Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

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

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

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

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

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20082589

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 827 – Gewerbegebiet Kornharpener Straße –

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur Fassung für den Satzungsbeschluss

Inhalt

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung**
 - 2.1 Anlass der Planung
 - 2.2 Zielsetzungen und Erfordernis der Planung
- 3. Bestand und bestehende Planung**
 - 3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
 - 3.1.1 Bauliche Nutzungen
 - 3.1.2 Nutzungskonflikte
 - 3.1.3 Betriebsbezogenes Wohnen
 - 3.1.4 Altlasten
 - 3.2 Übergeordnete Planungen
 - 3.2.1 Landesplanung
 - 3.2.2 Regionalplanung
 - 3.3 Ziele der Stadtentwicklung
 - 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)
 - 3.3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3.3 Masterplan Einzelhandel
 - 3.4 Sonstige Vorgaben
- 4. Planverfahren**
- 5. Planinhalt**
 - 5.1 Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (GE)
 - 5.1.2 Einschränkung von Nutzungen
 - 5.1.3 Gliederung des Gewerbegebietes nach Emissionen
 - 5.1.4 Erweiterter Bestandsschutz
 - 5.1.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

Vorlage Nr.: 20082589

- 5.1.6 Versorgungsflächen
- 5.2 Abwägung
 - 5.2.1 Allgemeines
 - 5.2.2 Auswirkungsanalyse Einzelhandel
 - 5.2.3 Ergebnis
- 5.3 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - 5.3.1 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone zur Autobahn
 - 5.3.2 Bodendenkmalpflege
 - 5.3.3 Bodenschutz
 - 5.3.4 Methanausgasungen
 - 5.3.5 Kampfmittelbeseitigung
 - 5.3.6 Geräuschkontingentierung
 - 5.3.7 Gutachten
- 6. Erschließung**
 - 6.1 Verkehrserschließung
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Kosten**
- 9. Umweltbericht**
 - 9.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes
 - 9.1.1 Veranlassung der Planung
 - 9.1.2 Wesentliche Planinhalte
 - 9.1.3. Umweltrelevante Untersuchungen
 - 9.1.4. Rechtliche Grundlagen
 - 9.2 Übergeordnete Planungen
 - 9.2.1 Regionalplan
 - 9.2.2 Flächennutzungsplanung
 - 9.2.3 Landschaftsplan
 - 9.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes
 - 9.3.1 Mensch
 - 9.3.2 Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt und Landschaft
 - 9.3.3 Boden und Wasser
 - 9.3.4 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischer Vogelschutzgebiete
 - 9.3.5 Klima und Luft
 - 9.3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 9.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
 - 9.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
 - 9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)
 - 9.5.1 Mensch
 - 9.5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft
 - 9.5.3 Boden und Wasser

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20082589

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- 9.5.4 Klima und Luft
- 9.5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
- 9.5.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 9.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 9.6.1 Vorbeugender Immissionsschutz
- 9.6.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 9.6.3 Naturschutzrechtliche Maßnahmen
- 9.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten
- 9.8 Zusätzliche Angaben; Monitoring
- 9.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 827 – Gewerbegebiet Kornharpener Straße - liegt im Stadtbezirk Bochum-Nord. Das Plangebiet befindet sich nördlich und südlich entlang der Kornharpener Straße zwischen dem Harpener Hellweg im Westen und dem Grundstück Kornharpener Straße 128 im Osten. Im Norden grenzt direkt die Bundesautobahn 40 im Bereich der Anschlussstelle Bochum-Harpen an. Es hat eine Flächengröße von ca. 9 ha. Die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss um die östlich gelegene Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebes erweitert, da sonst eine Situation entstanden wäre, in der unmittelbar neben dem Geltungsbereich eine unbeplante Fläche mit Baurechten nach § 34 BauGB läge, für die keine städtebaurechtlichen Vorgaben gelten. Das Planerfordernis gilt jedoch auch für die hinzugezogenen Flächen.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

2.1 Anlass der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist geprägt durch überwiegend gewerbliche Nutzungen, welche sich zwischen den innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen Harpener Hellweg, der Kornharpener Straße und der Autobahn A 40 erstrecken. Es herrscht allerdings eine eher heterogene gewerbliche Nutzungsstruktur vor. In der Vergangenheit sind besonders auf der südlichen Seite der Kornharpener Straße Gewerbebetriebe in Verbindung mit Betriebswohnungen genehmigt worden.

Die bisherige Ansiedlung erfolgte nach den Kriterien des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Eine städtebauliche Entwicklung ist auf dieser Basis jedoch nur eingeschränkt steuerbar, besonders das Eindringen des Einzelhandels unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) ist nur schwierig zu verhindern, da solche Betriebe gemäß § 34 BauGB regelmäßig zugelassen werden müssten. Angesichts der aktuellen baulichen Entwicklung in vergleichbaren bzw. benachbarten gewerblich genutzten Bereichen ist daher davon auszugehen, dass auch im Plangebiet ein verstärkter Ansiedlungsdruck für Einzelhandelsnutzungen bestehen wird.

Eine Ansiedlung solcher Nutzungen widerspräche jedoch der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung bezüglich der Sicherung von Flächen für produzierendes Gewerbe sowie der Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bochum und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Innenentwicklung der Gemeinde. Dieses ist daher der Anlass, den Bebauungsplan Nr. 827 aufzustellen, um die zukünftige Nutzung im Plangebiet einer städtebaurechtlichen Steuerung zu unterwerfen.

