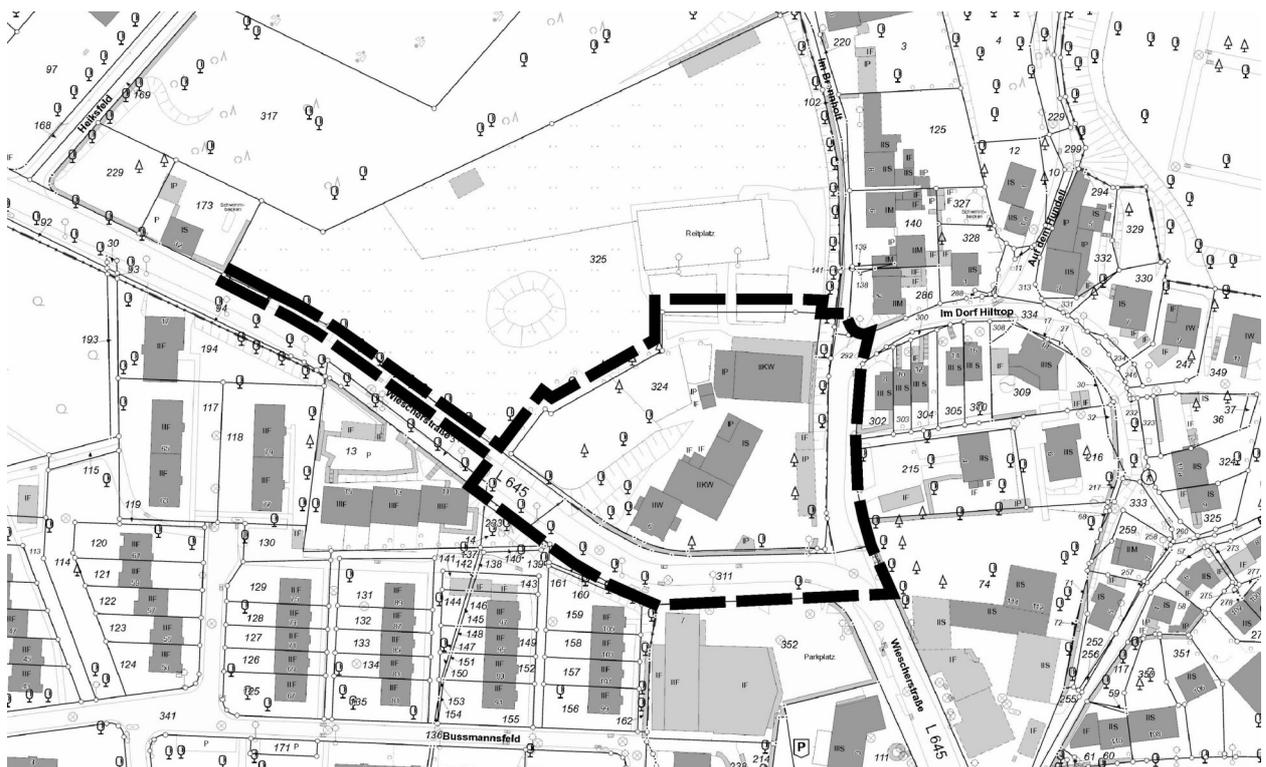


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 971 – Wiescherstraße / Im Dorf Hiltrop –

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für den Satzungsbeschluss

07.06.2019



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

INHALT

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	4
3. BESTANDSANALYSE	5
3.1 Situation im Plangebiet	5
3.1.1 Lage und Nutzung	5
3.1.2 Freiraum und Grünflächen	6
3.1.3 Erschließung.....	7
3.1.4 Bergbauliche Situation.....	7
3.2 Ver- und Entsorgung.....	7
3.3 Eigentumsverhältnisse.....	8
3.4 Bestehende Bebauungspläne	8
3.5 Angrenzende Bebauungspläne.....	8
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
4.1.1 Landesentwicklungsplan.....	9
4.1.2 Entwurf des Landesentwicklungsplans	12
4.1.3 Regionaler Flächennutzungsplan.....	12
4.1.4 Entwurf des Regionalplans Ruhr.....	14
4.2 Ziele der Stadtentwicklung.....	17
4.2.1 Räumliches Ordnungskonzept.....	17
4.2.2 Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum - Nachjustierung 2017	18
4.2.3 Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)	20
4.2.4 Strategische Umweltplanung	21
4.2.5 Masterplan Freiraum.....	24
4.2.6 Lärmaktionsplanung	24
4.2.7 Luftreinhalteplanung	25
4.3 Fachplanungen.....	26
4.3.1 Landschaftsplan	26
4.3.2 Spielleitplanung	26
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	26
6. GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG	27
7. PLANINHALT	30
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	30
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	30
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	33
7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	34
7.1.4 Stellplätze und Garagen	35
7.1.5 Leitungsrecht.....	35
7.1.6 Verkehrsflächen.....	36
7.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	37
7.1.8 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	37
7.2 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)	40
7.3 Hinweise.....	41
7.3.1 Methanzuströmungen.....	41

7.3.2	Bergbau.....	42
7.3.3	Altlasten.....	42
7.3.4	Bodenschutz.....	43
7.3.5	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	43
7.3.6	Kampfmittel.....	44
7.3.7	Artenschutz.....	44
7.3.8	Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft.....	44
7.3.9	Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften.....	45
7.4	Nachrichtliche Übernahme.....	46
7.4.1	Gasfernleitung	46
8.	UMWELTBELANGE	46
9.	BELANGE DER NACHBARGEMEINDEN	47
10.	GESETZLICHE GRUNDLAGEN UND SONSTIGE VORSCHRIFTEN	47
11.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	47
12.	FLÄCHENBILANZ	47
13.	UMSETZUNG DER PLANUNG.....	48
13.1	Erschließung.....	48
13.2	Bodenordnung	48
13.3	Kosten	48
13.4	Verträge.....	48
14.	GUTACHTEN.....	49
14.1	Baugrund- und Altlastenuntersuchung.....	50
14.2	Artenschutzuntersuchung	50
14.3	Verkehrsuntersuchung.....	51
14.4	Schalltechnische Untersuchung.....	53
15.	AUSKUNFT	54

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das ca. 11.040 m² große Plangebiet liegt im Norden Bochums im Stadtteil Hiltrop unweit der Stadtgrenze zu Herne. Es wird im Süden durch die Wiescherstraße und im Osten die Straße „Im Dorf Hiltrop“ begrenzt, die jeweils Bestandteile des Plangebiets sind. Nach Nordwesten wird die Fläche eines geplanten Fuß- und Radweges in den Geltungsbereich einbezogen. Nach Norden und Westen wird das Plangebiet durch die Freiraum- und Agrarflächen des Landschaftsschutzgebietes L 3 begrenzt.

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken der Gemarkung Hiltrop, Flur 1, Nr. 13 tlw., 87 tlw. und 103 sowie Flur 6, Nr.102 tlw., 220 tlw., 292, 311 tlw. und 334 tlw. Es ist in der Planzeichnung eindeutig abgegrenzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst somit einen weiteren Geltungsbereich als der Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das knapp 6.400 m² große Einzelhandelsvorhaben (Gemarkung Hiltrop, Flur 1, Nr. 103), während die für Ausgleichsmaßnahmen, die Anlage eines Radweges und zur Sicherung eines Leitungsrechtes vorgesehenen Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB als einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der Bauleitplanung ist die Absicht des Vorhabenträgers, an der Wiescherstraße einen großflächigen Lebensmitteldiscounter zu errichten. Der Standort liegt auf dem Grundstück eines bislang als Pferdehof genutzten landwirtschaftlichen Betriebs. Nach Abbruch der aufstehenden Gebäude (Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Stallungen, Nebenanlagen) soll ein zeitgemäßer Neubau zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit ca. 70 oberirdischen Kundenstellplätzen und ca. 50 Tiefgaragenstellplätzen auf dem Grundstück errichtet werden. Zur verkehrlichen Erschließung ist im westlichen Planbereich an der Wiescherstraße eine Zufahrt für die Lkw-Anlieferung und die Kundenfahrzeuge geplant. Von der Straße „Im Dorf Hiltrop“ soll eine Tiefgarage erschlossen werden.

Für den überwiegenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 971 existiert bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 844 - Wiescherstraße/Im Brennholt - aus dem Jahr 2010 Planungsrecht. Der Bebauungsplan Nr. 844 setzt fest, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig ist. Ziel dieses Plans ist es, die Zentren in der Stadt Bochum entsprechend dem Masterplan Einzelhandel, Nachjustierung 2017 durch die Konzentration zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen zu schützen und zu stärken. Zu diesem Zweck soll Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kern- bzw. Hauptsortimenten - unabhängig davon, ob es sich um kleinflächigen oder großflächigen Einzelhandel handelt - nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein.

Zur Zeit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 844 war der Vorhabenstandort noch nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs Hiltrop. Das im Masterplan Einzelhandel Bochum 2012 abgegrenzte Nahversorgungszentrum Hiltrop endete noch unmittelbar südlich des Vorhabenstandortes.

Das Nahversorgungszentrum Hiltrop bewegt sich mit seiner Gesamtverkaufsfläche von rund 1.000 m² quantitativ im Mittelfeld der Bochumer Nahversorgungszentren und weist heute mit dem bestehenden, großflächigen Discount-Markt am nordwestlichen Zentrenrand an der

Wiescherstraße lediglich einen Magnetbetrieb aus. In östlicher Richtung schließen sich nach einem Zwischenstück von ca. 50 Metern ohne Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe entlang der Frauenlobstraße an. Zur weiteren Entwicklung und Stärkung des Nahversorgungszentrums „Hiltrop“, in dessen 600-Meter-Radius rund 4.850 Menschen leben, soll die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes dienen. Innerhalb der vormals bestehenden Abgrenzung des Nahversorgungsbereichs „Hiltrop“ war die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes aufgrund der kleinteiligen Eigentumsverhältnisse nur schwer zu realisieren. Deshalb wurde im Rahmen der Nachjustierung 2017 des Masterplans Einzelhandel die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hiltrop“ angepasst und das Grundstück Wiescherstraße 6 in das Nahversorgungszentrum einbezogen.

Das Vorhaben kann auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts jedoch nicht genehmigt werden. Damit dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 971, dessen Ziel die Zulässigkeit eines Einzelhandelsangebotes im Sinne des Masterplans Einzelhandel Bochum - Nachjustierung 2017 ist, der Umsetzung einer planerischen Konzeption für die Gemeinde. Eine Erforderlichkeit der Bauleitplanung ist somit zweifelsfrei gegeben. Die Planaufstellung bietet außerdem die Möglichkeit, die gestalterische und städtebauliche Einbindung zu steuern.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsansiedlung des geplanten großflächigen Lebensmitteldiscounters mit ca. 70 oberirdischen Kundenstellplätzen und ca. 50 Stellplätzen in einer geplanten Tiefgarage, dessen städtebauliche Einbindung innerhalb der umgebenden Siedlungsstruktur sowie der zukunftsfähige Erhalt und die Stärkung des gesamten Nahversorgungszentrums „Hiltrop“. Dieses Ziel steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Bochum, die im Rahmen der Bauleitplanung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung trägt und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen im Sinne des § 1 Baugesetzbuch (BauGB) nachkommt.

Ferner sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Einzelhandelsstandortes über eine Anbindung an die Wiescherstraße und die Straße „Im Dorf Hiltrop“ sowie die Errichtung eines Fuß- und Radweges entlang der Wiescherstraße ab Hausnummer 6 bis ca. Wiescherstraße 32 geschaffen werden. Am nördlichen und westlichen Rand des Vorhabens soll ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen verortet werden. Im Nordosten ist eine städtische Leitung zu sichern. Deshalb werden die dafür notwendigen Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

3. BESTANDSANALYSE

3.1 Situation im Plangebiet

3.1.1 Lage und Nutzung

Das Plangebiet liegt nördlich der Wiescherstraße, südlich der Freiraumbereiche eines Landschaftsschutzgebietes mit Reitplatz und Weideflächen und westlich der Straße „Im Dorf Hiltrop“, wobei die genannten Straßen teilweise in den Geltungsbereich einbezogen werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die landwirtschaftlichen Betriebsflächen eines Pferdehofes mit bestehendem Wohngebäude, Stallungen, weiteren Nebenanlagen sowie Freiflächen, die gärtnerisch gestaltet sind.

Das Gelände ist topographisch bewegt und steigt von Süden nach Norden an. Die Betriebsflächen des Pferdehofes (Hauptwohnhaus, ein weiteres angebautes Wohnhaus mit angrenzendem Stall sowie mehrere Nebengebäude, die als Pferdestall, Lager und Werkstatt genutzt werden) und die anschließenden Weideflächen liegen über dem Straßenniveau der Straßen Im Dorf Hiltrop / Im Brennholt und werden von diesen durch Böschungen getrennt. Das Plangebiet umfasst ferner Flächen entlang der Wiescherstraße, die dem Ausbau eines Fuß- und Radweges parallel zur Wiescherstraße dienen sollen. Die baulichen Anlagen des Reiterhofes weisen aufgrund von erheblichem Sanierungsstau keine erhaltenswerte Bausubstanz auf. Insbesondere das Wohngebäude genügt bereits aus statischen Gründen nicht mehr den bautechnischen Anforderungen und könnte nur mit erheblichem Aufwand modernisiert werden, welcher sich nicht in einem wirtschaftlich tragbaren Verhältnis darstellen lässt.

Die Vorhabenfläche ist zu einem großen Teil durch die bereits vorhandenen baulichen Anlagen sowie die zugehörigen Zufahrten und Stellplätze versiegelt. Der Reitplatz (Paddock) wie auch die Flächen des Hausgartens des Wohngebäudes sind hingegen unversiegelt und teilweise gärtnerisch gestaltet.

Die landwirtschaftlichen Flächen östlich der Wiescherstraße sind durch eine mit Sträuchern und Bäumen bestockte Böschung von den Straßenverkehrsflächen getrennt. Nach Nordwesten verringert sich das Böschungsgefälle, so dass in diesem Bereich die vorhandenen Agrarflächen ungefähr auf dem Höheniveau der Wiescherstraße liegen.

Das direkte Umfeld wird im Osten, Süden und Westen durch Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Südlich und westlich der Wiescherstraße liegen ausgedehnte Wohngebiete mit zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und im Bereich der Straße „Bussmannsfeld“ überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern. Unmittelbar südlich liegt innerhalb der Abgrenzung des „Nahversorgungszentrums Hiltrop“ ein Einzelhandelsstandort (Discountmarkt) mit Pkw-Stellplatzanlage. Weiter südlich liegen eine Tankstelle und ein Wohn- und Geschäftshaus. Die östlich angrenzende Wohnbebauung an der Straße „Im Dorf Hiltrop“ wird überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Darüber hinaus befinden sich im näheren Umfeld Einrichtungen und Anlagen für kirchliche (ev. Kirche Hiltrop) und schulische (Grundschule Frauenlobstraße) Zwecke sowie öffentliche Grünanlagen, die der Naherholung dienen.

3.1.2 Freiraum und Grünflächen

Westlich der im Plangebiet bestehenden Gebäude befindet sich ein Gartenbereich mit Gehölzen, Grün- und Brachflächen sowie Anlagen für Pferde. Die Hoffläche östlich der Gebäude ist teilweise befestigt. An der südlichen Flächengrenze ist eine mit überwiegend alten Pappeln bestandene Böschung in den Geltungsbereich eingeschlossen. Weitere Altgehölze sind im östlichen Teil des Plangebietes vorhanden.

Es gibt Hinweise auf das Vorkommen von geschützten Arten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 oder Naturschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Weitere Schutzausweisungen bestehen für einen kleinen Teil im Norden des Plangebietes, der in das Landschaftsschutzgebiet hineinragt.

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenflächen des Altlastenkatasters der Stadt Bochum. Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erarbeitete Baugrund- und Altlastenuntersuchung stellt fest, dass in den bereits baulich genutzten Teilen des Plangebietes Auffüllungen bestehen, die Bodenbelastungen aufweisen.

