Umfeld Holland -Nord-, BSR GmbH, Bochum, Februar 2002).**

Vor dem Hintergrund der in o.g. Untersuchung festgestellten z.T. erheblichen Belastung des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers wurde in den Jahren 2003 / 2004 eine Detailuntersuchung des Geländes durchgeführt (vgl. **“Ergänzende Boden- und Grundwasseruntersuchungen Umfeld Holland- Nord”, BSR GmbH, Bochum / geo-id GmbH, Hattingen, November 2004).**

Zur Eingrenzung und weitergehenden Bestimmung eines in den Voruntersuchungen angetroffenen LHKW-Schadens im Bereich Ückendorfer-/ Lohrheidestraße wurden weitere Untersuchungen im Ostteil der B-Plan-Fläche in 2005 / 2006 in Form einer Sanierungsuntersuchung durchgeführt (vgl. **“Sanierungsuntersuchung - Umfeld Holland Nord- (östliche Teilfläche), geo- id GmbH, Hattingen, Juli 2006).**

Zusammenfassung der Untersuchungsbefunde der Gefährdungsabschätzung und der ergänzenden Untersuchung (vgl. Punkt 11):

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 31

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Boden:

Der größte Teil des B-Plangebietes ist im oberen Profilbereich mit einer anthropogenen Auffüllung überdeckt. Die Mächtigkeit schwankt zwischen 0,1 m im zentralen Bereich und 3,00 m im Osten und Westen des Geländes. Sensorische Auffälligkeiten wurden vor allem im Westen und im Osten des Geländes angetroffen.

Die im Rahmen dieser ergänzenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen aufgeschlossenen Bereiche entlang der Lohrheidestraße waren im oberen Profilbereich mit einer 0,4 - 4,5 m mächtigen Anschüttung überdeckt. Diese besteht überwiegend aus einem Sand-Schluff-Gemenge mit meist kieskorngroßen anthropogenen Komponenten wie Schlacken und Bauschutt (Ziegel, Beton), daneben treten bergbautypische Materialien, wie Waschberge und Koksbruchstücke auf. Seltener kommen Aschen, Schotter, Schwarzdecken- und Holzreste vor.

Organoleptische Auffälligkeiten waren vor allem im Umfeld des Grundstückes Lohrheidestraße 8 feststellbar. Hier wurde ein LHKW-Schaden angetroffen und eingegrenzt. In deutlichen Konzentrationen werden hier die Stoffe Tetrachlorethan, Trichlorethen sowie Vinylchlord nachgewiesen.

Entlang der Lohrheidestraße und im Grenzbereich zum Parkplatz Lohrheidestadion wurden im Rahmen der Untersuchungen und bei Bauarbeiten wiederholt oberflächennah kokereispezifische Schadstoffe angetroffen. Eingriffe in die tieferen Bodenschichten lösen eine Sanierungsnotwendigkeit aus.

Oberboden:

Die Ergebnisse der Bodenanalysen ergaben für den Oberboden (0-10 cm) keine Überschreitungen von Prüfwerten gemäß BBodSchV. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die gewerbliche Nutzung möglich.

In den unterliegenden Auffüllungshorizonten wurden kokereispezifische Schadstoffe, Schwermetalle und Cyanide bereichsweise angetroffen.

Die Freifläche zwischen dem Haus Ückendorfer Straße 81 und Lohrheidestraße 8 weist hohe PAK-Gehalte auf und ist oberflächlich durch einen Bodenauftrag gesichert.

Die Grundstücke Lohrheidestraße 8 und 8a sind aufgrund des massiven LHKW-Schadens sanierungsbedürftig.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 32

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bodenluft:

Bodenluftbelastungen (LHKW) wurden hauptsächlich im Bereich der Grundstücke Lohrheidestraße 8 und 8a festgestellt. Die Ursache der Bodenluft-Verunreinigung ist die im Boden nachgewiesene LHKW-Belastung.