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

2.2 Zielsetzungen und Erfordernis der Planung

Die Zielsetzungen der Planung sind:

- die dauerhafte Sicherung der (bislang unbeplanten) Flächen für gewerbliche Nutzungen durch die formelle Festsetzung eines Gewerbegebietes;
- die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bochum (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB neu) und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des beschlossenen Masterplanes Einzelhandel 2006. Diese Zielsetzung soll vorliegend u.a. durch den Ausschluss der Ansiedlung von Einzelhandel mit Hauptsortimenten, die gemäß der nachfolgend aufgeführten „Bochumer Sortimentsliste“ als zentrenrelevant eingestuft werden, erreicht werden. Zugleich soll durch den Ausschluss von Betrieben, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten, einem Trading-down-Effekt entgegengewirkt werden.
- die Bewältigung der Geräusch-Immissionssituation aufgrund des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnnutzungen durch eine immissionsbezogene Gliederung des Gewerbegebietes.

Diese v. g. Zielsetzungen lassen sich nur mit dem planungsrechtlichen Instrument eines Bebauungsplanes erreichen. Der Bebauungsplan ist somit aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

3. Bestand und Bestehende Planung

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

3.1.1 Bauliche Nutzungen

Das Plangebiet weist unterschiedliche Arten von Gewerbebetrieben und sonstigen Nutzungen auf:

Die nördliche Seite der Kornharpener Straße wird durch große, teilweise leerstehende Flächen und Hallen dominiert, in die sich bereits mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt haben. Lediglich die östlich im Plangebiet liegenden Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes sind nicht vollständig genutzt und weisen unversiegelte Flächen (Wiesen, Weiden, Reitplatz, Abstellflächen) sowie Baumbestände auf.

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

Im Einzelnen sind folgende Nutzungen vorhanden:

- Harpener Hellweg 12a	Bau- und Heimtextilienfachmarkt (großflächiger Einzelhandel)
- Harpener Hellweg 12	Speditionsbetriebe, Nutzfahrzeugwerkstatt
- Kornharpener Straße 111	Fliesen- und Teppichbodenhandel (großflächiger Einzelhandel)
- Kornharpener Straße 113	Baustoff-Fachhandel
- Kornharpener Straße 115	Zahntechnik , Finanzberatung, Betriebswohnungen
- Kornharpener Straße 116/116a	Bochumer Keglerverein, Vereinsheim m. Betriebswohnung
- Kornharpener Straße 118	Spedition, Büro, Lager, Textilvertrieb
- Kornharpener Straße 119	Wohnen, Kfz-Pflege + Betriebswohnung
- Kornharpener Straße 121	Landwirtschaftliche Hofstelle
- Kornharpener Straße 120	Gewerbe und Betriebswohnen
- Kornharpener Straße 122	Spedition und Betriebswohnung
- Kornharpener Straße 122 a	Malerbetrieb/Bauunternehmung, Computer-/Softwarebetrieb mit Betriebswohnung
- Kornharpener Straße 122 b	Malerbetrieb mit Betriebswohnung
- Kornharpener Straße 124 a	Feuerschutzbetrieb mit Betriebswohnung
- Kornharpener Str. 124 b	Betriebsbezogenes Wohnen (Bezug zum Betrieb Kornharpener Str. 126)
- Kornharpener Straße 126	Designbüro/Kunstgewerbegroßhandel, Herstellung von Ziergegenständen
- Kornharpener Straße 126a/b	Fliesenfachhandel mit (Betriebs-)wohnungen

3.1.2 Nutzungskonflikte

Aus der Bestandssituation ergeben sich potenzielle planerisch zu bewältigende Konfliktsituationen von benachbarten Nutzungen mit unterschiedlicher Empfindlichkeit. Das Bebauungsplangebiet grenzt an seinem südöstlichen Rand an die Wohnbebauung des Baugebietes „Burkuhle“ und an die Wohnbebauung an der Kornharpener Straße mit den Häusern Nr. 125, 127, 128, 129 und 133. Für innerhalb des gewerblich genutzten Plangebietes befindliche betriebsbezogene Wohnnutzungen muss grundsätzlich von einem geringeren Schutzanspruch ausgegangen werden (siehe Ziffer 3.1.3). Es ist mittels Gutachten eine Geräuschkontingentierung erarbeitet worden, die sowohl die Belange der Gewerbebetriebe als auch jene der Wohnnutzungen gleichermaßen berücksichtigt.

3.1.3 Betriebsbezogenes Wohnen

Betriebsbezogenes Wohnen liegt nach der Legaldefinition des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vor bei "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind". Nur solche Wohnungen sind in einem Gewerbe- oder Industriegebiet (ausnahmsweise) zulässig.

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Feststellung, welche Wohnungen im Plangebiet aufgrund ihrer faktischen Nutzung unter dem Begriff des betriebsbezogenen Wohnens zu subsumieren sind, ist auf Grundlage der dem Plangeber zur Verfügung stehenden Daten nicht immer eindeutig möglich.

Nach der erfolgten Bestandsaufnahme kann betriebsbezogenes Wohnen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs eindeutig definiert und festgelegt werden für die folgenden Grundstücke:

- Kornharpener Straße 116/116a	Bochumer Keglerverein
- Kornharpener Straße 115	Zahntechnik , Finanzberatung
- Kornharpener Straße 119	Kfz-Pflege
- Kornharpener Straße 122	Spedition
-Kornharpener Straße 122 a	Malerbetrieb
- Kornharpener Straße 122 b	Malerbetrieb
- Kornharpener Straße 124 b	Bezug zum Kunstgewerbehandel

Die Wohnnutzungen auf den Grundstücken Kornharpener Straße 120 und 124a sind zeitlich, räumlich und funktional zusammen mit den jeweiligen Gewerbebetrieben genehmigt worden, so dass von faktischen betriebszugehörigem Wohnen und dem entsprechenden Schutzanspruch ausgegangen werden kann. Anhand der Genehmigungslage kann für das Grundstück Kornharpener Straße 126 a/b ebenfalls überwiegend von betriebsbezogenen Wohnungen ausgegangen. Allerdings besteht dort für eine Wohneinheit eine Genehmigung ohne Betriebsbezug; hierfür wird eine gesonderte Fremdkörperfestsetzung für einen erweiterten Bestandsschutz getroffen (vgl. Ziffer 5.1.4) Auf dem Grundstück Kornharpener Straße 119 befindet sich ein bereits 1952 wiederhergestellte Wohnhaus des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes mit genehmigten An- und Umbauten. Dieses Wohnhaus ist im Gegensatz zu einer weiteren Betriebswohnung keiner gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück zuzuordnen, daher wird für dieses Gebäude ebenfalls eine gesonderte Fremdkörperfestsetzung für einen erweiterten Bestandsschutz getroffen.