3.1.3 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Wiescherstraße und die Straße „Im Dorf Hiltrop“ erschlossen. Im Bereich des geplanten Bauvorhabens weist die Wiescherstraße beidseitig Fuß- und Radwege auf. Im weiteren Verlauf Richtung Herne sind nur noch Gehwege vorhanden. Die Planung sieht vor, nördlich der Wiescherstraße einen 5 m breiten Fuß- und Radweg anzulegen.

Über die Wiescherstraße erfolgt der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Am Knotenpunkt Wiescherstraße / Im Hagenacker / Dietrich-Benking-Straße / Frauenlobstraße befindet sich die Bushaltestelle Hiltrop-Kirche. Die Haltestelle verfügt über vier Haltepunkte, die von den Buslinien 344, 353, 366, und NE2 der BOGESTRA angefahren wird. Darüber hinaus verkehren dort die HCR-Buslinien 323 und 367 der Straßenbahn Herne Castrop-Rauxel GmbH.

3.1.4 Bergbauliche Situation

Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen hinreichend wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau in Tiefen von mehr als 100 m umgegangen. Es befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Constantin 4“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Kirchharpen VII“. Ebenso liegt das Plangebiet über der auf Kohlenwasserstoff erteilten Bewilligung „Corvin“ und der auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „CBM-RWTH“.

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht mehr zu rechnen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen der Wiescherstraße und der Straße „Im Dorf Hiltrop“ vorhanden. Es bestehen Mischwasserkanäle.

Gemäß § 44 Abs. 1 des Landeswassergesetzes NRW (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den zur Zeit geltenden Fassungen, ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Die Baugrunduntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Böden des Plangebietes für eine Versickerung des Niederschlagswassers prinzipiell ungeeignet sind. Es wird empfohlen, auf den Bau von Versickerungsanlagen zu verzichten und das anfallende Niederschlagswasser dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

Das auf den versiegelten Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Die versickerungsfähige Ausführung von Teilen der Stellplatzflächen mindert das anfallende und abzuführende Niederschlagswasser und führt ebenso wie die extensive Dachbegrünung zu einer Drosselung des Abflusses.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger hat die Einleitung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens beantragt und wird das Vorhaben auf in seinem Eigentum stehenden Grundstücken realisieren können.

Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bochum. Es ist vorgesehen, dass die bislang privaten Flächen, die zur Erweiterung des Fuß- und Radweges nördlich der Wiescherstraße benötigt werden, der Stadt Bochum übertragen werden.

Die Flächen für interne und externe Ausgleichsmaßnahmen des Vorhabens außerhalb des Vorhabens- und Erschließungsplans (VEP) befinden sich in Privateigentum. Die Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen bezüglich des Fuß- und Radweges befinden sich im Eigentum der Stadt Bochum.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Für den überwiegenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 971 existiert bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 844 - Wiescherstraße/Im Brennholt - aus dem Jahr 2010 Planungsrecht. Der Bebauungsplan Nr. 844 setzt fest, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig ist.

Für einen kleinen, ca. 200 m² umfassenden Teil des nördlichen Teils des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie für Teile der an den VEP angrenzenden Ausgleichsmaßnahmen besteht der Bebauungsplan Nr. 312I „Volkspark Teil I – Verbandsgrünfläche Bochum Nr. 10 tlw. In Bochum“ aus dem Jahr 1973, der dort Fläche für die Forstwirtschaft und die Begrenzung der Verbandsgrünfläche festsetzt. Real ist dort jedoch keine Forstfläche, sondern eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden.

3.5 Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzend besteht der Bebauungsplan Nr. 312I „Volkspark Teil I – Verbandsgrünfläche Bochum Nr. 10 tlw. In Bochum“ aus dem Jahr 1973, der dort Fläche für die Forstwirtschaft und die Begrenzung der Verbandsgrünfläche festsetzt.

Weitere Bebauungspläne bestehen im näheren Umfeld nicht.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Zielsetzung der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, welche soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr, der u. a. die Funktion eines Regionalplans übernimmt, dargestellt.

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

4.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ist am 8. Februar 2017 in Kraft getreten.

Nach dem Anhang 1 des LEP NRW ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum dargestellt.

Die im Landesentwicklungsplan NRW formulierten Ziele sind von öffentlichen Stellen gemäß Raumordnungsgesetz als "Erfordernisse der Raumordnung" bei anderen Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen. Der LEP enthält Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum, welche für die hier vorliegende Planung zu berücksichtigen sind:

6.1-1 Ziel: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

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

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

6.1-2 Grundsatz: Leitbild "flächensparende Siedlungsentwicklung"

Die Regional- und Bauleitplanung soll die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf "Netto-Null" zu reduzieren, umsetzen.

6.1-5 Grundsatz: Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"

Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell

optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen.

Große Siedlungsbereiche sollen siedlungsstrukturell und durch ein gestuftes städtisches Freifächensystem gegliedert und aufgelockert werden. Dies soll auch Erfordernisse zur Anpassung an den Klimawandel erfüllen.

Orts- und Siedlungsränder sollen erkennbare und raumfunktional wirksame Grenzen zum Freiraum bilden.

6.1-6 Grundsatz: Vorrang der Innenentwicklung

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

Die Mobilisierung von Bauflächen obliegt den Gemeinden im Rahmen ihrer Selbstverwaltung. Hierzu stehen den Gemeinden die entsprechenden Instrumente des BauGB zur Verfügung. Die städtebauliche Innenentwicklung dient nicht nur dem Flächensparen, der Verkehrsvermeidung und der siedlungsräumlichen Nutzungs- und Gestaltqualität, sie ist auch hinsichtlich der Betriebs- und Unterhaltungskosten insbesondere der technischen Infrastruktur für die Gemeinden in der Regel kostengünstiger als die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. In der Summe dient die Innenentwicklung der Erhaltung eines großräumig übergreifenden Freiraumverbundsystems und ist insofern von überörtlicher Bedeutung.

6.1-7 Grundsatz: Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung

Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen.

Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Vulnerabilität des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen – insbesondere Hitze und Starkregen – nicht weiter verschärfen, sondern die Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.

Der Bebauungsplan Nr. 971 widerspricht diesen Zielen und Grundsätzen nicht. Es wird eine teilweise bereits baulich in Anspruch genommene Fläche so kompakt wie möglich überplant. Das Vorhaben wird innerhalb eines planerisch bereits festgelegten bzw. dargestellten Siedlungsbereichs (RFNP und Entwurf des Regionalplans Ruhr) und innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs verwirklicht. Es verbessert die wohnungsnaher Versorgung und stärkt das Zentrum Hiltrops. Durch die damit einhergehende Verbesserung der Zuordnung von Wohnen und Versorgung wird auch Einkaufsverkehr in andere Stadtteile vermieden. Die Anordnung von Ausgleichsmaßnahmen am Rand des Vorhabens definiert einen begrünten Siedlungsrand. Durch die Nutzung des Plangebietes für den Einzelhandel wird anstelle von Freiflächen außerhalb des Siedlungsgefüges eine Fläche am Rande des Siedlungsraumes in Anspruch genommen und so der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen. Die Nutzung von Solarenergie wird ermöglicht und durch eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen auch gefördert. Zudem wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

Der LEP enthält ergänzende Festlegungen für allgemeine Siedlungsbereiche, welche für die hier vorliegende Planung zu berücksichtigen sind:

6.2-1 Grundsatz: Ausrichtung auf zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche

Die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden soll auf solche Allgemeine Siedlungsbereiche ausgerichtet werden, die über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen (zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche).

Erforderliche neue Allgemeine Siedlungsbereiche sollen unmittelbar anschließend an vorhandenen zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichen festgelegt werden. Stehen der Erweiterung zentralörtlich bedeutsamer Siedlungsbereiche topographische Gegebenheiten oder andere vorrangige Raumfunktionen entgegen, kann die Ausweisung im Zusammenhang mit einem anderen, bereits im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 971 widerspricht diesem Grundsatz nicht. Das Vorhaben wird innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs verwirklicht. Dies betrifft sowohl den regionalplanerischen Teil des RFNP als auch den Entwurf des Regionalplans Ruhr.

Der LEP NRW nennt folgende für diese Planung relevante Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel:

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 971 widerspricht diesen Zielen nicht. Das Vorhaben wird innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs verwirklicht. Dies betrifft sowohl den regionalplanerischen Teil des RFNP als auch den Entwurf des Regionalplans Ruhr. Zudem ist der Standort des Vorhabens Teil des zentralen Versorgungsbereichs Hiltrop.

Der LEP enthält den folgenden Grundsatz für den Freiraumschutz:

7.1-1 Grundsatz: Freiraumschutz

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

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

- Dies gilt insbesondere für die Leistungen und Funktionen des Freiraums als
- Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen sowie als Entwicklungsraum biologischer Vielfalt,
 - klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsraum,
 - Raum mit Bodenschutzfunktionen,
 - Raum mit bedeutsamen wasserwirtschaftlichen Funktionen,
 - Raum für Land- und Forstwirtschaft,
 - Raum weiterer wirtschaftlicher Betätigungen des Menschen,
 - Raum für landschaftsorientierte und naturverträgliche Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen,
 - Identifikationsraum und prägender Bestandteil historisch gewachsener Kulturlandschaften und
 - als gliedernder Raum für Siedlungs- und Verdichtungsgebiete.

Der Bebauungsplan Nr. 971 widerspricht diesem Grundsatz nicht. Zwar wird ein Teil des bisherigen Freiraums in das Plangebiet einbezogen, der an das Vorhaben angrenzende Freiraum und regionale Grünzug wird jedoch gleichzeitig durch die Ausgleichsmaßnahmen nördlich und westlich des Vorhabens aufgewertet.

4.1.2 Entwurf des Landesentwicklungsplans

Im Rahmen des Entfesselungspaketes II hat das Landeskabinett am 19. Dezember 2017 beschlossen, ein Änderungsverfahren für den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) einzuleiten. Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat daraufhin am 17.04.2018 beschlossen den LEP NRW zu ändern. Mit der formellen Einleitung des Verfahrens sind die Ziele des Landesentwicklungsplanentwurfs als Grundsätze in der Abwägung zu berücksichtigen.

Konkrete Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 971 ergeben sich durch die geplanten Änderungen des LEP NRW nicht.

4.1.3 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr vom 03.05.2010 sind einerseits Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB in dessen Eigenschaft als Flächennutzungsplan und andererseits Darstellungen gem. Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele / Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in dessen Eigenschaft als Regionalplan getroffen.

In seiner Funktion als Flächennutzungsplan hat er die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt. Die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf.

In diesem Bebauungsplan sollen ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO sowie die erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt die Fläche in seinem regionalplanerischen Teil als allgemeinen Siedlungsbereich und auf bauleitplanerischer Ebene als Wohnbaufläche dar. Angrenzend wird eine Grünfläche und Regionaler Grünzug dargestellt. Die Wiescherstraße wird als Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge – Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr – dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) sowie des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan). Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 971 sind aus dem RFNP entwickelt.

Zwar entspricht die im RFNP dargestellte Baufläche (Wohnbaufläche) nicht unmittelbar dem im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet (sonstiges Sondergebiet). Im vorliegenden Fall ist der Bebauungsplan dennoch aus dem RFNP entwickelt. „Abweichungen eines Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan sind insoweit von dem Begriff des "Entwickelns" gedeckt, als sie sich aus dem - im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden - Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Der Grad eines unzulässigen Widerspruchs zum Flächennutzungsplan wird demnach von Abweichungen nicht erreicht, welche diese Grundkonzeption unangetastet lassen und insoweit als unwesentlich anzusehen sind.“¹ Der RFNP sieht diese Art der abweichenden Konkretisierung bereits in seinem textlichen Teil (Ziele und Grundsätze) vor: Innerhalb der Darstellung von Wohnbauflächen ist die Ansiedlung von weiteren Nutzungen möglich. Die Begründung des RFNP sagt unter Grundsatz 7 aus: „Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentrale Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, wohnverträgliche Arbeitsstätten und wohnungsnah Freiflächen sollen innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen/ASB so zusammengefasst werden, dass sie ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. (...) Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auf eine verkehrsreduzierende bzw. -vermeidende Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen zu achten, die zugleich umwelt- und siedlungsverträglich ist. Hierdurch kann eine wohnungsnah Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen gesichert werden, was insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft von wachsender Bedeutung ist. Nicht störendes Gewerbe ist in den Wohnsiedlungsbereichen regelmäßig zulässig.“ Der Belang „Versorgung“ wird ausdrücklich genannt. Die Wohnverträglichkeit des Vorhabens wird durch ein Schallgutachten nachgewiesen, es kann als nicht störendes Gewerbe eingestuft werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans korrespondiert mit den in der Begründung zum RFNP genannten Zielen, wie Konzentration der Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung, effektive Nutzung der Infrastruktur, Bereitstellung von Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan gilt auch als aus dem RFNP entwickelt, da das Plangebiet deutlich unterhalb der Darstellungsschwelle des RFNP liegt (5 ha) und die Wertigkeit der Fläche in der Substanz gewahrt bleibt. Die Städtebauliche Ordnung ist gewahrt.

¹ Beschluss vom 30.06.2003 -BVerwG 4 BN 31.03

4.1.4 Entwurf des Regionalplans Ruhr

Dem Regionalverband Ruhr (RVR) ist am 21.10.2009 per Gesetz die Regionalplanung als staatliche Aufgabe für sein Verbandsgebiet übertragen worden. Die Metropole Ruhr umfasst das Verbandsgebiet des Regionalverbands Ruhr (RVR) und grenzt an die Planungsregionen Arnsberg, Münster, Düsseldorf und Köln an.

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

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen. Diese Festlegungen entfalten eine Bindungswirkung gegenüber öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nach Maßgabe der §§ 4 und 5 ROG. Diese Ziele sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, d. h. sie können im Wege der Abwägung nicht überwunden werden. Zeichnerisch werden Ziele als Vorranggebiet im Regionalplan festgelegt, um einer bestimmten Nutzung den Vorrang innerhalb dieser Bereiche einzuräumen bzw. andere, entgegenstehende Nutzungen auszuschließen.

Unter Grundsätzen der Raumordnung werden gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen verstanden. Sie sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen, d. h. in die planerische Abwägung einzustellen und können daher im Gegensatz zu Zielen im Wege der Abwägung überwunden werden.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, d. h. Ziele, die in einem Raumordnungsplan wie dem Regionalplan Ruhr festgelegt sind, der sich noch im Aufstellungsverfahren befindet und noch keine Rechtskraft hat, sind zu berücksichtigen. In Aufstellung befindliche Grundsätze der Raumordnung sind dagegen nicht zu berücksichtigen.

Mit der Aufstellung des Regionalplans Ruhr für die Metropole Ruhr werden die für das Verbandsgebiet geltenden Regionalpläne der Bezirksregierungen Arnsberg, Düsseldorf und Münster und der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr abgelöst.

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

Zeichnerischer Teil:

Die zeichnerische Festlegung des Entwurfs für das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 971.

Textliche Festlegungen:

Gelenkte Siedlungsentwicklung im abgestuften Siedlungssystem

1.3-1 Ziel Siedlungsentwicklung auf Siedlungsbereiche konzentrieren

Die Siedlungsentwicklung der Kommunen hat sich innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen.

Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

1.4-1 Ziel Nutzungskonforme Entwicklung in ASB sichern

Die ASB sind für Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit und Erholungsflächen vorzuhalten.

In den ASB sind Nutzungen auszuschließen, die mit den in Satz 1 genannten Nutzungen nicht vereinbar sind.

Großflächiger Einzelhandel

1.11-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

1.11-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 zu Kapitel 6.5 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Kommune als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

1.11-9 Grundsatz Einzelhandelskonzepte

Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, zur Stärkung der Zentren und Stadtteilzentren sowie zur regionalen Abstimmung überörtlich bedeutsamer Planungen und Maßnahmen im Bereich Einzelhandel sollen die Kommunen kommunale und regionale Einzelhandelskonzepte erarbeiten und regelmäßig fortschreiben.

Einzelhandelskonzepte sollen im Rahmen von Planungen und Maßnahmen in die Abwägung eingestellt werden.