Auch wurden BTEX-Gehalte im Plangebiet ermittelt, deren Ursache in der Ausgasung belasteten Grundwassers zu suchen sind, welches vom ehemaligen Zechengelände her zuströmt. Eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung durch direkte Ausgasung der analysierten Schadstoffe in die freie Atmosphäre ist aufgrund der derzeitigen Geländesituation (Versiegelung) und Nutzung nicht zu besorgen.

Grundwasser:

Die Ergebnisse der Grundwasseranalysen im Quartär belegen starke Verunreinigungen durch kokereitypische Schadstoffe vor allem an den Messstellen BQ 104, B 31- 33 mit Überschreitungen der Prüf- / Maßnahmenschwellenwerte der LAWA und TrinkwV für die Parameter PAK nach EPA, BTEX, KW (H 35), Phenolindex und Cyanide (ges.).

Prüfwertüberschreitungen (BBodSchV) waren zudem an den Messstellen BQ 101/A und BQ 102 für Cyanide (ges.) und an der Messstelle GWQ 2a für Phenole festzustellen. Anhand der Schadstoffbelastungen im quartären Grundwasser lässt sich ein Handlungsbedarf ableiten. Die Schadstoffquellen für die Verunreinigung des Grundwassers ließen sich im Rahmen der Untersuchungen nur teilweise ermitteln, sind jedoch insgesamt dem ehem. Zechengelände zuzuordnen.

Der LHKW- Schaden im Bereich Lohrheidestraße 8 und 8a bewirkt eine weitere massive Grundwasserverunreinigung. Die Schadstofffahne mit sanierungsbedürftigen Konzentrationen geht weit über das Plangebiet hinaus.

Zu den vorhandenen Bodenverunreinigungen wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung vorgenommen.

10.3.4 Klima und Luft

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 33

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bundesnaturschutzgesetz über den Schutz von Biotopen und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.

Bestandsaufnahme- und Bewertung

Bochum gehört weitgehend zum Klimabezirk Münsterland, welcher charakterisiert ist von milden Wintern und relativ kühlen Sommern. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei 10,2° C, die Niederschlagssumme bei rund 800 mm. Die Hauptwindrichtung liegt um Süd-West.

Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet werden wesentlich beeinflusst durch die großflächigen Versiegelungen und stärker durchgrünter Bebauung in der östlichen Hälfte des Plangebietes.

Im Plangebiet kann von folgenden Klimatopen, die sich teilweise verzahnen, ausgegangen werden:

- § Gewerbe- und Straßenklima: Hoher Anteil an versiegelten Flächen, weite Tag-Nacht-Temperaturamplitude
- § Siedlungsklima der lockeren Bebauung: Günstiges Bioklima, Mikroklimata, geringer Stadtklimaeinfluss

10.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Über die innerhalb des Plangebiets gelegene Bausubstanz hinausgehende Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Kulturgüter liegen im Plangebiet nicht vor.

10.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die anthropogene Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet und seinem nahen Umfeld keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).

10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 34

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Aufgrund seiner Historie wie auch aufgrund seiner derzeitigen Nutzungsstruktur ist der Charakter des Plangebietes der eines Gewerbegebietes. Indiz hierfür ist auch, dass z.B. Wohnungen in diesem Bereich lediglich als "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen" gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO genehmigt wurden. Bauliche Vorhaben im Planbereich wären ohne Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB sind Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d.h., Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO wären hinsichtlich der Art der Nutzung grundsätzlich zulässig.

Es besteht somit die Möglichkeit der Ansiedlung von lärmintensiven Gewerbebetrieben in der Nachbarschaft der Wohnbebauung, da in Gewerbegebieten der zugelassene Lärmpegel gemäß der für Gewerbelärmimmissionen zugrunde zu legenden TA Lärm tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) betragen kann. Auch können sich Betriebe ansiedeln, von denen sonstige Gewerbeemissionen ausgehen wie z.B. Staub, Gerüche oder Erschütterungen. Allerdings ergibt sich sowohl aus § 34 BauGB als auch aus der TA Lärm eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme, so dass im Falle des Plangebietes auch ohne Bebauungsplan eine immissionsschutzwirksame Einschränkung der Betriebe im Genehmigungsverfahren erforderlich wäre.

