

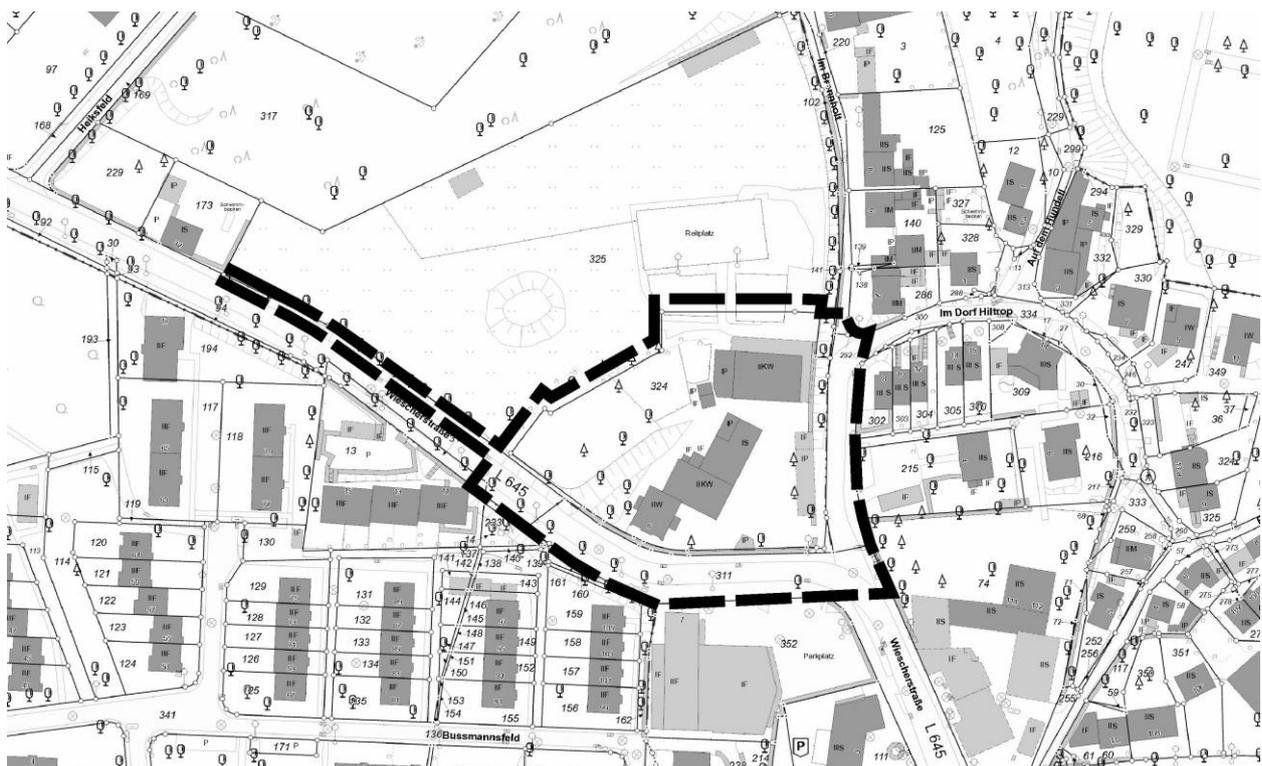
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 971 – Wiescherstraße / Im Dorf Hiltrop –

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 07.08.2019

### Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



## INHALT

<b>1.</b>	<b>ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF UND BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Bebauungsplanverfahren.....	4
2.2	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	4
2.2.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB .....	4
2.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB .....	8
2.2.3	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB .....	11
2.2.4	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....	14
<b>3.</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE .....</b>	<b>15</b>
3.1	Eingriffsregelung.....	15
3.2	Artenschutz.....	16
3.3	Schutzgut Mensch .....	16
3.4	Schutzgut Fläche .....	16
3.5	Schutzgut Boden .....	16
3.6	Schutzgut Wasser.....	17
3.7	Schutzgut Klima und Luft.....	17
3.8	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	17
3.9	Schutzgut Landschaft .....	18
3.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	18
<b>4.</b>	<b>PRÜFUNG VON PLANUNGSLTERNATIVEN .....</b>	<b>18</b>

### 1. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der Bauleitplanung war 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 existierte 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 m<sup>2</sup> 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 Bebauungsplans Nr. 844 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 war somit zweifelsfrei gegeben. Die Planaufstellung bot 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 sollten 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 ist ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen verortet worden. Im Nordosten war eine städtische Leitung zu sichern. Deshalb wurden die dafür notwendigen Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

## **2. VERFAHRENSABLAUF UND BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN**

### **2.1 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 wurde 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 05.09.2017 - 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 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 benachrichtigt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

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

Der Rat der Stadt Bochum hat in seiner Sitzung am 11.07.2019 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

### **2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Folgenden wird erläutert, welche zentralen Themen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt worden sind und wie die Ergebnisse berücksichtigt worden sind.

#### **2.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Auslegung und durch eine Bürgerversammlung am 21.09.2017 statt.