3.1.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte eine Auswertung der Unteren Bodenschutzbehörde hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten. Die Luftbilddauswertung ergab Hinweise auf Auffüllungsbereiche. Weiterhin sind in dem Kataster Unterlagen über ehemalige Tankanlagen innerhalb des B-Plangebietes vorhanden.

Aufgrund der vorliegenden Informationen wurde eine Untersuchung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt. Die aktuellen Untersuchungen sind in dem Gutachten "Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr.827 - Gewerbegebiet Kornharpener Straße - erstellt im Mai 2006 vom Chemisches Untersuchungsamt der Stadt Bochum dokumentiert. Dabei wurden die Grundstücke Kornharpener Straße 119 und 121 noch nicht miteinbezogen, da diese erst später in das Plangebiet aufgenommen wurden.

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

Im Rahmen dieser Erkundung wurden auf den Freiflächen entsprechend der Nutzung oberflächennahe Bodenproben von 0 bis 10 cm, 10 bis 0,35 cm, 0 bis 30 cm und 30 bis 60 cm unter Geländeoberfläche entnommen und entsprechend der BBodSchV analysiert. Zur Erkundung des tieferen Untergrundes wurden insgesamt 14 Rammkernsondierungen abgeteuft, Bodenproben entnommen und ausgewählte Bodenproben gemäß der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) analysiert. In den vorhandenen Bohrlöchern wurden Bodenluftuntersuchungen durchgeführt.

Die Bodenaufschlüsse ergaben Auffüllungen in einer Mächtigkeit zwischen 0,4 m bis 3,6 m. Die Anschüttungen bestehen aus einem Sand-Schluff-Gemenge mit unterschiedlichen Beimengungen an Kies, Bergematerial; Schlacke, Schotter, Bauschutt, Ziegel- und Betonresten. Die Ergebnisse der chemischen Analytik aus den Oberbodenproben von 0 bis 10 cm unter Geländeoberfläche nördlich der Kornharpener Straße weisen keine erhöhten Gehalte an organischen und anorganischen Inhaltsstoffen auf. Die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Mensch hinsichtlich der Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet werden eingehalten.

Die Ergebnisse der chemischen Analytik aus den Oberbodenproben von 0 bis 10 cm und 10 bis 35 cm unter Geländeoberfläche südlich der Kornharpener Straße weisen keine erhöhten Gehalte an organischen und anorganischen Inhaltsstoffen auf. Die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Mensch hinsichtlich der Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet mit dazugehöriger Wohnbebauung werden eingehalten. Die Ergebnisse der Analysen aus den Oberbodenproben von 0 bis 30 cm und von 30 bis 60 cm hinsichtlich der Überprüfung des Wirkungspfades Boden - Nutzpflanze zeigten lediglich für den Einzelparame-ter Benzo(a)pyren in einem Gartenbereich in der Bodenzone von 30 bis 60 cm eine geringe Überschreitung (MP 4/4 1,37 mg/kg) des Prüfwertes der BBodSchV (Prüfwert 1 mg/kg) für eine gärtnerische Nutzung. In dem betroffenen Gartenbereich wies jedoch die Mischprobe aus dem Bodenhorizont von 0 bis 30 cm nur Spuren an Benzo(a)pyren auf. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung im Bodenhorizont von 30 bis 60 cm und der Erkenntnisse, dass Benzo(a)pyren von Pflanzen fast ausschließlich nicht über die Wurzeln sondern über die Blätter aufgenommen wird, sind keine Maßnahmen erforderlich.

Das aus den Rammkernsondierungen gewonnene Material aus den tieferen Bodenhorizonten des gesamten Plangebietes wies ebenfalls keine erhöhten Gehalte an organischen und anorganischen Inhaltsstoffen auf. Bei einem Vergleich der vorhandenen Analyseergebnisse mit den Zuordnungswerten der LAGA ist für eine erste abfallrechtliche Einschätzung das Auffüllungsmaterial in die Kategorie Z 2 einzustufen und kann somit im Rahmen von Bau-maßnahmen entsprechend den LAGA-Richtlinien wiederverwertet werden.

Relevante Belastungen der Bodenluft wurden nicht ermittelt.

Bei der derzeitigen Nutzung als Gewerbefläche mit dazugehöriger Wohnnutzung südlich der Kornharpener Straße ist kein erhöhtes Gefährdungspotential über den Wirkungspfad Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze abzuleiten.

Für die nicht untersuchten Flächen liegen keine Anhaltspunkte für Auffüllungen bzw. altind-ustrielle Anlagen vor.

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Landesplanung

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

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

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

3.2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, vom 17.07.2001 weist im 'Regionalen Ordnungssystem' für das Stadtgebiet von Bochum 13 Siedlungsschwerpunkte aus, die in einem dreistufigen System von oberzentralen-, mittelzentralen- und Nahversorgungseinrichtungen differenziert sind. Damit werden die landesplanerischen Vorgaben weiter ausdifferenziert.

Das Plangebiet wird im Gebietsentwicklungsplan als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" dargestellt.

3.3. Ziele der Stadtentwicklung

3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)

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

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte (SSP) umfassen.

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

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

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet nicht in einem Siedlungsschwerpunkt (SSP).

3.3.2 Flächennutzungsplan

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

Der seit dem 31.01.1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 827 "Gewerbliche Baufläche" dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da in diesem die bauliche Nutzung „Gewerbegebiet“ festgesetzt werden soll (siehe in Kapitel 5.1.1).