Die zur Zeit hier noch mögliche Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und für gewerbliche sportliche Zwecke, Versamlungs- und Vergnügungsstätten könnte überdies zu zusätzlichen nächtlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung führen.

Es bestünde ferner die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandel, und, bedingt dadurch, ein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen durch den Kundenverkehr. Eine Erhöhung der Lärmbelastung und Belastung durch Autoabgase für dieses Gebiet wäre die Folge.

Gegenüber den immissionsschutzwirksamen Festsetzungen im Bebauungsplan würden sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch insgesamt als gravierender darstellen. Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft, würde sich diesbezüglich ohne den Bebauungsplan keine Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs ergeben.

10.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)

In dem Bereich des Plangebietes sind bauliche Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig. Es besteht somit bereits ein Planungsrecht.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 35

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Dies wird bei der im Folgenden erstellten Prognose berücksichtigt, die demnach im Wesentlichen zwischen bestehendem Planungsrecht und durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffenem Planungsrecht differenziert.

10.5.1 Mensch

Die bestehenden Funktionen (Wohnen und Arbeit) werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht nachteilig betroffen. Die vorhandenen Betriebe werden in ihrem Bestand gesichert.

Der im Bebauungsplan getroffene Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet dient der Vorhaltung der Flächen für eine gewerbliche Nutzung und dem Schutz der Wohnnutzung vor zusätzlichen (nächtlichen) Beeinträchtigungen. Mit gleicher Intention werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und für gewerbliche sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Versammlungsstätten ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet hat keinen nachteiligen Einfluss auf die Versorgung der Bevölkerung. In Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich Stadtteilzentrum Wattenscheid-Innenstadt mit Einzelhandelsangeboten, öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistungsbetrieben.

Ein wesentliches Planungsziel, nämlich der Schutz der umliegenden Wohnnutzung vor Lärmemissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe, wird mit dem Bebauungsplan erfüllt. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird hierfür in Teilgebiete mit festgelegten Emissionskontingenten gegliedert.

Auch der Schutz vor sonstigen Emissionen, die von Gewerbebetrieben ausgehen können, wie z.B. Staub, Gerüchen oder Erschütterungen, wird durch eine Gliederung der Betriebe nach dem Abstandserlass gewährleistet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.

10.5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 36

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Nach geltendem Planungsrecht wäre eine bauliche Nutzung des Plangebiets unter Beachtung der Eigenart der näheren Umgebung möglich. Dies bedeutet, dass Gewerbebauten im gesamten Planbereich grundsätzlich zulässig wären.

Mit den Festsetzungen des vorliegenden „einfachen“ Bebauungsplanes wird die mögliche Intensität der Flächenversiegelung nicht geändert, da sich diese – wie bisher – an der Eigenart der näheren Umgebung i.S.d. § 34 BauGB zu orientieren hat.

Der Bebauungsplan führt zu keiner Veränderung der Nutzungsstruktur im Plangebiet.

Über 80% der Flächen des Plangebietes sind aufgrund der Nutzungsstruktur bereits versiegelt. Die verbleibenden Biotopstrukturen bestehen aus geringwertigen „Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten“ sowie aus eingestreuten, strukturarmen Hausgärten. Somit sind weitere Beeinträchtigungen bzw. erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

Landschaft

Das Plangebiet ist durch die intensive gewerbliche Nutzung geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das bestehende Siedlungsbild im Untersuchungsgebiet nicht verändert und somit werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet.