Zentrale Themen waren:

Verkehrserzeugung: Die Verkehrssituation im Umfeld des Vorhabens ist bereits heute problematisch und wird sich durch die Ansiedlung des Discountmarktes weiter verschlechtern.

Antwort: Bedingt durch die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-discountmarktes werden sich die Verkehrsbelastungen in den betroffenen Verkehrsströmen der Wiescherstraße erhöhen.

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.“ Das Gutachten empfiehlt, die verkehrabhängige Steuerung der Lichtsignalanlage zu überplanen. Es ist vorgesehen, dadurch oder durch andere Maßnahmen den Verkehrsfluss im Bereich der Kreuzung zu verbessern. Die konkrete Steuerung der Lichtsignalanlage oder andere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind jedoch kein Belang des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Verkehrssicherheit: Das Vorhaben wird die Verkehrssicherheit im Umfeld, auch für Fußgänger, verschlechtern.

Antwort: Solche Einschränkungen sind nicht erkennbar. 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 Rad- und Fußweg an der Nordseite der Wiescherstraße verbessert Komfort und Sicherheit für Fußgänger sowie Radfahrer und erlaubt Autofahrern gute Einsichtmöglichkeiten in die Wiescherstraße bei der Ausfahrt aus der Straße „Im Dorf Hiltrop“. Gegenüber der heutigen Situation wird eine deutliche Verbesserung erreicht.

Stellplätze: In den Straßen Im Dorf Hiltrop und Im Brennholt gibt es sehr wenige öffentliche Parkplätze. Die Parksituation ist deshalb heute schon sehr angespannt. Durch den Bau einer Tiefgarage werden 15 Parkplätze auf der Straße „Im Dorf Hiltrop“ wegfallen, die von den Anwohnern dringend benötigt werden. Der Parkplatz sollte auch für die Öffentlichkeit, unabhängig von einem Einkauf im Lebensmitteldiscountmarkt, kostenlos zu nutzen sein.

Antwort: Es ist nicht erkennbar, wie durch den Bau der Tiefgarage 15 Parkplätze entfallen sollen. Die Tiefgaragenzufahrt hat eine Breite von ca. 10 m, so dass hier lediglich zwei Längsparker entfallen. Zudem stehen heute in diesem Bereich acht private Garagen auf dem Grundstück des zukünftigen Marktes, deren Zufahrt heute freizuhalten ist. Diese Garagen werden unabhängig von der Tiefgarage durch die Errichtung des Lebensmitteldiscountmarktes entfallen, so dass hier zusätzlicher öffentlicher Parkraum am westlichen Rand der Straße „Im Dorf Hiltrop“ entsteht. Seitens des Vorhabenträgers ist es aufgrund von dementsprechenden Anregungen aus der Nachbarschaft des Vorhabens vorgesehen, dass Anwohner auch

Stellplätze in der Tiefgarage mieten können (außerhalb der Marktöffnungszeiten können solche Mieter zur Ein- und Ausfahrt das Tiefgaragator per elektronischem Schlüssel öffnen). Der Vorhabenträger hat im Rahmen der Bürgerversammlung zugesichert, dass die Stellplatzanlage der Öffentlichkeit kostenlos zu Verfügung stehen wird. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

*Immissionsschutz: Es wird eine starke Lärmbelastung durch das Vorhaben befürchtet. Die Anlieferungszeiten sollten auf 08.00 bis 20.00 Uhr begrenzt werden. Die Anlieferung sollte vollständig eingehaust werden.*

Antwort: 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. Ein Nachtbetrieb des Vorhabens wird nicht zulässig sein.

Die 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.

Wie angeregt, wird die gesamte Anlieferungsanlage eingehaust (aus Gründen des Schallschutzes baulich umschlossen). Dies stellt eine weitere effektive Schallschutzmaßnahme dar.

*Tiefgarage: Der Bau der Tiefgarage sollte entfallen. Wenn es dennoch zum Bau der Tiefgarage kommen soll, sollte die Zufahrt über den Parkplatz über das Grundstück an der Wiescherstraße erfolgen und nicht über die Anliegerstraße Im Dorf Hiltrop, die in ein reines, bisher sehr ruhiges Wohngebiet führt. Außerdem könnten so alle Parkplätze, die bei Einfahrt von der Wiescherstraße in die Straße Im Dorf Hiltrop rechts liegen, erhalten bleiben.*

Antwort: 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 ist von der Wiescherstraße über die oberirdische Stellplatzanlage aus nicht gegeben. Für eine entsprechend tiefere und größere Rampe im Falle der Tiefgaragenzufahrt von der geplanten oberirdischen Stellplatzanlage aus müssten Stellplätze entfallen und anderweitig realisiert werden, was wiederum das Vorhaben zu Lasten des Landschaftsraumes ausweiten würde.

*Bedarf: Es wird kein weiterer Lebensmittelmarkt in Hiltrop benötigt. Die Planung sollte eingestellt werden.*

Antwort: Das Vorhaben trägt im Sinne der Aussagen aus dem Masterplan Einzelhandel zu einer langfristigen Stärkung des Nahversorgungszentrums Hiltrop bei. Der Masterplan Einzelhandel Bochum - Nachjustierung 2017 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.