3.3.3 Entwurf des RFNP

Der Entwurf des regionalen Flächennutzungsplans sieht ebenfalls gewerbliche Baufläche vor. Dabei wird für den Bereich nördlich und direkt südlich der Kornharpener Straße die Einstufung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“, und im südwestlichen Plangebiet als „gewerblich-industrieller Bereich“ vorgenommen.

3.3.4 Masterplan Einzelhandel

Die Entwicklung im Einzelhandel ist in den letzten 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.

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Auf der Grundlage des 'Räumlichen Ordnungskonzeptes', das erstmals die integrierten Versorgungszentren als wesentliche Ausstattungsmerkmale der Siedlungsschwerpunkte definiert, des 'Einzelhandelsstrukturgutachtens', sowie der aufgeführten strukturellen Veränderung des Einzelhandels hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 11.02./11.03.03 das 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum' als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert die 40 Versorgungszentren in ein 4-stufiges System.

In Nachbarschaft zu dem Plangebiet (nicht-integrierter Standort) befinden sich gemäß diesem Konzept der Nahversorgungsbereich Kirchharpen sowie das Stadtteilzentrum Große Vöde.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat zu dem Zentrenkonzept der Stadt in seinen Sitzungen am 11. Februar und 11. März 2003 folgende Beschlüsse gefasst (Auszug):

"Durch geeignete Mittel des Planungsrechts und durch die Instrumente der Sicherung der Bauleitpläne (§§ 14 ff. BauGB) soll der weiteren Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht-integrierten Standorten unter Beachtung eines angemessenen Bestandsschutzes - der auch die Interessen der Eigentümer würdigt - entgegen gewirkt werden."

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

Danach ist die Stadt Bochum u.a. bestrebt,

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

Um diese Ziele zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen (soll), von herausragender Bedeutung. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich aktuell ein erheblicher – und im Vergleich auch zu anderen Oberzentren deutlich überdurchschnittlicher - Anteil mit typischerweise zentrenprägenden Sortimenten an nicht integrierten Standorten befindet. Und diese Feststellung trifft nicht nur auf die mittelfristigen, zentrenrelevanten Sortimente (wie z.B. Bekleidung und Unterhaltungselektronik) zu, sondern ist auch für den Einzelhandel mit Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel konstatiert worden (etwa 28 % des Verkaufsflächenanteils der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel befinden sich an nicht integrierten Standorten). Bochum kann derzeit seiner oberzentralen Versorgungsfunktion nicht im vollen Umfang gerecht werden. Auch weisen einzelne Stadtbezirks- und Stadtteilzentren, aber auch Nahversorgungszentren quantitative, aber auch qualitative Mängel auf, die auch auf die räumliche

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Schieflage und die innerstädtische Konkurrenzsituation zwischen zentralen und dezentralen Standorten zurück zu führen ist.

Angesichts dieser städtebaulichen Zielsetzung einerseits und der festgestellten Schieflage andererseits ist zukünftig eine konsequente Lenkung der zentrenrelevanten Sortimente (bzw. Anbieter, die diese Sortimente anbieten wollen) auf die zentralen Versorgungsbereiche (inkl. der Nahversorgungszentren) in der Stadt zwingend geboten.

Zur Umsetzung dieser Ziele formuliert der Masterplan Einzelhandel verschiedene Grundsätze. Mit Bezug auf das Plangebiet sind folgende Grundsätze im Rahmen der Bauleitplanung zur berücksichtigen:

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kern- bzw. Hauptsortimenten soll zukünftig nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein; unabhängig davon, ob es sich um kleinflächigen oder großflächigen Einzelhandel handelt.

(Grundsätze 1 und 2 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum)

Als Ausnahme von diesen Grundsätzen können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm ermöglicht werden und sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 500 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 500 m Radius mit dem 700 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht. Diese Ausnahmeregelung gilt jedoch nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.

(Ausnahme 1 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum)

Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt, die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt.

(Ausnahme 3 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum)

Ausgehend von den aktuell das Warenangebot in den Bochumer Zentren prägenden Sortimenten einerseits und den erforderlichen Entwicklungsperspektiven für ein möglichst umfangreiches und abwechslungsreiches Einzelhandelsangebot andererseits ist im Rahmen des Masterplans Einzelhandel eine ortspezifische Sortimentsliste (*Bochumer Sortimentsliste*) definiert worden, die die für die Stadt Bochum zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente beschreibt. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sor-

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

timenten sollte – wie oben beschrieben - außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Diese konsequente räumliche Steuerung dient somit zur Absicherung der Ziele und Prämissen der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bochum.

Dabei ist einzuräumen, dass nicht von jeder kleinflächigen Einzelhandelsnutzung bei isolierter Betrachtung bereits negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen zu erwarten sind.

Diese würden sich jedoch zwangsläufig bei einer summarischen Betrachtung bezogen auf das gesamte Bochumer Stadtgebiet einstellen, die dann greift, wenn man z.B. nur den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschliesse.

3.4 Sonstige Vorgaben

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplans.

4. Planverfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 827 eingeleitet, den der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 8.9.2004 gefasst hat.

Die Bezirksvertretung Bochum-Nord hat am 5.12.2006 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Sie erfolgte in der Zeit vom 17.1.2007 bis zum 6.2.2007. Die Planung wurde am 23.1.2007 im Zuge einer Bürgerversammlung im Gemeindehaus der Ev. St. Vinzentius-Kirchengemeinde Harpen erörtert, gemeinsam mit drei anderen Bebauungsplanentwürfen für Gewerbeflächen im Bereich Harpen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.1.2007. Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu folgenden Änderungen am Planentwurf:

- Festsetzung einer Versorgungsfläche für eine Transformatoren-Station der Stadtwerke Bochum.