10.5.3 Boden und Wasser

Die Vorgaben des Bodenschutzes (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen, Nachverdichtung) werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Erhöhung der derzeit zulässigen Flächenversiegelungen wird mit dem Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Über 80 % der Flächen des Plangebietes sind bereits versiegelt. Flächenversiegelung, weitreichende Überformungen der Bodenstrukturen durch Umlagerung, Verdichtung und den Austausch von Oberboden durch Befestigungsmaterialien sind bereits weitestgehend abgeschlossen. Weitere Einschränkungen der Bodenfunktionen, wie Grundwasserneubildung, Nährstoffanreicherung, Filtervermögen und das biotische Potenzial von belebten Bodenschichten sind nicht zu erwarten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 37

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

10.5.4 Klima und Luft

Bezüglich der lufthygienischen Situation werden im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine zusätzlichen Belastungen vorbereitet. Positiv wirkt sich auf mikroklimatischer Ebene der teilweise Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen aus, da diese in der Regel mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit Schadstoffausstoß verbunden sind. Generell ist jedoch nicht von einer Änderung der bestehenden lufthygienischen Hintergrundbelastung im Plangebiet und seinem Umfeld auszugehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.

10.5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die im Plangebiet gelegenen Sachgüter (Wohn- und Gewerbegebäude) sind von der Planung nicht nachteilig betroffen, da sie in ihrem Bestand gesichert werden.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen.

10.5.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das Planungsrecht des Bebauungsplans bewirkt bzw. beeinträchtigt keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die sich merklich von den derzeit bestehenden Wechselwirkungen unterscheiden.

10.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

10.6.1 Vermeidung von Emissionen und Immissionen

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Vermeidung von Immissionsbelastungen der umliegenden Wohnnutzung durch das angrenzende Gewerbegebiet. Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes wird das Gewerbegebiet in Teilgebiete mit festgelegten Emissionskontingenten gegliedert, bzw. zum Schutz gegen sonstige Emissionen wie z.B. Staub, Gerüche oder Erschütterungen erfolgt eine Festsetzung der zulässigen Betriebe nach dem Abstandserlass. Zudem wirkt sich der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften, Sport- und Versammlungsstätten etc. im Plangebiet immissionsmindernd aus.

10.6.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 38

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Eine sachgerechte Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist wie derzeit über die bestehenden Entsorgungsnetze gewährleistet.

Bezüglich der Altlastensituation werden gutachterlich folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von potenziellen Belastungen aufgeführt:

GE - Gebiet 05:

Im Bereich zwischen der **Ückendorferstraße 81 und Lohrheidestraße 8** ist aufgrund der vorhandenen aktuell gesicherten Belastung bei jeglicher Nutzungsänderung eine Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahme erforderlich. Bei Eingriffen in den Untergrund stellen die tiefer liegenden Belastungen ein Gefährdungspotential dar, sodass die entsprechenden Wirkungspfade durch geeignete Schutzmaßnahmen zu unterbinden sind.

Der Bereich des festgestellten LHKW- Schadens auf den Grundstücken Lohrheidestraße 8 und 8a bedarf einer Sanierung. Hierzu sind weitere Untersuchungen und eine Sanierungsplanung durchzuführen. Jegliche Nutzungsänderungen vor der Durchführung einer Sanierung/Sicherung sind auszuschließen.

GE - Gebiet 01- 04 nördlich der Lohrheidestraße:

Bei jeglichen Nutzungsänderungen sind nutzungsbezogene Detailuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich.

Die Erdarbeiten müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist mit der Baubeginnanzeige zu benennen.

Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analysenergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens vor der Abnahme des Bauvorhabens bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes einzureichen.

Sämtliche Grundwassermessstellen, die auf dem Gelände vorhanden sind, müssen erhalten werden.

Ein Sanierungsplan gemäß Bundesbodenschutzgesetz ist dann zu erstellen, wenn kontaminiertes Material auf der Fläche umgelagert werden soll. Dieser Sanierungsplan ist dem Umwelt- und Grünflächenamt in dreifacher Ausfertigung vorzulegen. Sollte ausgekoffertes, belastetes Material von der Fläche entfernt werden, so ist dieses ordnungsgemäß zu entsorgen.

Allgemein gilt:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 39

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

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

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

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

Eine Grundwassernutzung außer zu Beprobungs- oder Sanierungszwecken ist auszuschließen.

10.6.3 Nutzung erneuerbarer Energien; sparsamer Umgang mit Energien

Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie ist auszuführen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren vorbehalten bleibt, in deren Interesse ohnehin aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie ist.