Der Vorhabensbereich wurde im Zuge der Nachjustierung des Masterplans Einzelhandel Bochum Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Hiltrop (Nahversorgungszentrum). Die Planung dient der Erhaltung und Stärkung des Hiltroper Zentrums. Dieses weist mit dem

bestehenden, großflächigen Lebensmitteldiscountmarkt im nordwestlichen Zentrumsbereich 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 im nördlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches dienen. Der angesprochene REWE-Markt liegt südlich deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Im Rahmen der Nahversorgung soll eine möglichst fußläufige Versorgung angestrebt werden, damit gerade auch die ältere Bevölkerung die Angebote erreichen kann. Angebote in anderen Zentren sind von Hiltrop aus nicht fußläufig erreichbar. Durch ihre Inanspruchnahme entsteht Verkehr, der durch ein entsprechendes Angebot in Hiltrop vermieden werden kann.

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. Das Vorhandensein zweier unmittelbar benachbarter Angebote der gleichen Branche trägt auch zu einem besseren Angebot bei und schützt das Zentrum bei einem möglichen Wegfall eines Anbieters. Zudem sei darauf hingewiesen, dass die planerische Lenkung des Einzelhandels nicht dem Konkurrenzschutz dient, sondern allein auf städtebaulichen Zielsetzungen beruht. Zusätzliche Bewohner durch die Bauflächen an der Marie-Luise-Tanski-Straße werden auch für mehr Nachfrage sorgen.

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.

*Ortsbild: Die Planung fügt sich nicht in das Ortsbild ein.*

Antwort: Das Umfeld des Plangebietes ist nicht ausschließlich durch Wohnen, sondern städtebaulich heterogen geprägt. Es bestehen sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen. Aus dieser Umgebung lässt sich kein Rahmen für eine bestimmte Bauform oder Fassadenart ableiten. Ein dörflicher Charakter ist nicht zu erkennen.

Mit der Umsetzung der Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 971 ist eine vollständige Neuordnung des Vorhabengrundstücks in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht verbunden. Die zeitgemäße Gestaltung der Fassaden spiegelt die inneren Nutzungen zum öffentlichen Raum wieder. So wird beispielsweise die Fassade an der Wiescherstraße durch vertikale Fensterbänder gegliedert. Eine horizontale Gliederung erfolgt durch eine differenzierte Ausgestaltung der Außenwandoberflächen mit unterschiedlichen Materialien und Farbgebungen. Die Ansicht zur Straße „Im Dorf Hiltrop“ wird ebenfalls durch unterschiedliche Außenwandoberflächen gegliedert, in welche die horizontalen Fensterbänder eingefügt werden. Auch die Ansichten zu den Nachbargrundstücken werden durch Material- und Farbwechsel der Außenwandoberflächen maßstabsgerecht gegliedert.

Die Vorhabenplanung sieht eine in der Höhe gestaffelte Bebauung vor. Die differenzierte Höhenentwicklung nimmt Bezug auf die vorhandene Bebauungsstruktur an der Wiescherstraße, wie auch an der Straße Im Dorf Hiltrop. Bei der Ausgestaltung der maximalen Gebäudehöhen des Baukörpers müssen die Regelungen gemäß § 6 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) eingehalten werden, wonach vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind. Hält ein Vorhaben die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 6 BauO NRW ein, bedeutet dies regelmäßig, dass damit das Vorhaben nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme verstößt. Die vor Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenden Flächen (Abstandsflächen) müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Abstandsflächen dürfen auch bis zur Mitte öffentlicher Verkehrsflächen liegen.

Werbeanlagen werden durch Festsetzungen begrenzt. Die Dachbegrünung darf auch für Photovoltaikanlagen nicht unterbrochen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt über die Dachbegrünung hinaus verschiedene Pflanzungen fest. So sind zwischen dem Gebäude und der Straße „Im Dorf Hiltrop“ Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen, die hier ein begrüntes Erscheinungsbild und eine optische Abtrennung zwischen Straße und Gebäude sicherstellen. Im äußersten nördlichen Bereich des Gebäudes ist dies nicht möglich, da hier ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bochum und öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger besteht.

Die der Wiescherstraße zugewandten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Baumpflanzungen sind hier nicht möglich, da die Sichtbeziehungen für den Straßenverkehr gewährleistet werden müssen.

Für die Stellplatzfläche sind Baumpflanzungen vorgeschrieben. Insgesamt wird ein begrüntes Erscheinungsbild sichergestellt.

Die Auflage, einen Teil der Stellplatzanlage versickerungsfähig zu gestalten, wird durch verpflichtende Aufnahme in den Durchführungsvertrag konkretisiert.

Durch Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird das Einfügen des Planungsvorhabens unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewährleistet.