Der dergestalt fortgeschriebene Planentwurf war Gegenstand des Auslegungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 24.04.2007. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 21.05.2007 bis zum 21.06.2007 statt, zeitgleich mit der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB insgesamt acht Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht worden.

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Stellungnahmen wurden zum Teil in der Planung berücksichtigt, was die Änderung von Geräuschkontingenten betrifft.

Unabhängig davon sind als Ergebnis weiterer Abstimmungen und einer erneuten, vertieften Überprüfung der Genehmigungssituation folgende weitere Änderungen am Planentwurf vorgenommen worden:

- Wegfall der bislang vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche auf der Zufahrt zum Grundstück Kornharpener Str. 116/116a und Ersatz durch die Festsetzung der Belastung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Denn für das Grundstück ist keine öffentliche Erschließung notwendig und der verfügbare Raum reicht in der Breite nicht aus für eine regelgerechte öffentliche Straße.
- Änderung der Geräuschkontingentierung aufgrund des Wegfalls von „Immissionspunkten“ innerhalb des Plangebietes und einer Neugewichtung von Emissionskontingenten (höhere Kontingente nördlich der Kornharpener Straße und dafür etwas geringere südlich davon).
- Festsetzung von „Fremdkörperfestsetzungen“ (erweiterter Bestandsschutz) für zwei Nutzungen als Ergebnis einer erneuten, vertieften Überprüfung der Genehmigungssituation. Um das „Einfrieren“ auf den reinen Bestandsschutz in zwei Fällen zu verhindern, soll für diese ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt werden.

Diese Änderungen machen in der Summe die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes 827 - Gewerbegebiet Kornharpener Straße - in der Fassung vom 25.09.2007 wurde einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 07.01.2008 bis zum 07.02.2008 erneut öffentlich ausgelegt (gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch). Es wurde dabei bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können (§ 4a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch).

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB insgesamt drei Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht worden. Zusätzlich wurden vier private Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht.

Die Stellungnahmen der Behörden und TÖB befassen sich im Wesentlichen mit der Geräuschkontingentierung, der Anbauverbotszone zur Autobahn und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Die privaten Anregungen beziehen sich auf die Geräuschkontingentierung, den Ausschluss von Einzelhandel und den Bestandsschutz für vorhandene Wohnnutzung.

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

Die Stellungnahmen und Anregungen beziehen sich teilweise auch auf Inhalte, die nicht im Rahmen der erneuten Auslegung geändert oder ergänzt wurden.

Eine private Anregung hat zu einer weiteren Änderung des Planentwurfes geführt; es wurde eine zusätzliche Fremdkörperfestsetzung für ein Wohngebäude aufgenommen. Die von dieser Änderung betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB unterrichtet (Schreiben vom 30. April 2008) mit der Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

5. Planinhalt

5.1 Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich auf den zur Erreichung der Planungsziele erforderlichen Umfang. Daher werden lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Für die sonstigen Kriterien (u.a. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen) richtet sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen weiterhin nach § 34 BauGB.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen oder zur Bauweise sind im vorliegenden Falle nicht erforderlich. Denn bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits überwiegend bebauten Siedlungsbereich. Aus dem baulichen Bestand heraus ergeben sich somit hinreichend bestimmte Kriterien zur städtebaulichen Steuerung der baulichen Entwicklung.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (GE)

Für den gesamten Geltungsbereich wird aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie der Zielsetzung des Bebauungsplanes eine bauliche Nutzung als "Gewerbegebiet" (GE) im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung sind in Gewerbegebieten u.a. auch „Gewerbebetriebe aller Art“ sowie „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ zunächst grundsätzlich allgemein zulässig. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes wird der bestehenden sowie der beabsichtigten baulichen Nutzung Rechnung getragen. Die Flächen werden damit dauerhaft für gewerbliche Nutzungen gesichert und die Planungssicherheit für zukünftige Investitionen wird verbessert. Der Standort ist aufgrund seiner Lagegunst (Verkehrsanbindung, Immissionsaspekte) städtebaulich gut für Gewerbenutzungen geeignet.

Bezüglich etwaiger Immissionskonflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen wird auf die geplante Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der zulässigen Betriebe sowie auf die Geräuschkontingentierung verwiesen (vgl. Kapitel 5.1.3). Damit wird gesichert, dass ein adäquater Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen erfolgt.

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Hinsichtlich von bestehenden Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets erfolgt mit der Überplanung als Gewerbegebiet nun eine klare planungsrechtliche Einordnung. Wie in Ziffer 3.1.3 dargelegt wird, können die meisten der bestehenden Wohnnutzungen als betriebsbezogen eingestuft werden. Insofern ändert sich für diese grundsätzlich nichts an der Zulässigkeit. Für die Wohngebäude Kornharpener Straße 119 und 126 b werden Fremdkörperfestsetzung (vgl. Ziffer 5.1.4) getroffen, da dort Wohnnutzungen ohne Betriebsbezug genehmigt worden sind. Grundsätzlich genießen sämtliche genehmigte Wohnnutzungen Bestandsschutz.

5.1.2 Einschränkung von Nutzungen

Zur Erreichung der in Kapitel 2.2 dargelegten planerischen Zielsetzungen sollen bestimmte gewerbliche Nutzungen, welche nach dem Regelkatalog in § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig wären, ausgeschlossen werden.

Die Ansiedlung von Einzelhandel soll zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bochum und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gesteuert werden. Dies bedeutet bezogen auf das Plangebiet, dass zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird. Des Weiteren werden Bordelle und ähnliche Nutzungen ausgeschlossen, um einem „Trading-Down-Effekt“ in dem Bereich vorzubeugen.

Daher werden die folgenden, nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen bzw. als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt:

1. Ausschluss von Nutzungen

In dem Gewerbegebiet sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen jeweils mit Hauptsortimenten, die gemäß der nachfolgend aufgeführten „Bochumer Sortimentsliste“ als zentrenrelevant eingestuft werden
- Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten.