1.11-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind, soweit von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1.11-1, 1.11-7 und 1.11-8 entsprechen; im Falle von

zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 1.11-2 und 1.11-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 1.11-3, 1.11-4, 1.11-5 und 1.11-6 zu entsprechen.

1.11-11 Grundsatz Abstimmung zentraler Versorgungsbereiche

Vorhandene zentrale Versorgungsbereiche sollen gestärkt und geschützt werden. Neu geplante zentrale Versorgungsbereiche und die geplante Erweiterung bestehender zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Ziel 1.11-2, Satz 1 sollen mit der Regionalplanungsbehörde abgestimmt werden.

1.11-12 Grundsatz Anbindung an den ÖPNV

Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO soll an Standorten erfolgen, die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind.

Allgemeine Freiraumentwicklung

2.1-1 Grundsatz Freiräume sichern

Zur Sicherung und Entwicklung ihrer Nutz- und Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen sowie ihrer Landschaftsbildqualität sollen die bestehenden Freiräume gesichert und entwickelt werden.

Bei allen Planungen und Maßnahmen soll der Erhalt der Funktionen des Freiraums berücksichtigt werden.

Dabei sind dies vor allem die Funktionen und Leistungen des Freiraums als

- Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- klimaökologischer Ausgleichsraum,
- Raum für bedeutende wasserwirtschaftliche Funktionen,
- Raum mit Bodenschutzfunktionen,
- Identifikationsraum und prägender Bestandteil historisch gewachsener Kulturlandschaften,
- Raum für Land- und Forstwirtschaft,
- Raum für landschaftsorientierte und naturverträgliche Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen,
- gliedernder Raum für Siedlungs- und Verdichtungsgebiete.

Regionale Grünzüge

2.2-1 Ziel Regionale Grünzüge sichern und entwickeln

Die Regionalen Grünzüge, zu denen auch der Ost-West-Grünzug entlang der Emscher und des Rhein-Herne-Kanals und der Seseke gehört, sind als wesentliche Bestandteile des regionalen Freiraumsystems zu sichern. Regionale Grünzüge sind zur siedlungsräumlichen Gliederung und

- als siedlungsnahen Freiflächen für freiraumorientierte Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen,
- für den Schutz und Wiederherstellung von Biotopen und deren Verbindungen (Biotopverbund) und
- als wichtige klimatische und lufthygienische Ausgleichsräume zu erhalten und entwickeln.

2.2-2 Ziel Regionale Grünzüge vor Inanspruchnahme schützen

Regionale Grünzüge sind vor einer weiteren Inanspruchnahme für Siedlungszwecke zu schützen. Planungen und Maßnahmen dürfen die Aufgaben und Funktionen der Regionalen Grünzüge nicht beeinträchtigen.

Regionale Grünzüge dürfen für Siedlungszwecke ausnahmsweise nur dann in Anspruch genommen werden, wenn für die siedlungsräumliche Entwicklung außerhalb des betroffenen Grünzuges keine Alternativen nachgewiesen werden kann und die Durchgängigkeit und Funktionsfähigkeit des jeweiligen Grünzugabschnitts erhalten bleibt.

Unberührt von der o.g. Regelung bleiben Infrastruktureinrichtungen und bestimmte Nutzungen, die auf die Realisierung im Freiraum angewiesen sind und nicht außerhalb der Regionalen Grünzüge realisiert werden können. Sie sind innerhalb der Regionalen Grünzüge so auszuführen, dass die Funktion und Durchgängigkeit der Regionalen Grünzüge erhalten bleiben.

Innerhalb Regionaler Grünzüge kann in landschaftsgeprägten Freizeiteinrichtungen, in denen untergeordnet bauliche Einrichtungen vorhanden sind, das Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten erweitert werden, soweit die Erweiterung dem Charakter der Freizeiteinrichtung entspricht und die baulichen Anlagen deutlich untergeordnet sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 971 entsprechen den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung). Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen den in Aufstellung befindlichen Zielen des Entwurfs des Regionalplans Ruhr und sind entsprechend aus den Festlegungen des Entwurfs des Regionalplans Ruhr entwickelt. Die Planung vollzieht sich innerhalb eines festgelegten Siedlungsbereichs (sowohl im RFNP als auch im Entwurf des Regionalplans Ruhr) und eines zentralen Versorgungsbereichs. Sie entspricht sowohl hinsichtlich Standort als auch hinsichtlich der Dimensionierung (Verkaufsfläche) den Aussagen des Masterplans Einzelhandel. Sie stärkt das Hiltroper Zentrum und die dortige Nahversorgung und beeinträchtigt keine anderen zentralen Versorgungsbereiche. Der angrenzende Freiraum und regionale Grünzug wird durch die Ausgleichsmaßnahmen angrenzend an das Vorhaben aufgewertet.

4.2 Ziele der Stadtentwicklung

4.2.1 Räumliches Ordnungskonzept

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 dieses Konzeptes ist u. a. eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte 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.

Diesen Zielen wird durch die Planung, die eine Nachnutzung und eine Verbesserung der Nahversorgung sowie eine Stärkung des Zentrums Hiltrops darstellt, entsprochen.

4.2.2 Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum - Nachjustierung 2017

Die Entwicklung im Einzelhandel wurde in den vergangenen Jahren zunehmend durch Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur und die Entstehung von Fachmärkten unterschiedlicher Branchen geprägt.

Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Zusammenhang mit Schrumpf- oder Stagnationsprozessen (Bevölkerung) und wirtschaftlichen Strukturveränderungen fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Um den Bereich der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung zu ordnen, wurde der „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum“ erarbeitet und 2006 fertig gestellt. Dessen Ziele haben zum Inhalt, auch aufgrund der im Rahmen der Analyse erhobenen und bewerteten deutlichen "räumlichen Schieflage" insbesondere im Lebensmittel-Einzelhandel, wonach annähernd 30 % des Umsatzes in dieser Warengruppe an nicht-integrierten Standorten erzielt wird, zentrenrelevante Sortimente (hierzu zählt auch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) vorwiegend auf die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Der Masterplan Einzelhandel dient der Stadt Bochum als Rahmen und Leitlinie für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels.

Eine Grundlage des Masterplans sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, als auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen stellt die empirische Erhebung der Grundlagen des Masterplans dar. Die flächendeckende Erhebung des Bochumer Einzelhandelsbestandes erfolgte im Herbst / Winter des Jahres 2004. Ebenfalls haben mittlerweile - neben zahlreichen kleineren Veränderungen auch in den vielen zentralen Versorgungsbereichen Bochums - nicht unerhebliche Veränderungen in der Bochumer Innenstadt und der Wattenscheider Innenstadt stattgefunden.

Ferner sind für die Stadt Bochum die übergeordneten Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (2. Fortschreibung 2013) zu beachten. Hierzu zählen insbesondere die regionale Sortimentsliste sowie die Prüfkriterien für Einzelhandelsansiedlungen, die durch ein Vorhaben erfüllt sein müssen, um einen regionalen Konsens zu erzielen.

Vor dem oben geschilderten Hintergrund erfolgte die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum 2012. Der Masterplan Einzelhandel Fortschreibung 2012 wurde vom Rat der Stadt Bochum am 14.02.2013 als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes beschlossen.

Für die sachgemäße Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Bochumer Einzelhandelskonzeptes war mittlerweile jedoch eine Anpassung an geänderte Rechtsgrundlagen und eine präzisiertere Rechtsprechung erforderlich. Zudem haben sich sowohl die angebotsseitigen Strukturen wie auch die ökonomischen und demographischen Rahmenbedingungen geändert, auf die der Masterplan Einzelhandel reagieren musste.

Der Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017 wurde vom Rat der Stadt Bochum am 14.12.2017 als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes beschlossen. Dabei handelt es sich um eine „Nachjustierung“ der wesentlichen Steuerungsgrundsätze und nicht um eine vollständige Fortschreibung.

Das Konzept dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und soll für eine ausgewogene Versorgungsstruktur sorgen. Er definiert Ziele und Grundsätze für die räumliche Steuerung des Einzelhandels und stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, dessen Ziele und Grundsätze im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind. Als übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bochum wird die Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum bei gleichzeitiger Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur genannt. Die Ziele des Masterplans haben u.a. zum Inhalt, zentrenrelevante Sortimente auf die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Als übergeordnete Ziele werden formuliert:

- Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität des Hauptgeschäftszentrums
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt des Hauptgeschäftszentrums
- Stärkung des Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende Nahversorgungsstandorte
- Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten
- Schaffung von Investitionssicherheit insgesamt
- Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und Produzierendes Gewerbe

Der Masterplan Einzelhandel formuliert ein Standortstrukturmodell und definiert folgende Standortbereiche:

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

Als schützenswert im Sinne der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a und 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO werden dabei allein die zentralen Versorgungsbereiche eingestuft. Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören nach dem Masterplan Einzelhandel Bochum - Nachjustierung 2017 nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung.

Die zentralen Versorgungsbereiche in Bochum werden durch den Masterplan Einzelhandel Bochum abgegrenzt. Im Rahmen der Aktualisierung (Nachjustierung) des Masterplans Einzelhandel Fortschreibung 2012, welche vom Rat der Stadt Bochum in seiner Sitzung am 14.12.2017 beschlossen wurde, wurde der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Hiltrop nach Norden erweitert und erfasst nunmehr die Flächen des Planungsvorhabens. Die Planung entspricht somit dem Masterplan Einzelhandel.

Es werden Grundsätze formuliert, von denen für die vorliegende Planung der Grundsatz 1 gilt:

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der

Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein.

(...)

Für Nahversorgungszentren gilt eine Obergrenze der Verkaufsfläche von Einzelbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment von 1.600 m². Die Obergrenze wird durch das Vorhaben mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² deutlich unterschritten.

Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

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

(...)

Grundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

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

(...)

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

Die Planung eines Lebensmitteldiscounters mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment entspricht dem Grundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel, da der Vorhabenstandort Teil des zentralen Versorgungsbereichs Hiltrop ist, das Vorhaben ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment aufweist und die Verkaufsfläche des Vorhabens die im Masterplan Einzelhandel genannte maximale Verkaufsfläche unterschreitet.

4.2.3 Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)

Im Jahr 2013 wurde durch das Büro Junker + Kruse aus Dortmund die zweite Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet (REHK) und angrenzende Bereiche erstellt.

Das betrachtete östliche Ruhrgebiet und die angrenzenden Bereiche beinhalten 24 Kommunen unterschiedlicher Größe und Struktur. Hierzu gehört auch die Stadt Bochum. Die betroffenen Gemeinden haben eine Vereinbarung abgeschlossen, welche die Anerkennung des REHK als gemeinsame Grundlage für die Behandlung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen und die Sicherung einer wechselseitigen Information und die Abstimmung (regionales Konsensverfahren) regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben beinhaltet.

Das REHK soll zur Sicherung und Verbesserung der Versorgungsstrukturen in der Region beitragen und eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten. Darüber hinaus dient das REHK auch der Einstufung regional bedeutsamer Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren an städtebaulich nicht integrierten Standorten und deren Entwicklungsperspektiven.

In dem regionalen Konsensverfahren wird unter Beteiligung der betroffenen Gemeinden der regionale Konsens für großflächige Einzelhandelsvorhaben geprüft. Diese Prüfung erfolgt für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt ab einer Verkaufsfläche von 2.000 m² nach folgenden Kriterien:

- liegt das Vorhaben in einem zentralen Versorgungsbereich und Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und wird insgesamt eine Umsatzleistung erreicht, welche der maximalen Kaufkraft der Kommune bzw. des Teilbereiches entspricht, so besteht eine regionale Konsensfähigkeit;
- liegt das Vorhaben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und Nahbereichen bestehender oder zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereiche, jedoch innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) und übersteigt die Umsatzleistung nicht die Kaufkraft im Nahbereich, so besteht eine regionale Konsensfähigkeit solange keine städtebaulich negativen Auswirkungen bestehen;
- werden die zuvor genannten Kriterien nicht erfüllt, so ist eine regionale Konsensfähigkeit nicht gegeben.

Da das Vorhaben jedoch aufgrund seiner Verkaufsflächendimensionierung nicht in das Prüfschema des Regionalen Einzelhandelskonzeptes fällt, ist ein Konsensverfahren hier nicht erforderlich.

Das Vorhaben wurde jedoch, wie im Masterplan Einzelhandel Bochum - Nachjustierung 2017 empfohlen, mehrfach im Konsultationskreis Einzelhandel der Stadt Bochum erörtert.

Der Konsultationskreis Einzelhandel setzt sich aus Vertretern der an der kommunalen Einzelhandelsentwicklung beteiligten Akteure zusammen. Konkret besteht dieses Fachgremium aus Vertretern des Handelsverbands NRW Ruhr-Lippe e. V., der ver.di (Gewerkschaft), der IHK Mittleres Ruhrgebiet, der WirtschaftsEntwicklungsgesellschaft Bochum mbH sowie des Rechtsamtes und des Amtes für Stadtplanung und Wohnen sowie des Bauordnungsamtes der Stadt Bochum.

Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum „Hiltrop“ wird vom Konsultationskreis Einzelhandel grundsätzlich begrüßt.

4.2.4 Strategische Umweltplanung

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.09.2010 die Strategische Umweltplanung (StrUP) als fachübergreifenden und selbstbindenden Rahmenplan zur langfristigen Verbesserung der städtischen Umweltqualität beschlossen. Die StrUP berücksichtigt umweltrelevante

Zielvorgaben des RFNP und formuliert als übergeordneten Handlungsbedarf den sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen, die nachhaltige Sicherung von Umweltfunktionen und die Minimierung von Umweltgefährdungen.

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

Die Strategische Umweltplanung beschreibt und bewertet die Ist-Situation in Bochum und formuliert Ziele und Maßstäbe für eine umweltverträgliche Entwicklung in Bochum. Die StrUP stellt die für das Vorhaben zu nutzenden Flächen des Plangebietes im räumlichen Zielkonzept als „Stadtökologisches Sollgebiet“ dar. Die angrenzende Grünfläche ist als „Stadtökologisches Ausgleichsgebiet“ und „Regionaler Grünzug“ dargestellt.

Als Ziele für Sollgebiete werden eine behutsame Entwicklung unter Sicherung eines Mindestanteils unversiegelter Flächen von 50 %; Reaktivierung von mindestens 15 % der Brachflächen für die Freiflächenversorgung; flächensparende Erschließung formuliert.

Die StrUP nennt folgende Ziele für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Menschen:

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

Schutzgut Boden:

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

Schutzgut Wasser:

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

Schutzgut Klima:

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

- Austausch- und Windverhältnisse in klimaökologischen Lasträumen sind optimiert.
- Wärmeinseleffekte in klimaökologischen Lasträumen sind gemindert.

Schutzgut Tiere und Biotope:

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

Das Plangebiet und seine Umgebung werden im Klimaanpassungskonzept der Stadt Bochum als Lastrraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete eingestuft. Dazu gehört das gesamte Hiltroper Zentrum, inkl. der Tankstelle und des bestehenden Discounters südlich der Wiescherstraße. Ein Einzelhandelsbetrieb widerspricht dieser Einstufung somit nicht grundsätzlich. Nordöstlich angrenzend werden Ausgleichsräume dargestellt. Das Plangebiet ist gemäß der Strategischen Umweltplanung (StrUP) als klimaökologischer Lastraum mit der Kennzeichnung Parkklima; Vorstadtklima; Stadtrandklima ausgewiesen. Die Freiflächen nördlich des Plangebietes gehören zu einem regionalen Grünzug, der klimaökologische Ausgleichsfunktionen wahrnimmt.

Grundsätzlich besteht ein planerischer Zielkonflikt zwischen den Zielen, die Versorgungsfunktion des Hiltroper Zentrums zu stärken (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB), möglichst wenig Grund und Boden in Anspruch zu nehmen (Bodenschutz, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 1a Abs. 2 BauGB) und dem Klimaschutz (§ 1a Abs. 5 BauGB). Die genannten Belange sind untereinander durch das BauGB nicht hierarchisiert, sondern unterliegen der Abwägung.