## **2.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

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

Zentrale Themen waren:

*Die Verkehrssituation und -sicherheit im Umfeld des geplanten Marktes wird bereits heute als problematisch angesehen und es wird durch die Ansiedlung eine weitere Verschlechterung befürchtet.*

Antwort: Durch die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes werden die Verkehrsbelastungen in den betroffenen Verkehrsströmen der Wiescherstraße erhöht. Deshalb wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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, 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.“ Das Gutachten empfiehlt, die verkehrsabhängige Steuerung der Lichtsignalanlage zu überplanen. Es ist vorgesehen, dadurch oder durch andere Maßnahmen den Verkehrsfluss im Bereich der Kreuzung zu verbessern. Die konkrete Steuerung der Lichtsignalanlage oder andere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind jedoch kein Belang des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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.

*Es werden unverträgliche Geräuschemissionen befürchtet.*

Antwort: 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. Ein Nachtbetrieb des Vorhabens wird nicht zulässig sein.

*Es wird die Bedarfsfrage weiteren Einzelhandels oder weiterer Verkaufsflächen in Hiltrop gestellt.*

Antwort: Um die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in Bochum zu ordnen, hat die Stadt Bochum zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben auf Bundes- und Landesebene ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept, den Masterplan Einzelhandel Bochum - Nachjustierung 2017, erarbeitet. Dieser dient als Rahmen und Leitlinie für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels für das Gemeindegebiet der Stadt Bochum.

Der Masterplan Einzelhandel verfolgt u. a. das Ziel, zentrenrelevante Sortimente (hierzu zählt nach der Bochumer Sortimentsliste auch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) vorwiegend auf die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche (z. B. Nahversorgungszentrum Hiltrop) zu lenken.

Die mit der Vorhabenplanung verbundene Entwicklung trägt zu einer Ergänzung der vorhandenen Betriebstypen und in der Folge, über diese höhere Angebotsvielfalt, zu einer Erhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches bei.

Die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist für die Stärkung der Urbanität, der Sicherstellung einer wohnungsnahen Versorgung (auch wegen der geringen Mobilität bestimmter Bevölkerungsgruppen) und damit der Innenentwicklung von hoher städtebaulicher Bedeutung.

Städtebauliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Hinblick auf die Steuerung des Einzelhandels ist der zukunftsfähige Erhalt und die Stärkung des gesamten Nahversorgungszentrums Hiltrop.

Der Vorhabenbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde im Zuge der Nachjustierung des Masterplans Einzelhandel Bochum zum Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs (Nahversorgungszentrum Hiltrop). Der Standort des in der Anregung angesprochenen REWE-Marktes ist nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Hiltrop, sondern befindet sich ca. 300 m südlich davon. Er ist als solitärer Nahversorgungsstandort einzustufen. Als solcher erfüllt auch er eine Nahversorgungsfunktion, trägt aber nicht zur Stärkung und Entwicklung des Hiltroper Zentrums bei.

Das Vorhandensein zweier unmittelbar benachbarter Angebote der gleichen Branche trägt auch zu einem besseren Angebot bei und sichert die Versorgungsfunktion des Zentrums bei einem möglichen Wegfall eines Anbieters. Insbesondere da der Masterplan Einzelhandel das Vorhaben durch die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs vorbereitet und dessen Verkaufsflächenvorgabe sogar deutlich unterschritten wird, ist nicht erkennbar, warum durch das Vorhaben Geschäfte an der Frauenlobstraße gefährdet sein sollen. Für Nahversorgungszentren gilt nach den Empfehlungen des Masterplans Einzelhandel eine

Obergrenze der Verkaufsfläche von Einzelbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment von 1.600 m<sup>2</sup>. Diese Obergrenze wird durch das Vorhaben mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Zudem sei darauf hingewiesen, dass die planerische Lenkung des Einzelhandels nicht dem Konkurrenzschutz dient, sondern allein auf städtebaulichen Zielsetzungen beruht.

*Natur und Landschaft: Es wird moniert, dass Teile des Naturschutzgebietes angetastet werden sollen.*

Antwort: Es handelt sich um kein Naturschutzgebiet, sondern um geringe Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes L3 des Landschaftsplans Bochum Mitte/Ost. Am nördlichen Rand des Plangebietes ragen eine ca. 200 m<sup>2</sup> umfassende Teilfläche des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) 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 teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

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 Schutz der Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Die genannten Belange sind untereinander durch das BauGB nicht hierarchisiert, sondern unterliegen der Abwägung.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 971 „Wischerstraße / Im Dorf Hiltrop“ ist 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.

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.

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 m<sup>2</sup> des Landschaftsschutzgebietes beansprucht. Das Plangebiet ragt also zu einem kleinen Teil in ein durch den Landschaftsplan festgesetztes Landschaftsschutzgebiet hinein, wertet dieses 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.

### **2.2.3 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 05.09.2017 - 06.10.2017 einschließlich statt.

Abwägungsrelevante Anregungen waren insbesondere:

Thyssengas GmbH, Dortmund: *Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft in der Straße „Im Dorf Hiltrop“ die Gasfernleitung L05001 der Thyssengas GmbH.*

Umgang mit der Anregung: Die Leitung wurde mit Schutzstreifen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Gemeinsam mit der Thyssengas GmbH wurde geklärt, dass durch die Planung keine Auswirkungen auf die Leitung entstehen.