Die Bochumer Sortimentsliste umfasst folgende zentrenrelevante Sortimente:

Schnittblumen
Babyartikel
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
Bettwaren, Matratzen
Bücher
Drogeriewaren
Wasch- und Putzmittel
Erotikartikel
Foto/Optik/Akustik
Geschenkartikel

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

Glas, Porzellan, Keramik
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren
Handarbeiten, Wolle, Gardinen & Zubehör,
Kunstgewerbe/ Bilder
Unterhaltungselektronik, Tonträger,
Computer
Computer und Kommunikationselektronik
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Musikalienhandel
Nahrungs- und Genussmittel
Nähmaschinen
Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Pharmazeutik, Reformwaren
Sanitätswesen
Spielwaren, Bastelartikel
Sport- und Freizeitartikel
Fahrräder und Zubehör, Mofas
Abgepasste Teppiche
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
Uhren/Schmuck
Waffen/Jagdbedarf
Zeitungen, Zeitschriften

Mit der Festsetzung der „Bochumer Sortimentsliste“ wird eindeutig und abschließend geregelt, welche Sortimente noch als „zentrenrelevant“ (und damit unzulässig) anzusehen sind. Auf diese Weise wird die Rechtsklarheit des Planes gesichert.

Die Sortimentsliste ist im Rahmen des Masterplanes Einzelhandel ortsspezifisch entwickelt worden und beschreibt die für die Stadt Bochum zentrenrelevanten Sortimente.

Bezüglich der v. g. Nutzungsausschlüsse und der städtebaurechtlichen Abwägung wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.2 „Abwägung“ verwiesen.

5.1.3 Gliederung des Gewerbegebietes nach Emissionen

Vor dem Hintergrund des direkten Nebeneinanders von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung ist es erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die einerseits den Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe gewährleisten und eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Gewerbestandort eröffnen, andererseits jedoch einen angemessenen Immissionsschutz für die angrenzenden Wohnnutzungen sicherstellen. Die bestehende Nutzungsstruktur mit ihrer Immissionssituation bedarf einer planungsrechtlichen Bewältigung, so dass künftig Planungssicherheit besteht. Im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes werden entsprechende Regelungen getroffen.

Für die gewerbliche Nutzung bedeutet dies, dass sie gegenüber dem benachbarten Wohnen keine wesentlich störenden Belastungen hervorrufen darf. Daher ist in Teilbereichen

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

die immissionswirksame Einschränkung von Gewerbegrundstücken erforderlich, die sich nach Lage und baulichem Bestand auf das Wohnen nachteilig auswirken können.

Die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme ist auch Grundlage der Emissionsgliederung des Gewerbegebietes. Durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten wird ein angemessener Schutz der Wohnnutzungen gesichert. Die Werte für die einzelnen Teilflächen basieren auf den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan. Die Berechnung erfolgt in der Art, dass die derzeit genehmigten Emissionen der ansässigen Betriebe gewahrt bleiben. Die für Gewerbegebiete geltenden gesetzlichen Immissionsrichtwerte sind allerdings stets einzuhalten. Mit Einhaltung der Emissionskontingente wird dauerhaft gewährleistet, dass ein angemessener und ausreichender Immissionsschutz für die angrenzende Wohnbebauung gesichert ist.

Hierzu werden Geräuschkontingente für die an die Wohnbereiche angrenzenden Teilgebiete GE 01, GE 02, GE 03 und GE 04 festgesetzt:

2. Geräuschkontingentierung

Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in die Teilgebiete GE 01 bis GE 06 gegliedert. In den Teilgebieten GE 01 bis GE 04 sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00) Uhr überschreiten:

Teilgebiet	L_{EK}	L_{EK}	
		Tags (6 - 22 Uhr)	Nachts (22 - 6 Uhr)
GE 01		56 dB(A) je m ²	41 dB(A) je m ²
GE 02		60 dB(A) je m ²	45 dB(A) je m ²
GE 03		62 dB(A) je m ²	47 dB(A) je m ²
GE 04		55 dB(A) je m ²	40 dB(A) je m ²

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten wird ein angemessener Schutz der Wohnnutzungen gesichert. Die Festlegung der Emissionswerte für die einzelnen Teilflächen basiert auf den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan. Die Berechnung dieser Emissionskontingente erfolgt in der Art, dass die derzeit genehmigten Emissionen der ansässigen Betriebe möglichst gewahrt bleiben. Gleichzeitig wird mit der Einhaltung der Emissionskontingente dauerhaft gewährleistet, dass der Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung gesichert ist. Die Abgrenzung der

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

verschiedenen Teilgebiete der zulässigen Emissionskontingente erfolgt auf der Basis des Schallgutachtens in der Planzeichnung.

Bei der Festlegung der Schutzbedürftigkeit der maßgeblichen Immissionsorte wurde von einer durch die Gemengelage hervorgerufenen Vorbelastung ausgegangen. Abweichend von den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 der TA Lärm werden den Wohnungen in der Nachbarschaft zu den Gewerbegebieten an der Kornharpener Straße (Gebäude Nrn. 125 und 128), die im Flächennutzungsplan innerhalb der gewerblichen Baufläche liegen, maximal Mischgebietswerte zugemutet. Dies ist nach der "Mittelwertrechtsprechung" des BVerwG sowie nach Nr. 6.7 der TA Lärm bei Gemengelagen statthaft.

Die Wohnbebauung an der Straße „Zur Burkuhle“ wird hingegen als allgemeines Wohngebiet eingestuft und wurde bei der Kontingentierung entsprechend berücksichtigt.

Für die Teilgebiete GE 05 und GE 06 ist wegen des großen Abstandes zu schützenswerter Wohnnutzung keine Festsetzung von Geräuschkontingenten erforderlich. Hierfür reicht eine Gliederung nach Abstandsklassen aus. Die Einhaltung der gesetzlichen Immissionsvorgaben wird jedoch auch für diese Bereiche im Einzelfall nachzuweisen sein.