10.6.4 Städtebauliche Maßnahmen

Mit dem Ausschluss der Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet sollen gewerblichen Flächen für produzierende Betriebe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Lagerflächen sowie Großhandel gesichert werden und städtebaulichen Fehlentwicklungen vermieden werden.

10.6.5 Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Nach Bewertung der Biotoptypen im Bestand (A: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes) und der Bewertung der Biotoptypen gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes (B) erfolgt eine Gegenüberstellung der Biotopwerte als Ausdruck des Zustandes von Natur und Landschaft als Lebensraum. Hierbei werden in diesem Falle die Werte vorher /nachher gleichgesetzt, da durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes keine Änderung zu erwarten ist.

Das Plangebiet ist bereits zu über 80% versiegelt, die Baumreihe befindet sich im Nordwesten des Plangebietes, an der nördlichen Grundstücksgrenze und wurde bereits aufgrund von Einschränkungen durch Gebäude oder andere bauliche Nutzungen abgewertet. Bei den

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 40

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Einzelbäumen handelt es sich um Straßenbäume, die zum Einen bereits in ihrem Wurzelraum eingeschränkt und daher abgewertet sind, zum Anderen der Planung in diesem Gebiet nicht im Wege stehen.

Die schematische Darstellung (detaillierte Liste im Anhang zur ökologischen Erstbewertung) des Zustandes von Natur und Landschaft vorher, ausgedrückt als Biotopwerte, ergibt für die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu Grunde gelegten Daten:

B. Untersuchungsraum gem. Festsetzungen des BP	48.035 Punkte
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes	48.035 Punkte
Gesamtwert B - Gesamtwert A	0 Punkte

d.h. kein Defizit.

Dies bedeutet, dass der Eingriff durch die Bebauung im Gebiet nicht auszugleichen ist und weitere Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes nicht erforderlich sind.

Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. Eingriffsregelung werden nicht erforderlich, da die zukünftige Eingriffsintensität – im besonderen die Versiegelungsrate – in den baulich nutzbaren Bereichen sich nicht von der Intensität unterscheidet, die nach derzeit bestehendem Planungsrecht auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich ist.

10.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Durch die gewachsene, gewerblich geprägte Nutzungsstruktur in Verbindung mit der unmittelbaren Nähe zum "Gewerbepark Holland" ist die grundlegende planerische Entwicklungsrichtung für das Gebiet des Bebauungsplanes bereits vorgegeben.

Räumliche Alternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel (u.a. Sicherung des Immissionsschutzes, Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe und Sicherung von Flächen für produzierende Betriebe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Lagerflächen sowie Großhandel) bezieht.

Hinsichtlich der festgesetzten Baugebiete ergeben sich nur eingeschränkte Alternativen. Die vorhandenen Immissions- und Bodenbelastungen stehen der Ausweisung eines Mischgebietes und damit der Möglichkeit von zusätzlichen Wohnbauflächen entgegen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 41

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

10.8 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Bestandserhebungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebietes und der nahen Umgebung. Spezielle fachliche Fragestellungen des Immissionsschutzes, der Altlastensituation und der ökologischen Strukturen wurden in Fachgutachten untersucht. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf.

Maßnahmen zum Monitoring betreffen insbesondere die Überwachung der Altlastensituation im Plangebiet. Wie bereits in Pkt. 10.6.2 aufgeführt, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

GE - Gebiet 05:

Im Bereich zwischen der **Ückendorferstraße 81 und Lohrheidestraße 8** ist aufgrund der vorhandenen aktuell gesicherten Belastung bei jeglicher Nutzungsänderung eine Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahme erforderlich. Bei Eingriffen in den Untergrund stellen die tiefer liegenden Belastungen ein Gefährdungspotential dar, sodass die entsprechenden Wirkungspfade durch geeignete Schutzmaßnahmen zu unterbinden sind.

Der Bereich des festgestellten LHKW- Schadens auf den Grundstücken Lohrheidestraße 8 und 8a bedarf einer Sanierung. Hierzu sind weitere Untersuchungen und eine Sanierungsplanung durchzuführen. Jegliche Nutzungsänderungen vor der Durchführung einer Sanierung/Sicherung sind auszuschließen.