Durch den hohen Versiegelungsgrad können die planerischen Vorgaben der StrUP nicht vollständig eingehalten werden. Dennoch ist nach den Ergebnissen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 971 „Wischerstraße / Im Dorf Hiltrop“ festzustellen, dass nach Umsetzung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie dem teilweisen Ausgleich des Kompensationsbedarfs am Rand des Landschaftsschutzgebietes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt mit der Planung verbunden sind. Die dennoch vorhandenen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden hingenommen, da hier zum einen die Belange der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Hiltrop überwiegen und zum anderen so die Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle verhindert werden soll. Grundsätzlich weisen Einzelhandelsnutzungen ein hohes Maß an Versiegelung auf, vor allem durch die notwendige Stellplatzanlage. Ein verringerter Versiegelungsgrad würde eine Ausweitung der Vorhabenfläche bedeuten. Im vorliegenden Fall ist zudem zu berücksichtigen, dass auf Teilflächen bereits Bodenbelastungen vorhanden sind, hier also ein höherer Versiegelungsgrad der Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vorzuziehen ist. Um die Auswirkungen der Planung zu minimieren, werden im Bebauungsplan eine Reihe von Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Das Dach des Lebensmitteldiscounters ist mindestens extensiv zu begrünen. Dies führt u.a. zu einer Verbesserung des (Klein-)Klimas durch Evaporation und Transpiration. Das zurückgehaltene Regenwasser wird verdunstet und kühlt die Umgebung. Die Dachbegrünung wirkt bei austauschschwachen Wetterlagen anregend auf Ausgleichsströmungen. Der Dachbegrünungsaufbau wirkt wie eine zusätzliche Lage Dämmung: im Sommer als Hitzeschild, im Winter als Wärmedämmung.
- Die Verpflichtung, Bäume zu pflanzen und die Stellplätze teilweise zu begrünen dient auch dazu, die Strahlungswärme der versiegelten Stellplatzanlage durch Schattenwurf der Bepflanzung (Baumschatten) zu reduzieren.

- Auf Teilen des Plangebietes sind Gebüschpflanzungen und gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen. Das gilt auch für den Übergangsbereich zum Landschaftsraum im Norden und Westen des Plangebiets, wo in einem Pflanzstreifen eine Aufwertung gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung stattfinden wird.

4.2.5 Masterplan Freiraum

Das Plangebiet liegt größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs des Masterplans Freiraum. Die Wiescherstraße und die Straße „Im Dorf Hiltrop“ werden als Hauptwegeverbindungen dargestellt. Die nördlich und östlich an das Plangebiet anschließende Grünfläche wird als regionaler Grünzug dargestellt.

Durch die Festsetzung und den Bau des Rad- und Fußweges nördlich der Wiescherstraße wird der Darstellung als Hauptwegeverbindung entsprochen.

4.2.6 Lärmaktionsplanung

Nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie müssen in allen Ballungsräumen mit über 250.000 Einwohnern die Lärmbelastungen der Bevölkerung in Lärmkarten flächendeckend dargestellt werden, wenn diese 55 dB(A) im Tagesmittel (L_{DEN}) oder 50 dB(A) nachts (L_{Night}) als unteren Schwellenwert überschreiten. Die Darstellung erfolgt nach einheitlichen Lärmindizes (als Schallpegel) L_{DEN} und L_{Night} . Die Berechnungsvorschriften weichen jedoch von den nationalen Vorschriften ab und sind daher nicht direkt zu vergleichen.

Die EU-Umgebungslärmrichtlinie enthält keine Grenzwerte, bei deren Überschreitung eine Lärmaktionsplanung durchzuführen ist. Die einheitliche Durchführung der Lärmaktionsplanung in Nordrhein-Westfalen wird über den Runderlass des zuständigen Ministeriums des Landes NRW von 07.02.2008 geregelt. Danach liegen Lärmprobleme und somit Handlungsbedarf für einen Lärmaktionsplan vor, wenn ein L_{DEN} von 70 dB(A) oder ein L_{Night} von 60 dB(A) erreicht oder überschritten wird.

Da verschiedene wissenschaftliche Studien belegen, dass bereits Pegel von über 65 / 55 dB(A) zu erhöhten Gesundheitsrisiken führen können, empfiehlt das zuständige Bundesministerium bereits Lärmschwerpunkte ab einem L_{DEN} von 65 dB(A) oder einem L_{Night} von 55 dB(A) zu untersuchen. Dieser Empfehlung hat sich die Stadt Bochum angeschlossen.

Basierend auf den Ergebnissen der Lärmkartierung wurde der „Strategische Lärmaktionsplan“ aufgestellt und vom Rat der Stadt Bochum mit Datum vom 21.12.2011 beschlossen.

Die Lärmkarte der Lärmaktionsplanung Bochum zeigt für den Straßenverkehrslärm 24h der Wiescherstraße an den Wohnhäusern überwiegend Werte zwischen 60 und 65 dB(A), gegenüber des Vorhabens ragt das Gebäude des dort bereits bestehenden Discounters in die Zone zwischen 65 und 70 dB(A) hinein. Dies betrifft auch die Wohn- und Geschäftshäuser und den Bereich der Tankstelle im weiteren südlichen Verlauf der Wiescherstraße.

Die im Rahmen der Planaufstellung erarbeitete schalltechnische Untersuchung ermittelt konkrete Werte für einzelne Immissionspunkte. An den Immissionsorten entlang der Bebauung "Im Dorf Hiltrop" liegen die Fassadenpegel deutlich unter 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Die Untersuchung zeigt auf, dass der heutige Wert von 65 dB(A) tags nur an solchen Immissionspunkten überschritten wird, an denen die Zunahme durch das Vorhaben lediglich zwischen 0,1 und 0,3 dB(A) liegen wird. Es tritt an den heute bereits stark belasteten Bereichen

keine wesentliche Verschlechterung ein, alle anderen Immissionspunkte bleiben auch nach der Ansiedlung des Vorhabens unter 65 dB(A) (Schalltechnische Untersuchung, Anlage 21).

Die im Gutachten berechneten Pegelerhöhungen von bis zu 1,6 dB(A) beschränken sich auf die Bebauung entlang der Straße "Im Dorf Hiltrop" da hier eine geringe Ausgangsverkehrsbelastung ist und zukünftig die Zufahrt zur Tiefgarage geplant ist.

Im Bereich der Wiescherstraße, mit einer hohen Verkehrs- und Lärmvorbelastung, kommt es durch den Zusatzverkehr jedoch nur zu Erhöhungen von max. 0,3 dB(A) am Tag und der Sanierungswert von 70 dB(A) wird an den untersuchten Immissionsorten weiterhin überall unterschritten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt fest, dass die Anlieferungsanlage einzuhausen ist. Damit wird eine über die Anforderungen des Schallgutachtens hinausgehende, weitere Minderung von Emissionen des Vorhabens sichergestellt.

Ein Nachtbetrieb des Vorhabens wird ebenso wie eine nächtliche Anlieferung nicht zulässig sein. Im Nachtzeitraum ergeben sich somit keine Pegelerhöhungen, teilweise kommt es sogar zu leichten Pegelabnahmen. Grund hierfür sind die durch den geplanten Baukörper bedingten Veränderungen der Schallausbreitung (Reflexion und Abschirmung).

4.2.7 Luftreinhalteplanung

Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet (in Kraft getreten am 4. August 2008), aufgeteilt in drei Teilpläne „westliches, nördliches und östliches Ruhrgebiet“, wurde aufgestellt, da in zahlreichen Städten der Metropole Ruhr die Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung hoch ist und die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit an vielen Stellen überschritten wurden. Die drei Teilpläne unterstützen den regionalen Ansatz der Luftreinhalteplanung in seiner Gesamtheit. Eine wesentliche Maßnahme des Luftreinhalteplans stellen die eingerichteten Umweltzonen dar. In diesem Luftreinhalteplan wurde festgelegt, die Minderungsmaßnahmen auf ihre Wirksamkeit hin zu untersuchen. Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ost, berücksichtigt die Städte Dortmund, Herne und Bochum.

Die Evaluationsergebnisse zeigen, dass insbesondere die Maßnahme „Umweltzone“ zu einer Minderung der Luftschadstoffbelastungen geführt hat. Nach Berechnungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) konnten für Bochum keine Grenzwertüberschreitungen mehr in Bezug auf Feinstaub festgestellt werden. Bezogen auf Stickstoffdioxid ist die Belastung in Bochum ebenfalls zurückgegangen, obwohl die Hintergrundbelastung im Ruhrgebiet zugenommen hat.

Die Grenzwerte für Stickstoffdioxid konnten dennoch nicht überall eingehalten werden. Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet war somit durch die zuständigen Bezirksregierungen Arnsberg, Münster und Düsseldorf durch den Luftreinhalteplan 2011 fortzuschreiben. Die zugrundeliegenden Immissionsmessungen erfolgten in den Jahren 2009 und 2010.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone (Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ruhrgebiet Ost). Nach den Belastungskarten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) aus dem Jahr 2009 wurden keine Belastungsschwerpunkte für Stickstoffdioxid und Feinstaub festgestellt.

Das Plangebiet und seine Umgebung werden im Klimaanpassungskonzept der Stadt Bochum als Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete eingestuft. Dazu gehört

das gesamte Hiltroper Zentrum, inkl. der Tankstelle und des bestehenden Discounters südlich der Wiescherstraße. Ein Einzelhandelsbetrieb widerspricht dieser Einstufung somit nicht grundsätzlich. Nordöstlich angrenzend werden Ausgleichsräume dargestellt.

Das Plangebiet ist gemäß der Strategischen Umweltplanung (StrUP) als klimaökologischer Lastraum mit der Kennzeichnung Parkklima; Vorstadtklima; Stadtrandklima ausgewiesen. Die Freiflächen nördlich des Plangebietes gehören zu einem regionalen Grünzug, der klimaökologische Ausgleichsfunktionen wahrnimmt.

Der Umweltbericht erwartet keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zum Schutzgut Luft. Zu verkehrsbedingten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft ist zu berücksichtigen, dass durch das Vorhaben zwar eine Verkehrserzeugung an seinem Standort stattfindet, insgesamt aber durch die Verbesserung der wohnortnahen Versorgung und die Stärkung des Hiltroper Zentrums Verkehr vermieden wird, da keine weiter entfernt liegenden Angebote in Anspruch genommen werden müssen. Desto größer die Entfernung ist, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Einkauf nicht zu Fuß, sondern mit dem Auto erledigt wird.

4.3 Fachplanungen

4.3.1 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Am nördlichen Rand des Plangebietes ragen jedoch eine ca. 200 m² umfassende Teilfläche des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie Teile der an den VEP angrenzenden Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereich des Landschaftsplans Bochum Mitte-Ost hinein. Auch die vorgesehene Verbreiterung des Rad- und Fußweges liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Dessen Festsetzungskarte setzt ein Landschaftsschutzgebiet fest. Der Entwicklungsplan enthält das Entwicklungsziel „Erhaltung“.

4.3.2 Spielleitplanung

2008 hat der Rat der Stadt Bochum das Konzept zur Spielleitplanung der Stadt Bochum beschlossen.

Gegenstand dieser Bauleitplanung ist ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, in dem Wohnungen nicht zulässig sind. Aufgrund der somit fehlenden im Gebiet wohnenden Kinder kann die Spielleitplanung hier nicht zur Anwendung kommen, es werden keine Spielplätze festgesetzt.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Städtebauliches Ziel der Stadt Bochum ist die Sicherung, Attraktivierung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Hiltrop durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters in einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteldiscounter. Es handelt sich hierbei um die einzige geeignete Erweiterungsfläche für den zentralen Versorgungsbereich.

Die im Plangebiet vorgesehene Baufläche soll als sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteldiscounter - gemäß § 11 BauNVO, die Straßen und die Fuß- und Radwege als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Hierzu gehören u. a. großflächige Einzelhandelsbetriebe (größer 800 m² Verkaufsfläche), die außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, soweit sie unter die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO fallen.

Das städtebauliche Konzept sieht das eingeschossige Gebäude für den Lebensmittel-Discountmarkt mit Tiefgarage im Osten des Plangebietes und eine Stellplatzanlage mit den erforderlichen Zufahrten und Baumstandorten westlich des Gebäudes vor. Östlich des Gebäudes sind Pflanzungen vorgesehen.

Die oberirdische Stellplatzanlage des Vorhabens soll an die Wiescherstraße angebunden werden. Die Tiefgarage wird durch eine weitere Anbindung im Osten an die Straße Im Dorf Hiltrop angebunden. Dabei handelt es sich um eine Stichstraße, die in die Wiescherstraße mündet. Zur sicheren Verkehrsführung für Fußgänger und Radfahrer wird nördlich der Wiescherstraße ein Fuß- und Radweg angelegt.

6. GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG

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

Maßgabe für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet auch, dass sich die Bauleitpläne auf diejenigen Inhalte beschränken sollen, die zur Sicherung bzw. Herstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Für den überwiegenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 971 existiert bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 844 - Wiescherstraße/Im Brennholt - aus dem Jahr 2010 Planungsrecht. Der Bebauungsplan Nr. 844 setzt fest, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig ist. Diesbezüglich haben sich die planerischen Ziele der Stadt Bochum geändert. Der Vorhabenstandort wurde im Rahmen der Nachjustierung 2017 des Masterplans Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereich Hiltrop aufgenommen, um so die Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken.

Das Vorhaben ist dazu funktional und hinsichtlich des Standortes geeignet.

Die Planung dient der Erhaltung und Stärkung des Hiltroper Zentrums. Dieses weist mit dem bestehenden, großflächigen Lebensmitteldiscountmarkt im nordwestlichen Zentrumsbereich an der Wiescherstraße bislang lediglich einen Magnetbetrieb aus. In östlicher Richtung schließen sich nach einem Zwischenstück von ca. 50 Metern ohne Einzelhandels- und Dienstleistungs-

besatz weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe entlang der Frauenlobstraße an. Zur weiteren Entwicklung und Stärkung des Nahversorgungszentrums „Hiltrop“, in dessen 600-Meter-Radius rund 4.850 Menschen leben, soll die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im nördlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches dienen.

Im Rahmen der Nahversorgung soll eine möglichst fußläufige Versorgung angestrebt werden, damit gerade auch die ältere Bevölkerung die Angebote erreichen kann. Um eine nachhaltige Versorgung der Bevölkerung in diesem Stadtbereich zu sichern, ist eine Positionierung eines funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereiches mit modernen, zukunftsfähigen Betrieben anzustreben. Durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes sind dahingehend positive Effekte zu erwarten, dass der Standort modern und zukunftsfähig aufgestellt ist und die Attraktivität des Nahversorgungszentrums Hiltrop durch eine langfristig tragfähige Grundversorgung des Kerneinzugsbereichs gewährleistet werden kann. Das Vorhaben wird als weiterer Magnetbetrieb wirken. Es ist zu berücksichtigen, dass sich die Angebotssituation des Einzelhandels in einem ständigen Wandel befindet und ein einzelner Magnetbetrieb für ein Nahversorgungszentrum nicht ohne Risiko ist, da dieser auch marktbedingt entfallen kann.

Der Standort des wurde im Zuge der Nachjustierung 2017 des Masterplans Einzelhandel Bochum Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Hiltrop (Nahversorgungszentrum). Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gibt es keine weiteren geeigneten Standorte für ein modernes, marktfähiges Angebot. Eine Umsetzung des Planvorhabens am Vorhabenstandort stellt aus städtebaulicher Sicht eine Profilierung der Wiescherstraße im Nahversorgungszentrum Hiltrop dar und kann zur Stärkung der Zukunftsfähigkeit des Zentrums beitragen. Aus der Kombination des dort südlich der Wiescherstraße bereits bestehenden Discounters und dem Planvorhaben können Synergien entstehen, die die Attraktivität des Nahversorgungszentrums Hiltrop stärken und damit zu einer höheren Kaufkraftbindung im Segment Nahrungs- und Genussmittel vor Ort beitragen.

Durch die Lage des Vorhabens in einem zentralen Versorgungsbereich und in einem allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) wird den Belangen der Landes- und Regionalplanung ebenso wie dem Masterplan Einzelhandel entsprochen.

Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen Vorrang eingeräumt werden muss. Durch den Bebauungsplan soll die Versorgungssituation in Hiltrop verbessert werden. Die Realisierung der Planung führt zu dem Verlust einer teilweise un bebauten Fläche. Sie ragt auch zu einem kleinen Teil in ein durch den Landschaftsplan festgesetztes Landschaftsschutzgebiet hinein, wertet diese aber gleichzeitig durch die dort festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf. Durch die Nutzung des Plangebietes für den Einzelhandel wird jedoch anstelle von Freiflächen außerhalb des Siedlungsgefüges eine Fläche am Rande des Siedlungsraumes in Anspruch genommen und so der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen. Dies entspricht auch dem in der strategischen Umweltplanung (StrUP) formulierten Ziel zum Schutzgut Boden, mit der Ressource Boden sparsam umzugehen. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Eingriffe in Natur und Landschaft unterbleiben. Dies gilt insbesondere für den zwar flächenmäßig geringfügigen, aber dennoch gegebenen Eingriff in das nördlich gelegene Landschaftsschutzgebiet und für die Belange des Artenschutzes.

Der § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB besagt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“, nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ sowie nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB „die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ zu berücksichtigen sind.

Gemäß dem Planungsziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum Hiltrop) wird der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 971 der Vorzug gegenüber einem Verzicht auf Bauleitplanung eingeräumt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Dass es sich bei der Fläche teilweise bereits um Bauland handelt, in dem die Zulässigkeit von Bauvorhaben heute nach § 34 BauGB zu beurteilen ist handelt, qualifiziert sie zusätzlich. Die Planung wird in besonderem Maße dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht. Insgesamt sind mit der Realisierung des Bebauungsplanes positive Effekte auf die Versorgungsqualität in Hiltrop zu erwarten.

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Soweit sie im Plangebiet stattfinden, werden sie durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus sind zur Sicherung eines rechnerisch vollständigen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig, die im Durchführungsvertrag festgeschrieben werden und auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Aufwertungsmaßnahmen am Rand des Landschaftsschutzgebietes zum Vorhaben hin vorgesehen. Durch Aufwertungen im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes soll auch ausgeglichen werden, dass das Plangebiet ca. 200 m² des Landschaftsschutzgebietes beansprucht. Ebenfalls vertraglich zu sichern sind vorgezogene Maßnahmen für den Artenschutz außerhalb des Plangebiets, die bereits vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen sind. Maßnahmen zum Artenschutz innerhalb des Plangebietes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Die schalltechnische Untersuchung stellt fest, dass die Immissionsrichtwerte in der auch durch Wohnbebauung geprägten Umgebung eingehalten werden können, sofern keine Anlieferung im Nachtzeitraum stattfindet. Dies kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, wird aber Gegenstand des Durchführungsvertrags und der Baugenehmigung sein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird eine vollständige Einhausung der Anlieferung sicherstellen. Somit sind die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt.

Eine Einzelhandelsansiedlung bringt immer eine Verkehrserzeugung mit sich. Die Erschließung des Vorhabens ist jedoch städtebaulich verträglich gewährleistet. Dies gilt – bestätigt durch eine Verkehrsuntersuchung – sowohl für die unmittelbare Anbindung des Vorhabens als auch für die Verkehrssituation in der weiteren Umgebung. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Diese berechnet für den Knotenpunkt Wiescherstraße / Im Dorf Hiltrop auch bei Realisierung der Tiefgarage eine gute Verkehrsqualität (QSV B auf einer Skala von A bis F). Da die tatsächlichen Verkehrsverhältnisse jedoch auch von der Ampelanlage am Knotenpunkt Wiescherstraße / Im Hagenacker / Dietrich-Benking-Straße / Frauenlobstraße und deren Rückstaus abhängen (wie auch in der Anregung angemerkt) wurde zusätzlich eine Verkehrssimulation durchgeführt. Ergebnis ist insgesamt: „Der Verkehrsablauf an der vorfahrtgeregelten Einmündung Wiescherstraße / Im Dorf Hiltrop und an der bestehenden Anbindung des Penny-Markts wird folglich durch die Rückstauerscheinungen nicht entscheidend beeinträchtigt.“

Als wesentliche Alternative zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Verzicht auf die Aufstellung zu nennen, da sich im zentralen Versorgungsbereich Hiltrop keine anderen Standorte finden, die für ein modernes Nahversorgungsangebot geeignet sind. Das Plangebiet befände sich nach wie vor innerhalb des o. g. Bebauungsplanes Nr. 844. Im Übrigen würde sich wie bislang die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB richten. Eine Nutzung im Sinne des Masterplans Einzelhandel zur Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs wäre dann nicht möglich.

7. PLANINHALT

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel und von Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan setzt überbaubare Grundstückflächen, das Maß der baulichen Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen, Pflanzflächen sowie mit Leitungsrechten zu belastende Flächen fest.

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung

„Großflächiger Lebensmitteldiscounter“

festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m², welcher der Nahversorgung Hiltrops dienen soll.

Planerisches Ziel ist die städtebauliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels an diesem Standort. Wie oben dargestellt, soll hier ein großflächiger Lebensmitteldiscounter angesiedelt werden. Gleichzeitig soll gesichert werden, dass überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

Dieses städtebauliche Ziel kann nur durch die Festsetzung eines Sondergebietes erreicht werden. In Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, soweit sie nicht unter die Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, also großflächig sind und bestimmte Auswirkungen haben können, oder im Sinne des § 15 BauNVO der Eigenart des Gebiets widersprechen.

Die Festsetzung eines Sondergebietes erlaubt dagegen die planerische Steuerung des Einzelhandels im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen, einschließlich der Feinsteuerung von Sortimenten. Gleichzeitig kann hier auch die Zulässigkeit weiterer Nutzungen geregelt werden.

Voraussetzung für die Festsetzung eines Sondergebietes ist die wesentliche Unterscheidung von den Gebietstypen der BauNVO. „Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt“².

Diese Voraussetzung ist zweifelsfrei gegeben, da sich, wie oben beschrieben, die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels ausschließlich in einem Sondergebiet, jedoch nicht in einem festgesetzten Gewerbegebiet oder einem anderen Baugebiet der §§ 2-9 BauNVO regeln lassen.

² BVerwG U. v. 29.09.1978 – 4 C 30.76 zit. n. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, § 11 Nr. 4

Verkaufsflächenobergrenzen können nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht gebietsbezogen, sondern nur auf ein konkretes Vorhaben bezogen festgesetzt werden. Im Fall des hier festgesetzten Sondergebiets ist der Vorhabenbezug zweifellos gegeben. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Ansiedlungsvorhaben sowie um die Fläche eines Eigentümers und die Festsetzungen beziehen sich auf einen Betrieb zzgl. zulässiger Nebennutzungen.

Festgesetzt wird:

Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteldiscounter –

Das Sondergebiet dient der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters.

In dem Sondergebiet ist zulässig:

Ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m², davon müssen mindestens 70 % mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt sein. Auf der übrigen Fläche ist der Verkauf von Waren aller Art zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Bochumer Sortimentsliste des Masterplans Einzelhandel - Nachjustierung 2017:

- *Back- und Fleischwaren,*
- *Drogeriewaren,*
- *Getränke,*
- *Nahrungs- und Genussmittel,*
- *Parfümerie- und Kosmetikartikel,*
- *Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren,*
- *Schnittblumen,*
- *Zeitungen / Zeitschriften.*

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig, soweit sie dem Einzelhandelsbetrieb (Hauptnutzung) zugehören:

- *Büroräume,*
- *Neben- und Sozialräume,*
- *Lagerräume und Lagerflächen,*
- *Garagen und Stellplätze.*

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Bei dem Begriff „Lebensmitteldiscounter“ handelt es sich um einen Anlagentyp, der städtebaulich definierbar und in der Planungspraxis geläufig ist. Er wird im Masterplan Einzelhandel verwendet. Nach der Rechtsprechung des OVG NRW (Beschluss vom 23.09.2008 – 10 B 1583/08) wird mit der Bezeichnung als Lebensmitteldiscounter festgelegt, welche Nutzung beabsichtigt und von der entsprechenden Genehmigung gedeckt ist. Der Großteil der Verkaufsflächen bleibe dem Kernsortiment Lebensmittel vorbehalten, daneben könnten Randsortimente angeboten werden, zu denen ständig wechselnde Aktionswaren unterschiedlichster, nicht dem Lebensmittelbereich zugeordneter Art gehören.

Um einen zukunfts- und wettbewerbsfähigen Betrieb des Marktes zu ermöglichen ist für den Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsfläche mit maximal 1.200 m² geplant. Dies entspricht der Regelung des Masterplans Einzelhandel 2012, bleibt jedoch deutlich unter den vorgesehenen

Vorgaben des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 nach der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Hiltrop (1.600 m²). An diesem Standort ist jedoch ein größerer Betrieb nicht unterzubringen und eine wesentliche Erweiterung des Plangebietes würde das angrenzende Landschaftsschutzgebiet deutlich beeinträchtigen.

Mit der vorgenommenen Begrenzung der (Gesamt-)Verkaufsfläche auf 1.200 m² sollen darüber hinaus mögliche städtebauliche Auswirkungen der Planung eingeschränkt werden. Dabei stehen Belange wie die Vermeidung von übermäßigen verkehrlichen Auswirkungen und der Immissionsschutz im Vordergrund. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung und der schalltechnischen Untersuchung wird dies im Einzelnen betrachtet und die Verträglichkeit nachgewiesen. So wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit berücksichtigt werden. Konkrete Maßnahmen des Immissionsschutzes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Von den zulässigen 1.200 m² Verkaufsfläche müssen mindestens 70 v. H. mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt sein. Auf der übrigen Fläche ist der Verkauf von Waren aller Art zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen typischerweise insbesondere in Stadtteil- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein und üben eine wichtige Magnetfunktion aus. Mit dieser Festsetzung ist sichergestellt, dass der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens im nahversorgungsrelevanten Bereich liegen wird. Übrige Sortimente (weder zentrenrelevante noch nicht-zentrenrelevante) können somit nicht großflächig werden. Damit erfüllt die Planung die Vorgabe des Grundsatzes 2 des Masterplans Einzelhandel, wonach in Nahversorgungszentren keine großflächigen zentrenrelevanten Angebote entstehen sollen. Als nicht-großflächige Angebote können sie hier nach den Vorgaben des Masterplans Einzelhandel angesiedelt werden. Nach Grundsatz 3 wären nicht-zentrenrelevante Anbieter im zentralen Versorgungsbereich sogar großflächig möglich. Diese Möglichkeit soll wegen der städtebaulich begründeten Konzentration auf nahversorgungsrelevante Sortimente im vorliegenden Fall jedoch nicht eingeräumt werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind gemäß Bochumer Sortimentsliste des Masterplans Einzelhandel - Nachjustierung 2017 folgende Sortimente:

- Back- und Fleischwaren
- Drogeriewaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften

In dem sonstigen Sondergebiet werden Büro-, Neben- und Sozialräume, Lagerräume und Lagerflächen, Garagen und Stellplätze, soweit sie den Hauptnutzungen zugehören, als übliche und erforderliche Nebennutzungen zugelassen.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen aufgrund von § 9 Abs. 1 BauGB und der Baunutzungsverordnung trifft, wird gem. § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich

der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. § 12 Abs. 3a BauGB verweist hier auf den § 9 Abs. 2 BauGB, der anzuwenden ist. Die hier genannten „bestimmten Umstände“ sind im vorliegenden Fall die Verpflichtungen im Durchführungsvertrag, durch die Vorhaben erst zulässig werden.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine Steuerung der Grundstücksausnutzung erfolgt über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Höhenbegrenzung baulicher Anlagen. Ziel ist die Schaffung eines städtebaulichen Rahmens, der eine Umsetzung des Plankonzeptes garantiert und gleichzeitig Spielraum für mögliche Anpassungs- und Erweiterungsmaßnahmen lässt.

Der Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Gebäudehöhe über NHN fest.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die in der Plankarte eingetragenen Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten und Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu 1 m überschritten werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ von 0,8 stellt die Obergrenze der durch die BauNVO in § 17 geregelten Werte für sonstige Sondergebiete dar. Diese wird ausgeschöpft, um eine angemessene, verträgliche und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Durch das Ausschöpfen der Obergrenze hinsichtlich der GRZ wird nicht nur dem Interesse der Grundstückseigentümer nach der Ausnutzung des Baugebietes, sondern insbesondere dem Gebot des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, entsprochen. Eine effektive Ausnutzung des Baugrundstücks vermeidet die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in dem sonstigen Sondergebiet wird eine angemessene städtebauliche Verdichtung ohne negative Auswirkungen auf die städtebauliche Qualität erreicht. Im Rahmen dieser Festsetzungen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO eingehalten. Somit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die GRZ darf durch die oben bezeichneten und im § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grenze von 0,9 überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann der Bebauungsplan eine solche Festsetzung treffen.

Mit dieser Festsetzung wird der besonderen Situation des Vorhabens Rechnung getragen. Ein Einzelhandelsbetrieb braucht eine gewisse Anzahl an Stellplätzen. Die zur Verfügung stehende Fläche ist jedoch begrenzt. Gerade im Sinne des flächensparenden Bauens ist diese Regelung sinnvoll. Nur so ist das Vorhaben am vorgesehenen Standort möglich, ohne das Baugebiet weiter in das Landschaftsschutzgebiet hinein auszuweiten. Es werden auf diese Weise keine Flächen an anderer Stelle in Anspruch genommen. Durch die Festsetzung von Pflanzflächen und die Verpflichtung, einen Teil der Stellplätze versickerungsfähig anzulegen, ist sichergestellt, dass keine vollständige Versiegelung stattfindet. Diese Festsetzung betrifft nur Anlagen wie die

Stellplätze und nicht den Hauptbaukörper. Für diesen besteht über die Regelungen des Maßes der baulichen Nutzungen hinaus eine weitaus stärkere Begrenzung durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Diese hat eine Größe von ca. 2.340 m², das Sondergebiet ist ca. 6.400 m² groß. So ergibt sich eine reale Versiegelung durch das Gebäude von lediglich ca. 0,36.

Aufgrund der begrenzten Größe des Gebietes ist nicht zu befürchten, dass die gesunden Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden. So ist unbebautes Umfeld im Norden und Westen vorhanden. Diese Einbindung stellt einen Umstand dar, der ausgleichend wirkt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt durch Festsetzungen zu Pflanzverpflichtungen und zu einer extensiven Dachbegrünung ausgleichende Maßnahmen sicher. Die Verkehrssituation wird – gutachterlich bestätigt – nicht beeinträchtigt. Die Erschließung ist ausreichend leistungsfähig. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kommt nach den gutachterlichen Ergebnissen des Bodengutachtens ohnehin nicht in Betracht.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist angesichts der getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe nicht erforderlich.

Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe als Gebäudeoberkante beträgt 128 m über Normalhöhennull (NHN). Das entspricht etwa einer Höhe von 11 m über der Straße „Im Dorf Hiltrop“ und 7 m über der vorgesehenen Stellplatzanlage westlich des Gebäudes. Sie gilt auch für den zulässigen Werbepylon. Damit soll einer unangepassten Höhenentwicklung vorgebeugt werden, da gerade Gewerbebauten in ihrer Höhe nicht sinnvoll durch die zulässige Zahl von Vollgeschossen definiert werden können.

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung und einen vergleichbar hohen Einzelhandelsbetrieb geprägt. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird das Einfügen somit wirkungsvoll sichergestellt.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten und Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu 1 m überschritten werden darf. Damit soll einerseits den spezifischen Anforderungen eines Einzelhandelsbetriebes (z.B. Lüftungsanlagen auf dem Dach) entsprochen werden, andererseits soll die Option der Solarenergiegewinnung auch aus Gründen des Klimaschutzes bestehen, ohne die städtebaulich gewünschte Höhenentwicklung zu durchbrechen.

7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im Sondergebiet gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise fest. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude beliebiger Länge zulässig und es ist mit seitlichem Grenzabstand zu bauen.