Evangelische Kirchengemeinde Hiltrop, Bochum:

*Die evangelische Kirchengemeinde äußerte sich zu den folgenden Belangen:*

*Tiefgarage:*

*Schon seit geraumer Zeit entwickelt sich der Straßen- und vor allem Fußwegverlauf Ecke Wiescherstraße / Im Dorf Hiltrop besonders zu dunklen Abend- und Nachtzeiten zu einem sozialen Brennpunkt (Pöbeleien, Schlägereien, Drogenhandel). Genau an dieser Stelle weist der Bebauungsplan die Errichtung einer Tiefgarage unterhalb des Lebensmitteldiscountmarktes aus mit Ein- und Ausfahrt in Richtung „Im Dorf Hiltrop“. Sollte die Aus- und Einfahrt zur Tiefgarage dauerhaft geöffnet sein, werden sich die hier den sozialen Brennpunkt charakterisierenden Aktionen in die Tiefgarage hinein verlagern. Sollte es tatsächlich zum Bau einer Tiefgarage kommen, wird darum gebeten, diese der Versammlung gemachte Zusage einzuhalten und die Aus- und Einfahrt der Tiefgarage mit einem Tor zu verschließen und dieses wirklich nur zu den Öffnungszeiten des Marktes offen zu halten.*

Antwort: Der Betreiber des Einzelhandelsbetriebes hat für die Sicherheit in der Tiefgarage zu sorgen. Ein Nachtbetrieb des Lebensmitteldiscountmarktes wird nicht zulässig sein. Deshalb wird die Tiefgarage nachts verschlossen sein. Die Tiefgarage wird eine halbe Stunde vor Ladenöffnung öffnen und eine halbe Stunde nach Ladenschluss schließen; dies wird durch Regelung im Durchführungsvertrag gesichert.

Seitens des Vorhabenträgers ist es aufgrund von dementsprechenden Anregungen aus der Nachbarschaft des Vorhabens vorgesehen, dass Anwohner auch Stellplätze in der Tiefgarage mieten können. Dies beinhaltet jedoch keine allgemeine nächtliche Öffnung der Tiefgarage. Außerhalb der o.g. Öffnungszeiten für das allgemeine Publikum können solche Mieter zur Ein- und Ausfahrt das Tiefgaragentor per elektronischem Schlüssel öffnen.

Die Situation wird im Hinblick auf Belange wie Einsichtmöglichkeit oder soziale Kontrolle mit den heute bestehenden Garagen am Straßenrand vergleichbar sein. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass hier ein Raum entsteht, der auf kriminelle Personen oder Gruppen anziehend wirkt.

*Lärmbelästigung:*

*Schon jetzt ist die Lärmbelästigung aller Anwohner im oben bezeichneten Straßenverlauf „Wiescherstraße/Im Dorf Hiltrop/Im Brennholt“ beträchtlich. Obwohl für den Penny-Markt ein Nachtlieferverbot für Waren besteht, wird dieses nicht beachtet. Lieferverkehr zu allen Nachtzeiten stört seit Jahren nicht unerheblich. Um hier regulierend eingreifen zu können, erwartet das Ordnungsamt der Stadt von den Anwohnern ein „Lärmtagebuch“ über einen langen Zeitraum. Diese Anforderung dient der Sache nicht.*

*Auch nächtliche Treibstofflieferungen für die Tankstelle tragen mit zur gegenwärtigen Lärmbelästigung bei.*

*Das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen wird den Verkehrslärm sowie die Schadstoffemissionen weiter erhöhen.*

*Die während der Versammlung geäußerte Zusicherung der Einhaltung des Nachtlieferverbots bleibt durch das Umgehen dieses Verbots durch den Penny-Marktlieferverkehr unglaublich.*

*Da die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen für die Warenlieferung des Lebensmitteldiscountmarktes nicht für ausreichend erachtet werden, wird hier dringend um Nachbesserung gebeten*

Antwort: Der Bebauungsplan kann Festsetzungen ausschließlich für seinen Geltungsbereich treffen. Die Einhaltung bestehender Vorschriften ist nicht Belang des Aufstellungsverfahrens, sondern ordnungsrechtlich durchzusetzen. Deshalb kann in diesem Aufstellungsverfahren nicht auf Art und Zeitpunkt der Anlieferung für andere Anbieter Einfluss genommen werden. Für das Vorhaben werden sowohl Nachtbetrieb als auch nächtliche Anlieferungen unzulässig sein.

Eine Einhausung der Anlieferungsrampe ist vorgesehen und wurde in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Die Einfahrt zur Stellplatzanlage ist Gegenstand der Verkehrsuntersuchung und der schalltechnischen Untersuchung. Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist: „An den vorfahrtgeregelten Knotenpunkten Wiescherstraße/Im Dorf Hiltrop und Wiescherstraße/Parkplatz Penny-Markt haben die Berechnungen für den Analysefall (= heutige Situation) in beiden Spitzenstunden Wartezeiten von weniger als 20 Sekunden pro Fahrzeug ergeben. Dies entspricht einer guten Verkehrsqualität (QSV B auf einer Stufe von A bis F).“

Für den Prognosefall (also die Ansiedlung des Vorhabens) ermittelt das Gutachten am Knotenpunkt Wiescherstraße/Im Dorf Hiltrop sowie an den Einfahrten zum bestehenden Penny-Markt und zum Vorhaben ebenfalls eine gute Verkehrsqualität (QSV B auf einer Stufe von A bis F).