GE - Gebiet 01- 04 nördlich der Lohrheidestraße:

Bei jeglichen Nutzungsänderungen sind nutzungsbezogene Detailuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich.

Die Erdarbeiten müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist mit der Baubeginnanzeige zu benennen.

Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analysenergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens vor der Abnahme des Bauvorhabens bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes einzureichen.

Sämtliche Grundwassermessstellen, die auf dem Gelände vorhanden sind, müssen erhalten werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 42

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Ein Sanierungsplan gemäß Bundesbodenschutzgesetz ist dann zu erstellen, wenn kontaminiertes Material auf der Fläche umgelagert werden soll. Dieser Sanierungsplan ist dem Umwelt- und Grünflächenamt in dreifacher Ausfertigung vorzulegen. Sollte ausgekoffertes, belastetes Material von der Fläche entfernt werden, so ist dieses ordnungsgemäß zu entsorgen.

Allgemein gilt:

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

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

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

Eine Grundwassernutzung außer zu Beprobungs- oder Sanierungszwecken ist auszuschließen.

Sonstige Überwachungsmaßnahmen beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden.

10.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 815 -Lohrheidestraße - im Stadtteil Bochum-Wattenscheid werden die vorhandenen Flächen planungsrechtlich für produzierende Betriebe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Lagerflächen sowie Großhandel gesichert und gleichzeitig potenzielle Nutzungskonflikte zwischen dem angrenzenden vorhandenen Wohnen und Gewerbe entschärft.

Um in der zukünftigen Entwicklung des Gewerbegebietes Nutzungskonflikte zu unterbinden, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz der umliegenden Wohnbebauung getroffen (sog. Emissionskontingente). Zum Schutz gegen sonstige Emissionen, die von Gewerbebetrieben ausgehen können, wie z. B. Staub, Gerüche oder aber Erschütterungen, wird das Gewerbegebiet gegliedert nach dem Abstandserlass. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen demzufolge eine gewerbliche Nutzung in einer Intensität, dass der Immissionsschutzanspruch der Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme gewährleistet werden kann.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 43

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung liegen im Plangebiet Altlasten vor. Diese stellen für die vorhandenen Nutzungen keine unmittelbare Gefährdung dar, bei Nutzungsänderungen und baulichen Veränderungen sind jedoch weitere Bodenuntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden.

Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet. Dies betrifft insbesondere den Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen seitens der gewerblichen Nutzung.

Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanaufstellung wären bauliche Vorhaben im Planbereich weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach wären die Grundstücke im Plangebiet für Gewerbebetriebe aller Art bebaubar. Eine immissionsschutzwirksame Feinsteuerung wäre jedoch nicht in gleichem Maße möglich.

Sinnvolle räumliche Planungsalternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht. Bezüglich der getroffenen Festsetzungen bestehen keine anderweitigen inhaltlichen Möglichkeiten, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können. Die Ausweisung der Flächen als "Mischgebiet" und damit der Möglichkeit von zusätzlichen Wohnbauflächen wäre wegen der vorhandenen Immissions- und Bodenbelastungen problematisch.

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht bereits auf Grundlage des derzeit vorhandenen Baurechts zulässig wären. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Umwelt-Monitoring beinhalten insbesondere die Überwachung der Altlastensituation. Ansonsten beschränken sich diese auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

11. Gutachten

Folgende Gutachten sind als Anlage Bestandteil dieser Begründung:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 44

Vorlage Nr.: 20062849

Stadtamt 61 12 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- § Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation, Ingenieurbüro für Schall - und Schwingungstechnik, ACCON Köln GmbH
- § Ökologischen Ersteinschätzung in Form einer Bestandsaufnahme - und Bewertung, Grünflächenamt der Stadt Bochum
- § Umfeld Holland-Nord Bochum-Wattenscheid, Gefährdungsabschätzung und Sanierungsuntersuchung, BSR-Bodensanierung und Recycling GmbH in Zusammenarbeit mit Geo-id