Für das Sondergebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Rettungstreppen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf diese Weise ist es möglich, innerhalb des sonstigen Sondergebietes Gebäude von mehr als 50 m Länge zu errichten. Damit ist sichergestellt, dass der mehr als 50 m lange geplante Baukörper zulässig ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Im Bebauungsplan ist die räumliche Anordnung und Ausdehnung der Baugrenzen in enger Anlehnung an den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt. Aufgrund der Topographie sind Notausgänge zur Straße „Im Dorf Hiltrop“ nur mit Treppen möglich. Deshalb wird festgesetzt, dass Rettungstreppen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

7.1.4 Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze für den Lebensmittel-Discountmarkt werden innerhalb des Sondergebietes errichtet. Vorgesehen sind eine oberirdische Stellplatzanlage und eine Tiefgarage unter dem Gebäude. Die oberirdischen Stellplätze werden von der Wiescherstraße aus erschlossen, während für die Tiefgarage eine Zufahrt von der Straße „Im Dorf Hiltrop“ angelegt wird. Innerhalb des Geltungsbereiches werden im Sonstigen Sondergebiet die Wegebeziehungen für Radfahrer über die Zufahrt von der Wiescherstraße abgewickelt. Separate Spuren für diese Verkehrsteilnehmer sind nicht erforderlich. Die Fahrradabstellplätze (13 Fahrräder) sollen in der Nähe des Eingangs des großflächigen Lebensmittelmarktes an der Sammelbox für Einkaufswagen orientiert werden. Hierdurch wird eine direkte Beziehung zum Ein-Ausgang des Lebensmittel-Discountmarktes gewährleistet.

Festgesetzt wird:

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anlage einer Tiefgarage zulässig.

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) oder innerhalb der im Plan zeichnerisch umgrenzten Stellplatzflächen herzustellen.

Zur Sicherung des Stellplatzbedarfes erfolgt daher eine textliche Festsetzung in Verbindung mit der zeichnerischen Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO. Durch diese wird sichergestellt, dass die Stellplätze in ausreichender Zahl und an geeigneten Orten hergestellt werden können. Da ein Teil der Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem Baukörper des Vorhabens nachgewiesen werden soll, wird festgesetzt, dass die Anlage einer Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

Es ist vorgesehen, einen Teil der Stellplätze versickerungsfähig anzulegen. Dies wird durch Regelung im Durchführungsvertrag sichergestellt. Damit wird trotz der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ein gewisses Maß an Versickerungsmöglichkeit erhalten und die Versiegelung verringert.

7.1.5 Leitungsrecht

Zur Anlage eines öffentlichen Abwasserkanals wird im Nordwesten des Plangebietes eine Teilfläche benötigt. Hierzu besteht eine Übereinkunft zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Bochum, so dass diese Fläche als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt wird:

Die in der Plankarte festgesetzten Flächen sind zu Gunsten der Stadt Bochum sowie öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger mit einem Leitungsrecht zu belasten. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Vorhabenträger besteht die Übereinkunft, dass auf dieser Fläche Abstandsflächen und ein Rettungsweg aus der Tiefgarage nachgewiesen werden können. Auf längere Sicht ist vorgesehen, dass die Stadt Bochum diese Fläche erwirbt.

7.1.6 Verkehrsflächen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Straßenverkehrsflächen zur verkehrlichen Anbindung des Einzelhandelsvorhabens sowie zur Errichtung eines Fuß- und Radweges entlang der Wiescherstraße festgesetzt werden. Diese Flächen werden gem. § 12 Abs. 4 BauGB als einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Das Einzelhandelsvorhaben soll zum einen direkt an die Wiescherstraße (oberirdische Stellplatzanlage) angebunden werden. Zum anderen ist eine weitere Anbindung im Osten an die Straße Im Dorf Hiltrop vorgesehen (Tiefgarage).

Die Verkehrsuntersuchung sagt aus, dass die geplante vorfahrtgeregelt Anbindung des Kundenparkplatzes ohne separaten Fahrstreifen für die Linksabbieger von der Wiescherstraße zum Parkplatz realisiert werden kann. Bauliche Maßnahmen zur Verkehrsführung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht nötig. Die Straßenfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Nördlich der Wiescherstraße soll ein 5 m breiter Fuß- und Radweg verlaufen. Dieser wird ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Dieses Verkehrsgutachten bestätigt die Verträglichkeit des Vorhabens in verkehrlicher Hinsicht. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird durch die Planung im Bereich Wiescherstraße / Im Dorf Hiltrop auf möglichst gute Sichtbeziehungen geachtet. Gegenüber der heutigen Situation wird die Übersichtlichkeit an der Einmündung Wiescherstraße / Im Dorf Hiltrop durch den Wegfall der Begrenzungsmauer entlang der heutigen Grundstücksgrenze deutlich gesteigert. Das Gebäude des Marktes ist möglichst weit nördlich angeordnet. An der südlichen Gebäudekante wird eine begrünte Böschung auf einer Breite von ca. 8 m zur zukünftigen Grundstücksgrenze hin angelegt. Der verbreiterte Fuß- und Radweg an der Nordseite der Wiescherstraße verbessert Komfort und Sicherheit für Fußgänger sowie Radfahrer und erlaubt Autofahrern gute Einsichtsmöglichkeiten in die Wiescherstraße bei der Ausfahrt aus der Straße „Im Dorf Hiltrop“. Gegenüber der heutigen Situation wird eine deutliche Verbesserung erreicht.

Dazu wird die Anbindung des Vorhabens an die öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan geregelt. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten sowie von Einfahrtbereichen für die Stellplatzanlage und die Tiefgarage. So wird sichergestellt, dass beide Einfahrten den notwendigen Abstand zum Knotenpunkt Wiescherstraße / Im Dorf Hiltrop und zur Straßenkurve der Wiescherstraße südlich des Vorhabens einhalten. Diese Abstände sind auch Grundlagen der Aussagen der Verkehrsuntersuchung zu Verkehrssicherheit und Verkehrsfluss.

Die Tiefgarage wird aufgrund der vorhandenen Topographie an die Straße „Im Dorf Hiltrop“ angebunden. Da das Grundstück des Marktes höher als die Straße liegt, ist hier eine Zufahrt mit geringem Höhenunterschied zur Tiefgarage möglich. Dieser Vorteil wäre bei einer

alternativen Erschließung von der Wiescherstraße über die oberirdische Stellplatzanlage aus nicht gegeben. Für eine entsprechend tiefere und größere Rampe müssten Stellplätze entfallen und anderweitig realisiert werden, was wiederum das Vorhaben zu Lasten des Landschaftsraumes ausweiten würde.

7.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die im Rahmen der Planaufstellung erarbeitete schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass das durch das geplante Vorhaben hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen im öffentlichen Straßennetz zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Geräuschemissionen um maximal 1,6 dB(A) führt. Insofern tritt keine wesentliche Änderung der Verkehrsgeräusche auf. Auch im Prognose-Planfall wird die Grenze von 70 dB(A) im Tageszeitraum und 60 dB(A) im Nachtzeitraum an keinem Immissionsort überschritten, sodass städtebauliche Missstände nicht zu erwarten sind.

Die schalltechnische Untersuchung weist bezüglich der Anlieferung nach, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden, wenn Anlieferungsvorgänge ausschließlich im Tageszeitraum erfolgen. Der Tageszeitraum reicht gemäß der TA Lärm von 06:00 bis 22:00 Uhr. Anlieferungsvorgänge im Nachtzeitraum würden die Immissionsrichtwerte teilweise überschreiten. Anlieferungen im Nachtzeitraum werden deshalb nicht zulässig sein. Durch die Beschränkung der Stellplatzanlage wird sichergestellt, dass keine nächtlichen Zufahrten von Anlieferfahrzeugen auf das Gelände erfolgen können. Anlieferungszeiträume und Beschränkung der oberirdischen Stellplatzanlage werden durch Regelung im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Festgesetzt wird:

Die Anlieferungsanlage ist vollständig einzuhausen.

Um über die Anforderungen der TA Lärm hinaus einen wirkungsvollen Schallschutz zu gewährleisten, wird festgesetzt dass die gesamte Anlieferungsanlage eingehaust (aus Gründen des Schallschutzes baulich umschlossen) werden muss. Dies ist auch Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, der durch den Vorhabenträger vorgelegt wurde.

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (1) sind gärtnerisch zu gestalten.

Die in der Planzeichnung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (2) sind mit Rasen und niedrigwüchsigen Stauden gärtnerisch zu gestalten. Anpflanzungen von Sträuchern oder Bäumen sind nicht zulässig.

Auf den in der Planzeichnung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (3) und (4) ist eine Gebüschpflanzung vorzunehmen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die Fläche darf für Zufahrten und Zugänge unterbrochen werden.

Empfohlene Artenliste:

- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Ackerrose (*Rosa arvensis*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) Als Pflanzqualität sind Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, ohne Ballen, in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu verwenden.

Baumpflanzungen

Auf der in der Planzeichnung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (4) sind mindestens 12 Bäume *Carpinus betulus fastigiata* zu pflanzen. Als Pflanzen sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm zu verwenden und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

Auf der Fläche für Stellplätze sind mindestens acht Bäume *Acer platanoides* „Globosum“ oder *Acer campestre* „Elsrijk“ zu pflanzen. Als Pflanzen sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm zu verwenden und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Baumscheiben müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß sein.

Dachbegrünung

Das Dach des Lebensmitteldiscounters ist unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 8 cm. Um die Vielfalt der Lebensräume für Fauna und Flora zu erhöhen, sind Variationen in der Höhe der Substratmengen zwischen 8 und 15 cm vorzusehen. Es ist Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Die konkrete Auswahl der Pflanzenarten hat in Abstimmung mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum zu erfolgen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten bis zu 30 % der Dachfläche. Diese Ausnahme von der Verpflichtung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren.

Artenschutz

Im Plangebiet sind mindestens sieben Fledermausquartiere in drei bis fünf m Höhe anzubringen.

Durch diese Festsetzungen wird der Eingriff in Natur und Landschaft vermindert und ein Teil des Plangebietes grün gestaltet. Die festgesetzten Gebüsch- und Baumpflanzungen im Osten des Plangebietes grenzen das Plangebiet zur Straße „Im Dorf Hiltrop“ ab. Insbesondere wird so eine optische Trennung zwischen dem öffentlichen Raum und der Längsseite des Baukörpers erreicht. Der Straßenraum wird hier durch die grüne Gestaltung und nicht durch die Gebäudewand dominiert.

Nach Norden und Westen wird der Randbereich des Plangebietes ökologisch aufgewertet und es wird ein begrünter Abschluss zum offenen Landschaftsraum hin definiert.

Für die Pflanzflächen (2) südlich der Stellplatzanlage wird festgesetzt, dass diese mit Rasen und niedrigwüchsigen Stauden gärtnerisch zu gestalten sind. Anpflanzungen von Sträuchern oder Bäumen sind nicht zulässig. Hintergrund ist, dass hier im Kurvenbereich der Wiescherstraße nach den Empfehlungen des Verkehrsgutachters ein Sichtfeld für den Fahrverkehr erhalten bleiben bzw. geschaffen werden soll. Deshalb kann an dieser Stelle keine höhere Bepflanzung zugelassen werden.

Durch die Verpflichtung, Bäume zu pflanzen und die Stellplätze teilweise zu begrünen, wird die Stellplatzanlage aufgewertet. Diese Festsetzung dient auch dazu, die Strahlungswärme der versiegelten Stellplatzanlage durch Schattenwurf der Bepflanzung (Baumschatten) zu reduzieren.

Zur Erhöhung des Vegetationsanteiles sowie aus stadtklimatischen Gründen (Schaffung kaltluftbildender Oberflächen und Verringerung der Energieumsätze bei entsprechender Höhe der Vegetationstragschicht) wird die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung getroffen.

Dachflächen in dem Sonstigen Sondergebiet sind mit einer Neigung von weniger als 10° auszubilden und zu begrünen. Die Festsetzung von sehr flach geneigten Dächern in Verbindung mit extensiver und intensiver Dachbegrünung ermöglichen folgende ausgleichende Wirkungen:

- Schutz der Dachabdichtung vor extremen Temperaturdifferenzen, UV-Strahlung, Hagelschlag und Krustenbildung. Somit etwa doppelt so lange Lebensdauer der Dachabdichtung wie ein unbegrüntes Dach.
- Regenwasserrückhalt: extensive Dachbegrünungen halten etwa 40 - 80 % des Jahresniederschlags zurück.
- Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen. Starkregenereignisse werden um 50 - 100 % gemindert, das Wasser zeitlich verzögert an die Kanalisation abgegeben. Aufgrund dieser positiven Wirkungen der Dachbegrünung können sich Einsparungspotenziale bei der Kanaldimensionierung und Regenüberlaufbecken ergeben.
- Verbesserung des (Klein-)Klimas durch Evaporation und Transpiration. Das zurückgehaltene Regenwasser wird verdunstet und kühlt die Umgebung. Die Dachbegrünung wirkt bei austauschschwachen Wetterlagen anregend auf Ausgleichströmungen.
- Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft. Feinstaub und Luftschadstoffe werden herausgefiltert und im Substrat (Vegetationstragschicht) gebunden, abgebaut und von den Pflanzen aufgenommen. Das Pflanzenwachstum senkt die CO₂-Belastung.
- Verbesserung des Wärme- und Kälteschutzes. Der Dachbegrünungsaufbau wirkt wie eine zusätzliche Lage Dämmung: im Sommer als Hitzeschild, im Winter als Wärmedämmung.
- Ökologische Kompensationsfläche bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Temporäre oder dauerhafte Lebensräume von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln, die Rast-, Futter- und Nistmöglichkeiten vorfinden.
- Verbesserung der Luftschalldämmung durch größere Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und gute Schalladsorption durch die Vegetation. Die Masse des Begrünungsaufbaus und die Struktur der Vegetation tragen zur Lärminderung bei.

Von der Verpflichtung zur Begrünung sind verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Bei einer Begrünung könnten Belichtungsflächen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und ähnliche Anlagen ihren Zweck nicht

erfüllen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren.

Im Zuge des Vorhabens sind eine Reihe von Maßnahmen zum Artenschutz zu gewährleisten (vgl. Kapitel 14.2). Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden durch den Durchführungsvertrag gesichert und sind teilweise auch schon vor dem Abriss von Gebäuden im Plangebiet durchzuführen (CEF-Maßnahmen). Die im Plangebiet durchzuführende Maßnahme „Anbringung von Fledermausquartieren“ wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

7.2 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus in gewissem Umfang auch den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der privaten Grundstücke und baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des geplanten Sondergebietes sind gewisse Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

Dachform / Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 10°.

Als zulässige Dachform wird in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Konzept das Flachdach bzw. Pultdach festgesetzt. Damit wird auch die Höhenentwicklung gegenüber einem stärker geneigten Dach begrenzt bzw. die Festsetzung der Gebäudehöhen ermöglicht.

Werbeanlagen

Allgemeines

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten die in § 10 Abs. 1 BauO NRW aufgeführten Werbeanlagen.

Nicht als Werbeanlagen gelten:

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

Lage von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude zulässig, in dem das Produkt oder die Leistung, für die geworben wird, angeboten bzw. erbracht wird.

Ein frei stehender Werbeträger (Werbepylon) ist innerhalb des Sondergebietes zulässig. Der Werbeträger darf Werbeanlagen von maximal 1,5 m Höhe und 1,5 m Breite aufnehmen.

Gestaltung von Werbeanlagen

Das Übermalen von Fenstern und Schaufenstern oder das Verkleben von Schaufenstern und Fassaden für dauerhafte Werbezwecke ist unzulässig.

Ausnahmsweise sind Klebefolien im Eingangsbereich in untergeordneter Größe und Farbe zulässig.

Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Bei Leuchtreklame ist nur eine weiße Hinterbeleuchtung zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Traufe bzw. Attika der Gebäudeseite, an der sie angebracht sind, nicht überragen.

Die Festsetzungen dienen insgesamt dazu, einen „Wildwuchs“ von Werbeanlagen innerhalb des Sondergebietes zu vermeiden und ein Einfügen des Vorhabens in die Umgebung zu gewährleisten.