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. Ein Nachtbetrieb des Vorhabens wird nicht zulässig sein.

*Es werden Auswirkungen durch Verkehrserzeugung des Marktes auf die Verkehrssituation und Verkehrssicherheit befürchtet.*

Antwort: 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 Rad- und Fußweg 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.

Die Verkehrsuntersuchung sagt in Kenntnis der bestehenden Verkehrssituation aus, dass der Neuverkehr zu 30% die Tiefgarage und zu 70% die oberirdische Stellplatzanlage nutzen wird. Zusätzliche Beeinträchtigungen durch Rückstaus an der Kreuzung Wiescherstraße/Im Hagenacker/Dietrich-Benking-Straße/Frauenlobstraße werden in der Untersuchung benannt und im Rahmen der Verkehrssimulation berücksichtigt. Ergebnis ist, dass der Verkehrsablauf an der Einmündung Wiescherstraße/Im Dorf Hiltrop durch die Rückstauerscheinungen nicht entscheidend beeinträchtigt wird. Auch die Zufahrt zum Penny-Markt wird in die Stufe „B“ (auf einer Skala von A bis F) mit Wartezeiten von weniger als 20 Sekunden eingeordnet. Das in der Anregung genannte Szenario wonach von Süden kommende Kunden dann in großer Zahl eher die Tiefgarage nutzen, ist nicht realistisch.

*Straßenbahn Herne Castrop-Rauxel GmbH: Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 971.*

*Insbesondere in den Verkehrsspitzen ist auf der Wiescherstraße mit einem stetigen Hauptstrom aus Richtung Bochum zu rechnen, so dass eine nicht unerhebliche Zeit vergehen kann, bis das Abbiegen auf den Lidl-Parkplatz möglich wird. Der nachfolgende Verkehr, zu dem auch die Busse der Linie 323 gehören, muss in dieser Zeit hinter dem Linksabbieger warten, wenn auf einen Aufstellbereich verzichtet wird. Da die Untergrenze, ab der gemäß den RASt ein Aufstellbereich für Linksabbieger vorzusehen ist, überschritten wird, wird angeregt, im Rahmen der Maßnahme möglichst einen Fahrstreifen für die Linksabbieger zum Lidl-Parkplatz anzulegen.*

*Antwort:* Das Verkehrsgutachten sieht hier keine Linksabbiegespur vor. Rein rechnerisch beträgt die Wartezeit des Linksabbiegers nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung 6,0 Sekunden, Qualitätsstufe A. Auf Grund der Lichtsignalanlage (LSA) an der Frauenlobstraße wird es immer Zeitlücken im Hauptstrom aus Richtung Bochum geben. Ebenso ist in den Verkehrsspitzen damit zu rechnen, dass man nicht in einem Umlauf über den Knotenpunkt an der Frauenlobstraße kommt, so dass es unerheblich ist, ob der Bus (oder andere Verkehrsteilnehmer) an der Zufahrt Lidl kurz aufgehalten werden. Sie können nach Ablauf der Wartezeit lediglich näher an den Knotenpunkt Frauenlobstraße heranrücken. An der Gesamtwartezeit ergeben sich in beiden Varianten höchstens marginale Unterschiede. Auch anhand der Simulationen ist kein Handlungsbedarf zu erkennen.

Fazit: Die zu Grunde liegenden Verkehrsstärken überschreiten die Schwelle, ab der ein Aufstellbereich empfohlen wird, zwar minimal, auf Grund der örtlichen Gegebenheiten kann den Ausführungen des Gutachters jedoch zugestimmt und auf eine Aufweitung oder einen zusätzlichen Fahrstreifen verzichtet werden.

*Gemeinsames Umweltamt, Stadt Hagen: Das Gemeinsame Umweltamt, Hagen schlägt vor, bereits in den textlichen Festsetzungen des B-Plans deutlich zu machen, dass:*

- 1. Die Öffnungszeiten des geplanten Marktes im Zeitraum 07:00 bis 21:00 Uhr liegen müssen.*
- 2. Anlieferungen jeglicher Art (d. h. ggf. auch für einen externen Bäcker oder Kiosk) im Zeitraum von 22:00 - 06:00 Uhr nicht erlaubt sind.*

*Antwort:* Die Öffnungszeiten des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes von 07:00 bis 21:00 Uhr und der Anlieferungszeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Umwelt- und Grünflächenamt (Untere Naturschutzbehörde) Bochum: Die Untere Naturschutzbehörde nahm zu folgenden Themen Stellung:

- Strategische Umweltprüfung
- Eingriffsregelung / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutz
- Straßenbäume
- Dachbegrünung
- Parkplatzbelange

Umgang mit den Anregungen: Den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde konnte weitgehend gefolgt werden. Dazu wurden Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt (z.B. Dachbegrünung, Stellplatzbegrünung, Pflanzgebote, Eingriffskompensation, Artenschutz) und Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen (z.B. Eingriffskompensation, Artenschutz)

#### **2.2.4 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.04.2019 über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes vom 09.04.2019 bis zum 17.05.2019 (einschließlich) benachrichtigt.