Für die im Plangebiet – also innerhalb des geplanten Gewerbegebiets - vorhandenen Wohnnutzungen wurden in der Geräuschkontingentierung keine gesonderten Immissions-Aufpunkte berücksichtigt. Das bedeutet, dass diese zukünftig die „normalen“, in Gewerbegebieten zulässigen Immissionen hinzunehmen haben. Auf diese Weise wird für alle Nutzungen im Plangebiet Klarheit und Planungssicherheit geschaffen. Die Schutzansprüche der Wohnnutzungen sind somit begrenzt, sie können zu keinen Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen führen- Für die meisten Wohnnutzungen bedeutet dies keine wesentliche Veränderung gegenüber dem bereits bislang zu berücksichtigenden Immissionsschutz-Anspruch.

Allerdings wird für die Wohnungen auf dem Grundstück Kornharpener Str. 126 a/b nun ein geringfügig höherer Wert als bislang festgelegt. Bislang wurden für diese Wohnungen Mischgebiets-Werte zuerkannt. Allerdings liegt unmittelbar südlich angrenzend – außerhalb des Plangebiets – der Immissionsort Kornharpener Straße 128, für welchen bereits MI-Werte angesetzt werden. Somit fällt die Erhöhung nur sehr geringfügig aus.

Insgesamt sind die Erhöhungen städtebaulich vertretbar. Aufgrund der vorliegenden äußerst starken Vermischung von gewerblichen Breichen und (Betriebs-)Wohnungen besteht eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

Der Störbegriff umfasst neben Lärm auch noch andere Immissionsarten (z.B. Gerüche, Stäube, Erschütterungen). Um auch solche Nutzungskonflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden und zudem das Gewerbegebiet auch insgesamt einer immissionsbezogenen Gliederung zuzuführen, werden im Bebauungsplan außerdem auch Regelungen zur Begrenzung der zulässigen gewerblichen Emissionen durch eine Gliederung nach dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen getroffen:

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

3. Gliederung nach Abstandsklassen (§1 (4) Nr. 2 Ba

In den Teilgebieten GE 01, GE 02, GE 03 und GE 04 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI nach der Abstandsliste des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98) – vom 2. April 1998 [MBI. NW S. 744/SMBI. NW. 283]) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig; abweichend hiervon können Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VI, die in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII sind in den Teilgebieten GE 01 bis GE 04 nur ausnahmsweise zulassungsfähig.

In dem Teilgebiet GE 05 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis V nach der Abstandsliste des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig; abweichend hiervon können Gewerbebetriebe der Abstandsklasse V, die in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VI sind in dem Teilgebiet GE 05 nur ausnahmsweise zulassungsfähig.

In dem Teilgebiet GE 06 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis V nach der Abstandsliste des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig; abweichend hiervon sind auch Gewerbebetriebe der Abstandsklasse V, die in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind, zulässig. Weitere Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn jeweils der Nachweis erbracht wird, dass schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

Mit diesen Vorgaben wird das Gewerbegebiet derart gegliedert, dass die Emissionsklassen von Osten nach Westen ansteigen, also die zulässigen Emissionen mit steigender Entfernung zu den Wohngebieten auch ansteigen.

Bei der so vorgenommenen Gliederung werden die vorhandenen Betriebe im Plangebiet planungsrechtlich gesichert und für zukünftige Ansiedlungen wird ein steuernder Rahmen vorgegeben.

5.1.4 Erweiterter Bestandsschutz

Für zwei bereits bestehende Nutzungen im Plangebiet wird eine „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 10 Abs. 1 BauNVO getroffen, da diese nach dem Inkrafttreten des Plans formal unzulässig werden und somit auf den reinen Bestandsschutz reduziert würden.

Um jedoch auch weiterhin bestimmte bauliche Veränderungen, Umbauten, Erneuerungen und unter bestimmten Umständen auch Erweiterungen dieser Nutzungen zu ermöglichen, werden die nachfolgend wiedergegebenen Festsetzungen getroffen:

4. Erweiterter Bestandsschutz (§ 1 (10) BauNVO)

4.1 Für die als Wohnnutzung (ohne Betriebsbezug) genehmigten Wohnungen auf dem Grundstück Kornharpener Straße Nr. 119 und Nr. 126 a/b (Gemarkung Harpen, Flur 5, Flurstück 1170 bzw. 891) gilt ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Zulässig sind Erneuerungen und Änderungen der baulichen Anlage. Erweiterungen der Wohnungen sind nur ausnahmsweise unter der Bedin-

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

gung zulässig, dass die Erweiterung im Verhältnis zu der vorhandenen Wohnung und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist; zusätzliche Wohneinheiten dürfen dabei nicht entstehen.

4.2 Für den auf dem Grundstück Harpener Hellweg 12/12a (Gemarkung Harpen, Flur 5, Flurstücke 297, 298, 660 (teilweise) 722 und 733) bestehenden Einzelhandelsbetrieb gilt ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Zulässig sind Erneuerungen und Änderungen der baulichen Anlagen. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind nur ausnahmsweise zulassungsfähig; Voraussetzung hierfür ist, dass sich die Erweiterung nicht auf zentrenrelevante Sortimenten gemäß der „Bochumer Sortimentsliste“ (siehe textliche Festsetzung Nr. 1) erstreckt und die Erweiterungsfläche maximal 10 % der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan vorhandenen Verkaufsfläche beträgt.

Die Festsetzung Nr. 4.1 bezieht sich auf solche Wohnungen auf den – ansonsten gewerblich genutzten - Grundstücken Kornharpener Str. 119 und 126 a/b, die ohne Betriebsbezug genehmigt worden sind.