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden zwar die Gestaltungsfreiheiten des privaten Bauherren eingeschränkt, dies ist jedoch für die Schaffung und den Erhalt eines hochwertigen Standortes notwendig.

7.3 Hinweise

7.3.1 Methanzuströmungen

Die Stadt Bochum liegt in einem Bereich, in dem seit Mitte des 19. Jahrhunderts Methan(CH₄)-Zuströmungen an der Geländeoberfläche bekannt sind. Methan bildet sich bei der Zerstörung organischer Substanzen im Rahmen der Umwandlung von Torf zu Steinkohle (Inkohlung). Während der Inkohlung wird erheblich mehr Methan gebildet, als von der umgebenden Matrix absorbiert werden kann. Über das Kluft- und Störungssystem des Gebirges wandert das Gas aufwärts.

In Abhängigkeit von mehr oder weniger durchlässigen Deckschichten und den jeweiligen Grundwasserverhältnissen kann es sich im Kluftraum des Deckgebirges, in offenen tagesnahen Grubenbauen, Stollen- und Tunnelsystemen sowie in vergleichbaren Hohlräumen ansammeln.

Die Gaszuströmungen an der Geländeoberfläche sind meist diffus. Es können aber örtlich auch Methan-Luft-Gemische mit erheblichen Konzentrationen auftreten. Solche Gasgemische sind bei Methananteilen zwischen 4,4 und 16,5 Vol% explosibel. Oberhalb dieser Grenze kann es beim Eintritt in die Atmosphäre zu Abflammungen kommen. Bei der Ansammlung solcher Gemische in Bauwerken kommt es zu Sicherheitsproblemen. Für das Stadtgebiet Bochum ist festzustellen, dass diffuse Methan(CH₄)-Zuströmungen im Baugrund und an der Geländeoberfläche grundsätzlich überall möglich sind.

Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005).

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

Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen ggf. Vorsorgemaßnahmen einzuplanen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte „Handbuch Methangas“ der Stadt Dortmund und das „Handbuch zur

bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien” der “TFH Georg Agricola” in Bochum technische Lösungen an.

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

7.3.2 Bergbau

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Aufgrund der Aussagen der Bezirksregierung Arnsberg aus bergbehördlicher Sicht wird dieser allgemeingültige Hinweis zur Einwirkungsrelevanz des umgegangenen Bergbaus in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

7.3.3 Altlasten

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

Im Zuge von Erdarbeiten sind ggf. vorhandene Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Merkblatt 44 des LANUV zu beachten.

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

Erdarbeiten sind aus umwelttechnischen Gesichtspunkten unter der Aufsicht eines entsprechenden Fachgutachters der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung durchzuführen. Der Fachgutachter ist mit der Baubeginnanzeige zu benennen.

Das Plangebiet ist nicht als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche im städtischen Altlastenkataster gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V. mit § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) verzeichnet. Das Bodengutachten hat jedoch

Auffüllungen vorgefunden. Diese liegen in Bereichen, in denen sie aufgrund der Baumaßnahmen ohnehin entfernt werden. In den Bebauungsplan wird der vorstehende Hinweis aufgenommen, der auch den Umgang mit vorhandenen Auffüllungen umfasst.

7.3.4 Bodenschutz

Erdarbeiten sind aus umwelttechnischen Gesichtspunkten unter der Aufsicht eines entsprechenden Fachgutachters der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung durchzuführen. Der Fachgutachter ist mit der Baubeginnanzeige zu benennen.

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Merkblatt 44 des LANUV zu beachten.

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

Im Rahmen einer Bebauung ist ein schonender Umgang mit schutzwürdigen Böden sicherzustellen und die Versiegelung zu minimieren um die Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden führen die im Rahmen der Baumaßnahme erforderlichen Abgrabungen, Überbauungen und Versiegelungen insbesondere im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes zu einem Verlust von natürlichen Bodenfunktionen. Aus diesem Grund gilt es zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a, Abs. 2 BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden beachtet werden muss. Dieser Hinweis wird so mit dem Schutz des Bodens begründet.

7.3.5 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalverdächtigen obertägigen Baudenkmäler.

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

Dieser Hinweis wird mit der Informationspflicht gegenüber Eigentümern und Bauwilligen begründet. Im Plangebiet ist ein Stollen/Luftschutzstollen bekannt. Derartige Relikte sind auch

von Interesse für die Bodendenkmalpflege und können mit archäologischen Methoden untersucht werden. Deshalb wird der allgemeingültige Hinweis zum Bodendenkmalschutz durch den spezifischen Hinweis zum Luftschutzstollen ergänzt.

7.3.6 Kampfmittel

Teile des Plangebietes liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Eine Luftbildauswertung konnte jedoch nur bedingt durchgeführt werden, da Schlagschatten keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen. Das Ordnungsamt der Stadt Bochum weist auf die Notwendigkeit hin, die zu bebauenden Flächen und etwaige Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen.

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Baubeginn ist es erforderlich, die zu bebauenden Flächen und etwaige Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen. Sollte das Ergebnis ggf. Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zu lassen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.

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

7.3.7 Artenschutz

Abriss- und Baumfällungsarbeiten müssen im Beisein einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Die Artenschutzuntersuchung sagt aus, dass das Vorhandensein geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, und fordert daher, dass die Abriss- und Baumfällungsarbeiten vorsichtig, schrittweise und im Beisein einer artenschutzkompetenten Person (Ökologische Baubegleitung) erfolgen sollen.

7.3.8 Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Vorhaben verursacht einen planungsrechtlichen Eingriff in Natur und Landschaft, der nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets für den festgesetzten Fuß- und Radweg in Höhe von 3.512 Wertpunkten und für das Vorhaben in Höhe von 4.139 Wertpunkten erforderlich.

Städtische Maßnahmen (Fuß- und Radweg)

Die Stadt Bochum verpflichtet sich, eine Teilfläche (Gemarkung Gerthe, Flur 8, Flurstück 559 teilw., 1014 teilw., 1194 teilw., 4.688 m² groß) in der erforderlichen Größenordnung von 3.512 Ökopunkten aus dem städtischen Ökokonto auszubuchen. Damit ist eine vollständige Kompensation des Eingriffs sichergestellt. Die Fläche ist bereits als Kompensation angelegt.

Maßnahmen des Vorhabenträgers

Die Umsetzung der Maßnahmen in Höhe von 4.139 Wertpunkten inklusive Sicherstellung der langfristigen Pflege und Entwicklung erfolgt auf Teilflächen des Flurstücks 196 Gemarkung Hiltrop, Flur 9. Die Maßnahmen umfassen die Aufforstung

einer Ackerfläche mit bodenständigen, lebensraumtypischen Gehölzen. Die Maßnahme wird in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 971 aufgenommen.

Da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fast ausschließlich die für die Bebauung vorgesehenen Flächen umfasst, bietet er dementsprechend keine Möglichkeiten zu einer über die Festsetzungen hinausgehenden ökologischen Aufwertung. Es ist ein teilweise externer Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft notwendig.

Das Defizit von 4.139 Wertpunkten für die Anlage des Lebensmittelmarktes wird durch die Aufforstung einer Ackerfläche (Gemarkung Hiltrop, Flur 9, Flurstück 196) mit bodenständigen, lebensraumtypischen Gehölzen ausgeglichen. Als Acker genutzt wird der nördliche Teil der Fläche. Die Gehölzauswahl ist mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum abzustimmen.

Das Defizit von 3.512 Wertpunkten für den Bau des Fuß- und Radweges wird durch die Stadt Bochum dadurch ausgeglichen, dass eine Teilfläche einer städtischen Ausgleichsfläche (Gemarkung Gerthe, Flur 8, Flurstück 559 teilw., 1014 teilw., 1194 teilw., 4.688 m² groß) in der erforderlichen Größenordnung von 3.512 Ökopunkten aus dem städtischen Ökokonto ausgebucht wird. Die Maßnahme der Stadt Bochum auf dieser Fläche ist bereits als Kompensation angelegt. Sie umfasste die ökologische Aufwertung der o.g. Fläche durch die Anpflanzung von Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen von mehr als 70%.

Die Maßnahme des Vorhabenträgers umfasst die Aufforstung der externen Fläche mit bodenständigen, lebensraumtypischen Gehölzen und deren dauerhafte Pflege. Der Ausgangszustand ist Acker. Es wird eine Aufwertung von vier Wertpunkten je m² (zwei Punkte Ausgangszustand, vier Punkte Planungszustand) erreicht.

Die Kompensationsfläche ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als Wald dargestellt. Sie ist in einen Grüngürtel eingebettet, der bislang durch diese Ackerfläche unterbrochen wird. Ihre Aufwertung ist deshalb auch über die Erzielung des Ausgleichs hinaus sinnvoll.

7.3.9 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 971 sollen alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 312I und des Bebauungsplanes Nr. 844 aufgehoben werden.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich Teile des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 312I und des Bebauungsplanes Nr. 844 durch neues Planungsrecht überlagert. Der Reiterhof an der Wiescherstraße 6 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 844 (rechtskräftig seit dem 31.05.2010). Teile des Reitplatzes/Paddocks liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 312I (rechtskräftig seit dem 04.06.1973). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 971 sollen alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 312I und Nr. 844 aufgehoben werden.

7.4 Nachrichtliche Übernahme

7.4.1 Gasfernleitung

Durch das Plangebiet verläuft eine in die Planzeichnung mit Schutzstreifen nachrichtlich übernommene Gasfernleitung der Thyssengas GmbH.

Die Gasfernleitung liegt vollständig innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, während der in der Anregung genannte Schutzstreifen in die private Fläche des Vorhabens hineinragt. Bezogen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ragt der Schutzstreifen fast an die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche heran.

Vor Ort besteht eine besondere Situation, da heute im Bereich des Schutzstreifens teilweise große Bäume stehen. Diese wachsen auf einer Böschung, so dass offensichtlich hier genügend Wurzelraum besteht. Wegen dieser Situation wurde ein Ortstermin mit dem Leitungsträger vereinbart. Im Ergebnis wird die Gasfernleitung mit Schutzstreifen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb des Schutzstreifens können in Abstimmung mit der Thyssengas GmbH die festgesetzten Baumpflanzungen verwirklicht werden. Die Tiefgaragenzufahrt kann angelegt werden.

8. UMWELTBELANGE

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

Die Eingriffe in die Natur werden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der Bestandteil des Umweltberichtes ist, bilanziert und bewertet. Ergebnis ist, dass der Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Es verbleibt ein Defizit. Dieser zusätzlich notwendige Ausgleich wird durch externe Maßnahmen am Rand des Plangebietes und darüber hinaus durch externe Kompensationsmaßnahmen erfolgen.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erarbeitete Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich sind. Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist ein vorgezogener Ausgleich (CEF-Maßnahmen) notwendig. Dieser wird vertraglich gesichert.

Die Schwellenwerte des Punktes 18.8 i. V. m. 18.6.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) werden überschritten. Demnach ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

§ 50 Abs. 1 UVPG sagt dazu aus: „Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 sowie nach den §§ 3 bis 13 im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.“

9. BELANGE DER NACHBARGEMEINDEN

Belange der Nachbargemeinden werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht betroffen.

10. GESETZLICHE GRUNDLAGEN UND SONSTIGE VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Bochum im Technischen Rathaus, Hans-Böckler-Straße 19, im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

11. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Ausschuss für Planung und Grundstücke der Stadt Bochum hat am 27.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 971 – Wischerstraße / Im Dorf Hiltrop – beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 971 wurde am 15.05.2017 im Amtsblatt der Stadt Bochum, 5. Jahrgang, Ausgabe Nr. 19 öffentlich bekannt gemacht.

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

Nach Konkretisierung der Planungen durch den Projektentwickler wurde in der 29. Sitzung der Bezirksvertretung Bochum-Nord am 04.07.2017 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 04.09.2017 - 06.10.2017 einschließlich statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im gleichen Zeitraum sowie durch eine Bürgerversammlung am 21.09.2017 statt.

Der Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 971 erfolgte gemeinsam mit dem Beschluss zur Erweiterung des Plangebietes in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Grundstücke am 19.03.2019, die ortsübliche Bekanntmachung am 01.04.2019.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.04.2019 über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 fand in der Zeit vom 09.04.2019 bis zum 17.05.2019 (einschließlich) statt.

12. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	ca. 11.040 m ²
Sondergebiet	ca. 6.390 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3.990 m ²

Pflanzflächen außerhalb des VEP
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

ca. 580 m²
ca. 80 m²

13. UMSETZUNG DER PLANUNG

13.1 Erschließung

Die Maßnahmen zur Erschließung werden im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt.

13.2 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig. Der Vorhabenträger wird der Stadt Bochum die Flächen für den Fuß- und Radweg zur Verfügung stellen.

13.3 Kosten

Der Stadt Bochum sollen durch das Planverfahren keine Kosten entstehen. Daher wird der Vorhabenträger die Kosten für das Planverfahren übernehmen, d. h. Planungskosten, Kosten für erforderliche Gutachten sowie Kosten für Kompensationsmaßnahmen. Hierzu wird mit dem Grundstückseigentümer ein Durchführungsvertrag geschlossen. Darüber hinaus hat der Investor die Kosten der Erschließung zu tragen.

13.4 Verträge

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist eine Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb von einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder teilweise) verpflichtet. Hierzu ist ein „Durchführungsvertrag“ spätestens bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen.

Der Durchführungsvertrag kann auch Regelungen zu weiteren städtebaulichen, wirtschaftlichen und erschließungstechnischen Aspekten enthalten, vergleichbar einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Durch die Stadt Bochum wird üblicherweise eine Zerteilung des Durchführungsvertrages in Teil A und Teil B vorgenommen:

Zu den Vertragsinhalten des Teils A zählen insbesondere:

- Der Vorhabenträger muss bereit und in der Lage sein, die Planinhalte zu realisieren.
- Er hat u. a. den Nachweis zu führen, dass er rechtlich und tatsächlich über die im Plangebiet vorhandenen Flächen verfügen kann.
- Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme sämtlicher Planungs-, Verfahrens- und Realisierungskosten sowie zur Leistung einer Vorabpauschale an die Stadt Bochum zur Deckung der Verfahrenskosten.
- Der Ausschluss jeglicher Verpflichtung der Stadt zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie von etwaigen Zeitrahmen für das Aufstellungsverfahren.

- Der Ausschluss jeglicher Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die diesem im Hinblick auf die Planaufstellung entstehen.

Die Stadt Bochum und der Vorhabenträger haben mit Datum vom 08.08.2017 / 18.08.2017 den Durchführungsvertrag - Teil A - geschlossen.

Zu den Vertragsinhalten des Teils B zählen insbesondere:

- Es soll sichergestellt werden, dass das Vorhaben innerhalb einer angemessenen Zeit fertig gestellt wird.
- Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag - Teil B verbindlich festgeschrieben.
- Vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) sonstige und Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.
- Einzelheiten zur geplanten Niederschlagswasserentwässerung werden in dem erforderlichen eigenständigen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelt. Im Zuge des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger auf die notwendigen Anträge/Freistellungen nach WHG/Landeswassergesetz (LWG) verpflichtet. Die Einleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation hat gedrosselt zu erfolgen.
- Es wird festgeschrieben, dass ein Teil der Stellplätze versickerungsfähig anzulegen ist.
- Betriebszeiten des Vorhabens: Anlieferungsvorgänge dürfen ausschließlich im Tageszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr erfolgen. Die Zufahrt zu oberirdischen Stellplatzanlage ist nachts zu verschließen. Die Öffnungszeit des Einzelhandelsbetriebs wird auf 07:00 bis 21:00 Uhr werktags begrenzt.

Die Verhandlungen zum Durchführungsvertrag Teil B werden parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt und vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Der Vertragstext wird kontinuierlich in Abstimmung mit dem Vorhabenträger dem Verfahrensstand angepasst und muss vor dem Satzungsbeschluss des Rates über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zustande gekommen sein. Eventuell erforderliche Bürgschaften und ggf. andere Nachweise müssen ebenfalls vor dem Satzungsbeschluss des Rates vorliegen.