Abwägungsrelevante Anregungen waren insbesondere:

Emschergenossenschaft, Essen: Die Ableitung von Niederschlagswasser in einen nördlich unmittelbar am Planungsgebiet beginnenden Graben sollte geprüft werden.

Antwort: Es wurde im Auftrag des Vorhabenträgers überprüft, ob die in der Anregung genannte Einleitung möglich und sinnvoll ist. Ergebnis ist, dass die Ableitung des Niederschlagswassers zum Ostbach nicht machbar ist.

Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum: Aus klimaschutztechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht:

Im Rahmen der Lärmaktionsplanung wurden an der Wiescherstraße unmittelbar an das Plangebiet angrenzend Fassadenpegel von bis zu 70 dB festgestellt. Das Umweltbundesamt hat als Leitfaden für Gemeinden und Kommunen Umwelthandlungsziele für die Lärmaktionsplanung formuliert. Danach werden als kurzfristiges Handlungsziel zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen Überschreitungen von Immissionspegeln von  $L_{den}$  65 dB und  $L_{night}$  55 dB vorgeschlagen. Diesem Vorschlag ist die Stadt Bochum durch Ratsbeschluss vom 01.10.2015 nachgekommen und hat diese Werte im Lärmaktionsplan festgeschrieben.

Wie aus dem Schallschutzgutachten hervorgeht, kommt es an einigen Immissionspunkten zu Überschreitungen der Pegel von 65 / 55 dB. Somit werden die Ziele der Stadt Bochum zur Lärmaktionsplanung durch die beabsichtigte Planung nicht beachtet bzw. nicht durch geeignete Maßnahmen entsprechend gemildert.

Antwort: Die Fassadenpegel aus der Lärmkartierung von bis zu 70 dB(A) am Tag sind richtig und werden auch von der aktuellen schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan bestätigt. Betroffen von den hohen Pegeln sind jedoch nur die Fassadenpegel parallel zur Wiescherstraße im Bereich der Knotenpunkte mit der Frauenlobstraße und Im Hagenacker.

Gegenüber des Vorhabens ragt das Gebäude des Discounters in die Zone zwischen 65 und 70 dB(A).

An den Immissionsorten entlang der Bebauung "Im Dorf Hiltrop" liegen die Fassadenpegel hingegen deutlich unter 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

Die im Gutachten berechnete Pegelerhöhung von bis zu 1,6 dB(A) beschränken sich jedoch 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.

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

Die Pegelwerte von 65 / 55 dB(A) sind als Auslösewerte für eine Lärmaktionsplanung festgeschrieben und dienen als Prüfkriterium. Aufgrund der hohen Anzahl an Bereichen im Straßenraum an denen diese Werte überschritten werden liegt zurzeit die Priorisierung bezüglich Lärminderungsmaßnahmen bei 70 / 60 dB(A).

Zur Abschirmung der Ladevorgänge sowie der fahrzeuggebundenen Kühlaggregate ist die Ladezone in der Art zu errichten, dass das Anlieferungsfahrzeug in Gänze abgeschirmt wird. Die Anlieferungsanlage wird daher entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans allseitig baulich umschlossen (Rolltor, massive Wände und Decke). Die konkrete Ausgestaltung, auch möglicher Alternativen, der Abschirmung wird in nachgeordneten Genehmigungsverfahren geregelt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die teilweise hohen Belastungen an der Wiescherstraße bereits bestehen und nicht durch das Vorhaben ausgelöst werden. Eine Reduzierung dieser bestehenden Belastungen durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist deshalb nicht möglich. Dies kann nur im Rahmen einer großräumig wirksamen Verkehrsplanung erfolgen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

### **3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Nach den Ergebnissen des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 971 „Wiescherstraße / Im Dorf Hiltrop“ ist 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.

#### **3.1 Eingriffsregelung**

Die Eingriffe in die Natur wurden 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 erfolgt durch externe Kompensationsmaßnahmen.

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 m<sup>2</sup> des Landschaftsschutzgebietes

beansprucht. Soweit die Ausgleichsmaßnahmen 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.

### **3.2 Artenschutz**

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. Maßnahmen zum Artenschutz innerhalb des Plangebietes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

### **3.3 Schutzgut Mensch**

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 wird Gegenstand des Durchführungsvertrags und der Baugenehmigung sein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird eine vollständige Einhausung der Anlieferung sicherstellen. Somit sind die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt. Insgesamt verursacht das Vorhaben keine Konflikte, die die menschliche Gesundheit betreffen, die Vorgaben der TA Lärm und der DIN 18005 bezüglich des Lärms werden eingehalten, die Schadstoffemissionen erfahren keine wesentliche Änderung.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes - Einzelhandel auf der Hofstelle des Reiterhofes, die aufgegeben werden soll, verursacht keine negativen Auswirkungen auf die Erholungs- und Freizeitnutzung im Umfeld. Die nördlich anschließenden Freiflächen bleiben erhalten. Die Freizeitnutzung „Reiten“ soll auf einen neuen Reiterhof verlagert werden.