14. GUTACHTEN

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 971 wurden folgende Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen erstellt:

- Baugrund und Altlasten: Dr. Meinecke & Schmidt Partnerschaftsgesellschaft Ingenieurgeologie, Hydrogeologie, Umweltmanagement. Neubau eines Lebensmittelmarktes Wiescherstraße 6, Bochum-Hiltrop. Baugrund- und Altlastenuntersuchung. Bochum, 26.07.2016.
- Artenschutzprüfung: LökPlan – Conze & Cordes GbR. Artenschutzprüfung Stufe I & II im Rahmen des Bebauungsplanes 971 „Wiescherstraße./ Im Dorf Hiltrop“ in Bochum. Anträge, 19.09.2016.
- Verkehr: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH. Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 971 - Lidl-Discountmarkt Wiescherstraße -. Bochum, Februar 2018.

- Immissionsschutz: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH. Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 971 - Wiescherstraße / Im Dorf Hiltrop - Bochum, Februar 2018.
- Eingriffsbilanzierung: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 971 - Wiescherstraße/Im Dorf Hiltrop - in Bochum, Verfasser: Kuhlmann & Stucht Landschaftsplanung ▪ Umweltplanung, Bochum, Stand: Juni 2019.

14.1 Baugrund- und Altlastenuntersuchung

Die Baugrund- und Altlastenuntersuchung trifft u.a. Aussagen zur Versickerungsfähigkeit und zu Bodenbelastungen.

Zur Versickerung von Regenwasser wird ausgesagt: „Eine Versickerung des auf versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers ist aufgrund der zu geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden nicht möglich. Anfallendes Niederschlagswasser ist daher in die Kanalisation einzuleiten.“

Bodenbelastungen wirken sich hinsichtlich der Wiedereinbaufähigkeit des Bodens aus. Die Hofflächen im Plangebiet sind mit Auffüllungen bedeckt, die Grünflächen sind Weiden, Pferdekoppeln und Gartenflächen, die mit Wiese und Bäumen bewachsen sind. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: „In den Auffüllungen werden die LAGA Z 2-Werte in M 1 für PAK und in M 2 für PCB überschritten. Hier ist keine Verwertung mehr möglich. Die Auffüllungen sind gesondert zu entsorgen. Die Massen der zu entsorgenden Auffüllungsmaterialien lassen sich durch eine chargenweise Nachbeprobung ggf. noch reduzieren. Solche Untersuchungen sind baubegleitend durchzuführen.

In den gewachsenen Böden wurden nur geringe Konzentrationen der untersuchten Inhaltsstoffe festgestellt. Hier ist eine uneingeschränkte Verwertung gemäß LAGA Einbauklasse 0 möglich.“

14.2 Artenschutzuntersuchung

Die Artenschutzuntersuchung sagt zusammenfassend aus:

Der Vorhabenträger plant mit dem B-Plan 971 „Wiescherstraße./Im Dorf Hiltrop“ den Abriss der bestehenden Hofstelle und die Errichtung eines Lebensmittelnahversorgers. Die Hofstelle besteht aus einem Haupthaus, einem Wohnhaus mit angegliedertem Pferdestall sowie mehreren Nebengebäuden, die z. T. ebenfalls als Stall, als Scheune, Lagerraum und Werkstatt genutzt werden. Im vorderen Teil des Grundstücks befindet sich eine große weitgehend unbefestigte Hoffläche. Westlich der Gebäude ist ein großer Garten mit Obstgehölzen, jungen Laub- und Nadelbäumen und Pappeln mittleren Alters sowie Grün- und Brachflächen angelegt. Nördlich bzw. nordwestlich der Gebäude sind ein Reitplatz sowie ein Paddock für Pferde vorhanden.

Die südliche Flächengrenze wird durch eine mit überwiegend alten Pappeln bestandene Böschung gebildet. Die Gehölze sind im Zuge der Baumaßnahme überplant und werden gefällt. So auch die Gehölze im Gartenbereich. Die Östlich und nordöstlich der Gebäude vorhandenen Altgehölze bleiben erhalten.

Im Untersuchungsgebiet wurden 4 Brutpaare der Rauchschnalbe im Pferdestall nachgewiesen. Darüber hinaus brüten auf dem ehemaligen Heuboden mehrere Feldsperlinge. Die mit dem Abriss der Gebäude wegfallenden Brutplätze und Nahrungshabitate können durch

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wie die Bereitstellung von Kunstnestern und Nistkästen weitgehend ersetzt werden.

Das Potenzial für Fledermausquartiere an den Gebäuden ist hoch. Die Gehölze auf der Planungsfläche weisen nur vereinzelt potentielle Quartierstrukturen für Fledermäuse auf. Im Bereich des Gartens konnten mit dem Detektor vereinzelt Zwergfledermäuse erfasst werden, jedoch ohne erkennbaren räumlichen Bezug zu den Gebäuden oder Gehölzen. Aufgrund der meist nur schwer zu entdeckenden Quartiere der Fledermäuse kann nicht mit Sicherheit festgestellt werden, dass keine Individuen bei Vorhabenbeginn anwesend sind. Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen, müssen daher die Gebäudeabriss- und Baumfällungsarbeiten vorsichtig, schrittweise und im Beisein einer artenschutzkompetenten Person (Ökologische Baubegleitung) erfolgen. Außerdem sind Verluste von Fledermausquartieren und Neststandorten von Feldsperling und Rauchschwalbe durch entsprechende Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) und Risikominimierungsmaßnahmen in der näheren Umgebung des Eingriffsbereichs sowie am geplanten Neubau und dem neuen Wohnort (des bisherigen Betreibers des Reiterhofes, d. Verf.) auszugleichen. Die Ersatzquartiere sind für ein Monitoring auf Besatz zu kontrollieren und zu reinigen. Für die Rauchschwalbe ist die Anlage einer Lehmputze in der Nähe eines Vorkommens sinnvoll, z. B. an der neuen Hofstelle“ des bisherigen Betreibers des Reiterhofes.

14.3 Verkehrsuntersuchung

Die Verkehrsuntersuchung sagt zusammenfassend aus:

„An der Wiescherstraße in Bochum ist der Neubau eines Lidl-Markts geplant. Die Verkaufsfläche soll etwa 1.200 m² betragen. Der Lidl-Markt soll zum einen direkt an die Wiescherstraße angebunden werden. Zum anderen ist eine weitere Anbindung im Osten an die Straße Im Dorf Hiltrop vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine Stichstraße, die in die Wiescherstraße mündet. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Aspekte des Bauvorhabens untersucht.

Zunächst wurde im Rahmen einer Verkehrszählung ermittelt, welche Verkehrsbelastungen an den Knotenpunkten im Umfeld des Bauvorhabens vorliegen. Dazu zählen die vorfahrtgeregelte Einmündung Wiescherstraße / Im Dorf Hiltrop sowie die Anbindung des Kundenparkplatzes des Penny-Markts und die nahegelegene signalgeregelte Kreuzung am Knotenpunkt Wiescherstraße / Im Hagenacker / Dietrich-Benking-Straße / Frauenlobstraße.

Im nächsten Schritt wurde die Verkehrsqualität an den genannten Knotenpunkten ermittelt. Aufgrund der Steuerungsart der Lichtsignalanlage ist eine rechnerische Ermittlung der Verkehrsqualität am Knotenpunkt Wiescherstraße / Im Hagenacker / Dietrich-Benking-Straße / Frauenlobstraße nur bedingt möglich. Zudem ist der Verkehrsablauf an den weiteren Knotenpunkten durch die Lichtsignalanlage beeinflusst, sodass die Voraussetzungen für die Anwendung der Verfahren im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (vgl. FGSV, 2015) nicht gegeben sind. Alternativ zur Berechnung wurden die Nachweise der Verkehrsqualität an den Knotenpunkten im Untersuchungsgebiet mit Hilfe der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation durchgeführt. Die Steuerung der Lichtsignalanlage wurde gemäß den signaltechnischen Unterlagen der Stadt Bochum nachgebildet und in das Simulationsmodell integriert.

Dabei zeigte sich, dass der Knotenpunkt Wiescherstraße / Im Hagenacker / Dietrich-Benking-Straße / Frauenlobstraße bereits heute in beiden Spitzenstunden überlastet ist. In der Morgenspitzenstunde beeinflusst die Überlastung des Knotenpunkts auch den Verkehrsablauf

an den beiden vorfahrtgeregelten Einmündungen im Untersuchungsgebiet. Dieses Ergebnis entspricht den während der Verkehrszählung vor Ort dokumentierten Beobachtungen.

Anschließend wurde das für das geplante Bauvorhaben zu erwartende Verkehrsaufkommen berechnet und mit der heute vorhandenen Verkehrsnachfrage überlagert. Aufgrund der für die Stadt Bochum prognostizierten Stagnation der allgemeinen Verkehrsentwicklung, wurde das für das Bauvorhaben berechnete Verkehrsaufkommen (Neuverkehr) auf die im Rahmen der Verkehrszählungen ermittelten Verkehrsstärken aufgeschlagen (Prognosefall).

Mit Hilfe der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation wurde die Verkehrsqualität an den Knotenpunkten auch für den Prognosefall mit Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ermittelt. Dabei wurden einerseits die vorhandenen Parameter für die verkehrsabhängige Steuerung der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Wiescherstraße / Im Hagenacker / Dietrich-Benking-Straße / Frauenlobstraße verwendet und andererseits die im Rahmen der Untersuchung entwickelten angepassten Parameter zugrunde gelegt.

Die Simulationsergebnisse zeigen, dass mit den für die jeweiligen Spitzenstunden angepassten Parametersätzen der verkehrsabhängigen Steuerung eine deutliche Steigerung der Qualität des Verkehrsablaufs möglich ist. In der Nachmittagsspitzenstunde wird im Prognosefall im Simulationsszenario mit angepassten Parametern eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D erreicht. Insbesondere die Verlustzeiten in der Zufahrt Dietrich-Benking-Straße werden deutlich verringert.

In der Morgenspitzenstunde reicht der Rückstau entlang der Wiescherstraße vom Knotenpunkt Wiescherstraße / Im Hagenacker / Dietrich-Benking-Straße / Frauenlobstraße zeitweise bis über die geplante Anbindung zum Lidl-Markt hinaus. Jedoch verringert sich die Verlustzeit in der Zufahrt Wiescherstraße aus Richtung Westen von 88 Sekunden pro Fahrzeug auf 64 Sekunden pro Fahrzeug. Dies entspricht einer ausreichenden Verkehrsqualität der Stufe D. Ein Rückstau entlang der Wiescherstraße vom Knotenpunkt Wiescherstraße / Im Hagenacker / Dietrich-Benking-Straße / Frauenlobstraße bis zur geplanten Anbindung des Lidl-Markts kann auch im Simulationsszenario mit angepassten Parametern nicht vollständig ausgeschlossen werden, die Länge und Dauer der Rückstauercheinungen gegenüber dem Szenario mit Originalparameter nimmt jedoch deutlich ab.

Der Verkehrsablauf an der vorfahrtgeregelten Einmündung Wiescherstraße / Im Dorf Hiltrop und an der bestehenden Anbindung des Penny-Markts wird folglich durch die Rückstauercheinungen nicht entscheidend beeinträchtigt. Die höchste Verlustzeit an den beiden Knotenpunkten liegt in der Simulation bei 27 Sekunden pro Fahrzeug für den Strom der Linkseinbieger von der Straße Im Dorf Hiltrop in die Wiescherstraße. Dies entspricht einer befriedigenden Verkehrsqualität der Stufe C. Für die weiteren Ströme liegen die Verlustzeiten unter 20 Sekunden pro Fahrzeug entsprechend einer guten Verkehrsqualität der Stufe B. Blockierungen im Geradeausverkehr durch abbiegende Fahrzeuge sind folglich nicht zu erwarten.

Die geplante vorfahrtgeregelte Anbindung des Kundenparkplatzes des Lidl-Markts kann ohne separaten Fahrstreifen für die Linksabbieger von der Wiescherstraße zum Parkplatz realisiert werden. Damit ergibt sich eine gute Verkehrsqualität der Stufe B.

Neben den erläuterten Verbesserungen im Verkehrsablauf für den Fahrverkehr, wird durch die geringeren Rückstaus in der Wiescherstraße in Kombination mit der Umgestaltung im Seitenraum entlang der Wiescherstraße auch eine Steigerung der Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr erreicht. Gegenüber der heutigen Situation wird die Übersichtlichkeit an der Einmündung Wiescherstraße / Im Dorf Hiltrop durch den Wegfall der Begrenzungsmauer

entlang der heutigen Grundstücksgrenze deutlich gesteigert. Zur Freihaltung der Sichtbeziehungen auf den bevorrechtigten Verkehr in der Wiescherstraße für einbiegende Fahrzeuge aus der Straße Im Dorf Hiltrop wird das Gebäude um ca. 10 m von der heutigen Grundstücksgrenze in Richtung Norden abgerückt. An der südlichen Gebäudekante wird eine begrünte Böschung auf einer Breite von ca. 8 m zur zukünftigen Grundstücksgrenze hin angelegt. Entlang der gesamten Grundstücksgrenze entsteht ein 5 m breiter Fuß- und Radweg.

Es wird empfohlen, die verkehrsabhängige Steuerung der Lichtsignalanlage zu überplanen und an die zukünftig zu erwartenden Verkehrsstärken am Knotenpunkt anzupassen. Mit der Umsetzung dieser Empfehlung kann eine sichere und leistungsfähige Verkehrserschließung des Bauvorhabens gewährleistet werden.“

14.4 Schalltechnische Untersuchung

Das Schallgutachten sagt zusammenfassend aus:

Der Vorhabenträger „plant die Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes auf einem Grundstück nördlich der Wiescherstraße in Bochum. Dazu soll der derzeit auf dem Vorhabengrundstück vorhandene Reiterhof entfernt werden. Die Erschließung des Grundstücks ist von der Wiescherstraße aus vorgesehen. Zur Reduzierung des Parkdrucks in Bochum-Hiltrop ist darüber hinaus eine Tiefgarage unterhalb des Discountmarktes geplant. Diese soll von der Straße Im Dorf Hiltrop erschlossen werden. Die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens soll durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 971 „Wiescherstraße / Im Dorf Hiltrop“ erfolgen.

Da in der Nachbarschaft allgemeine Wohnnutzungen vorhanden sind, waren die schalltechnischen Anforderungen an das Vorhaben zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung einer Öffnungszeit von 07:00 bis 21:00 Uhr kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

- Anlieferungsvorgänge im Nachtzeitraum sind nicht zulässig. Die Emissionen durch die anliefernden Lkw führen zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes sowie des Maximalpegels für kurzzeitige Geräuschspitzen.
- Wenn die Anlieferungsvorgänge ausschließlich im Tageszeitraum erfolgen, können die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten im Tages- und Nachtzeitraum auch unter Berücksichtigung der durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen vorliegenden Vorbelastung eingehalten werden.
- Das durch das geplante Vorhaben hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen im öffentlichen Straßennetz führt zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Geräuschemissionen um maximal 1,6 dB(A). Insofern tritt keine wesentliche Änderung der Verkehrsgeräusche auf.
- Auch im Prognose-Planfall wird die Grenze von 70 dB(A) im Tageszeitraum und 60 dB(A) im Nachtzeitraum an keinem Immissionsort erreicht, sodass städtebauliche Missstände nicht zu erwarten sind.
- Zum Bauantrag sind die technischen Details der haustechnischen Anlagen zu prüfen.

Es kann daher abschließend festgestellt werden, dass die geplante Nutzung hinsichtlich der Lärmsituation realisierbar ist, wenn auf die Anlieferung im Nachtzeitraum verzichtet wird.“

15. AUSKUNFT

Auskünfte erteilt:

Stadt Bochum
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Technisches Rathaus Bochum
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

Frau Czerwinski
Herr Gesien
E-Mail:
Internet:

Zimmer 1.0.210 (Planauslage im Foyer), Tel.: 02 34 / 910 - 17 17
Zimmer 1.0.460, Tel.: 0234 / 910 - 25 48
amt61@bochum.de
www.bochum.de/bebauungsplaene