### **3.4 Schutzgut Fläche**

Das Vorhaben beansprucht zum größten Teil Flächen, die als Reiterhof genutzt werden (Wohnhaus, Stallungen, Garten). Freiflächen werden nur in geringem Umfang im Norden des Plangebietes beansprucht (Weideland). Die möglichst intensive Ausnutzung des Plangebietes vermeidet eine insgesamt größere Flächeninanspruchnahme.

### **3.5 Schutzgut Boden**

Die vorliegende Planung weist entsprechend der Grundflächenzahl von 0,8 und der öffentlichen Verkehrsfläche eine Versiegelung von etwa 90 % des Geltungsbereiches auf. Damit erhöht sich der Versiegelungsanteil in dem stadtökologischen Sollgebiet.

Die Realisierung der Planung führt somit zu dem Verlust einer teilweise noch unbebauten 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.

Teile des Plangebietes waren bereits durch Bodenauffüllungen und Versiegelungen überformt.

### **3.6 Schutzgut Wasser**

Die Festsetzungen lassen keine negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Hinblick auf Grundwasser und Oberflächenwasser erwarten. Konflikte mit den planerischen Zielen und Vorgaben entstehen nicht. Das Plangebiet ist abwassertechnisch erschlossen und nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchung sind die Böden im Plangebiet nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Das Niederschlagswasser wird weiterhin in die bestehende Mischkanalisation eingeleitet, jedoch nunmehr gedrosselt.

### **3.7 Schutzgut Klima und Luft**

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.

Aufgrund der festgesetzten und vertraglich vereinbarten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

### **3.8 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im Zentrum des Plangebietes befinden sich das alte Wohngebäude des Hofes sowie eine alte Scheune. Im Nordosten des Grundstückes schließen Stallungen und eine weitere Scheune an, am Ostrand Garagen. Südlich des Grundstückes verläuft die Wiescherstraße, östlich die Straße „Im Dorf Hiltrop“. Westlich und nördlich schließen Freiflächen an. Die Hofflächen sind teilversiegelt, die Freiflächen werden als Weiden, Pferdekoppeln und als Garten genutzt, der durch Wiese und Bäume, z. T. junge Obstbäume gekennzeichnet ist. Auf den Böschungen der Straße „Im Dorf Hiltrop“ stocken überwiegend heimische Böschungsgehölze, an der Böschung der Wiescherstraße überwiegend nicht heimische Pappeln. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Biotoptypen beansprucht. Ein großer Teil des notwendigen Ausgleichs wird durch festgesetzte Maßnahmen im Plangebiet erreicht. Es verbleibt ein Defizit, das durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird.

Auswirkungen auf Tiere wurden im Zuge der Artenschutzprüfung überprüft. Diese 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. Maßnahmen zum Artenschutz innerhalb des Plangebietes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ragt zu einem geringen Teil in das nördlich gelegene Landschaftsschutzgebiet hinein. Zum überwiegenden Teil werden hier Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen und den Rand des Landschaftsschutzgebietes aufwerten.

### **3.9 Schutzgut Landschaft**

Mit der Errichtung des Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes und der Anlage des Geh- und Radweges an der Wiescherstraße ist der Verlust der Hofstelle einschließlich der zugehörigen Gartenfläche und der zugehörigen Gehölze verbunden. An der Wiescherstraße und an der Straße „Im Dorf Hiltrop“ gehen durch die Errichtung des Lebensmittelmarktes und die Anlage des Geh- und Radwegs die Böschungsgehölze verloren.

Durch den Verlust der Böschungsgehölze und der Hoflage und die Anlage des Geh- und Radwegs sowie des Lebensmittelmarktes entstehen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Ein Ausgleich erfolgt durch die Anpflanzung von Gebüsch und Einzelbäumen auf dem Gelände des Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes sowie durch die Anlage eines Gehölzstreifens nördlich des Plangebietes. Dieser schirmt den Discounter zu den nördlich anschließenden, unter Landschaftsschutz stehenden Freiflächen ab.

Die geplanten Festsetzungen zur Eingrünung und die als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe geplante Gehölzstruktur gleichen die Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes aus.

### **3.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unter Berücksichtigung der Hinweise zum Denkmalschutz und bodendenkmalpflege entstehen durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut. Auf einen vorhandenen Luftschutzstollen wird hingewiesen. Eine Abbruchgenehmigung für das bestehende Wohnhaus wurde bereits vor Abschluss des Planverfahrens erteilt, so dass dessen Denkmalwürdigkeit keinen Belang für diese Bauleitplanung darstellt.

## **4. PRÜFUNG VON PLANUNGSLTERNATIVEN**

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 – Nachjustierung 2017 zur Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs wäre dann nicht möglich.