Die Festsetzung Nr. 4.2 bezieht sich auf einen derzeit bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb, welcher unter anderem Textilien und Heimtextilien (wie Gardinen) zu seinen Kernsortimenten zählt, welche nach der Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen sind. Die aufgeführten Bedingungen richten sich nach den Vorgaben des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum (vgl. dort „Ausnahme 3“). Die Genehmigung des Betriebes datiert vom 28.09.1976 und umfasst ein Einzelhandelsgeschäft für Teppichwaren, Farben, Tapete und Textilien.

5.1.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Zuwegung, Erschließung und Versorgung des Grundstücks Kornharpener Straße 116/116a, welche über das nördlich davon liegende Gewerbegrundstück führt, wird im Bebauungsplan gesichert durch die folgende Festsetzung:

5. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (gekennzeichnet mit „1“) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Besitzer und Nutzer des Grundstücks Kornharpener Str. 116/116a (Gemarkung Harpen, Flur 5, Flurstücke 897 und 1136) sowie den Versorgungsträgern zu belasten.

5.1.6 Versorgungsflächen

Für eine vorhandene Transformatorenstation der Stadtwerke Bochum GmbH im Plangebiet, direkt an der Kornharpener Straße gelegen, wird im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt mit der Zweckbestimmung Elektrizität.

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

5.2 Abwägung

5.2.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen. Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen Vorrang eingeräumt werden muss.

Im vorliegenden Fall soll mit der Planung insbesondere dem Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Rechnung getragen werden.

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

Die konsequente Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung sowie die vorhandene Gewerbeflächenknappheit machen daher eine Einschränkung der Nutzungen im Plangebiet erforderlich.

Um jedoch für das Plangebiet einen Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen rechtfertigen zu können, ist der konkrete Nachweis erforderlich, dass bei einer Ansiedlung dieser Nutzungen im Plangebiet auch tatsächlich negative Auswirkungen für benachbarte Versorgungszentren zu befürchten wären. Um dies zu untersuchen, wurde durch einen Fachgutachter eine Auswirkungsanalyse erstellt, deren Ergebnisse nachfolgend wiedergegeben werden.

5.2.2 Auswirkungsanalyse Einzelhandel

Bei dem Plangebiet handelt es sich eindeutig um einen Standort, der keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. In unmittelbarer räumlicher Nähe und damit im perspektivischen Auswirkungsbereich befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche:

Das Stadtteilzentrum Große Vöde (rd. 800 bis 900m westlich des Plangebietes),
Das Nahversorgungszentrum Kornharpen (rd. 600 bis 700m südwestlich des Plangebietes):

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

Das *Stadtteilzentrum Große Vöde* verfügt aktuell über rd. 3.550 qm Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die vorhandenen Lebensmittelanbieter (Penny, Top Getränke, Aldi) verfügen über einen Großteil des nahversorgungs- und zentrenorientierten Verkaufsflächenangebotes. Sie stellen somit eindeutigerweise die Magneten des Stadtteilzentrums Große Vöde dar, die maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Zentrums insgesamt und seiner anderen Nutzer (Einzelhandel und Dienstleister) gewährleisten. Gleichzeitig sichern sie die lebensmittelorientierte Grundversorgung sowie die Versorgung mit weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Stadtteilen Kornharpen-Voede-Abzweig und Grumme.

Das *Nahversorgungszentrum Kornharpen* verfügt aktuell über rd. 330 qm Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die vorhandenen Anbieter (Rewe und Schlecker) verfügen über einen Großteil des nahversorgungs- und zentrenorientierten Verkaufsflächenangebotes. Sie stellen somit eindeutigerweise die Magneten des Nahversorgungszentrums Kornharpen dar, die maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Zentrums insgesamt und seiner anderen Nutzer (Einzelhandel und Dienstleister) gewährleisten. Gleichzeitig sichern sie die nahversorgungsorientierte Grundversorgung im Stadtteil Kornharpen-Voede-Abzweig.

Zieht man eine Radius von etwa 500m um das Plangebiet, so wird deutlich, dass sich der Einzugsbereich der perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentrum Große Vöde und Nahversorgungszentrum Kornharpen mit dem Einzugsbereich des Planstandortes (bzw. eines dortigen Planvorhabens) überschneidet. Siedlungsbereiche, die in dem Einzugsbereich eines Planvorhabens im Plangebiet lägen, befinden sich eindeutig innerhalb der Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche Große Vöde und Kornharpen.

Somit liegt eine Überschneidung der relevanten Einzugsbereiche vor, die auch noch durch die vorhandene „gemeinsame Schnittmenge“ der Einwohnerzahlen und damit auch des relevanten, einzelhandelsspezifischen Kaufkraftpotenzials dokumentiert wird:

Im Einzugsbereich der perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereiches *Stadtteilzentrum Große Vöde* und *Nahversorgungszentrum Kornharpen* (700m-Radius) wohnen aktuell rd. 8.070 Einwohner.

Im Einzugsbereich eines perspektivischen Planvorhabens (500m-Radius) im Plangebiet wohnen aktuell rd. 930 Einwohner.

Die „Überlappungsbereiche der Einzugsbereiche“ ergeben eine Gesamtschnittmenge von rd. 290 Einwohnern.

Somit besteht keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung der jeweiligen Einzugsbereiche.

Betrachtet man die Überlappung des Einzugsbereiches eines perspektivischen Planvorhabens jeweils mit den einzelnen Einzugsbereichen der umliegenden zentralen Versorgungs-

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

bereiche, so ergeben sich auch in dieser Betrachtung keine Gesamtschnittmengen von über 10%.

Das mögliche Ausnahmekriterium wird somit erfüllt.

Eine weitere Ausnahme von den Grundsätzen ist dann möglich, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung eines Planvorhabens in einem 500 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet. Dies träge in dem vorliegenden Plangebiet auch dann nicht zu, wenn ein möglicher Lebensmittelanbieter eine Größenordnung von 800 qm Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten würde. Ein Lebensmittelanbieter mit rd. 800 qm Gesamtverkaufsfläche würde (rechnerisch für einen Lebensmittel-discounter) deutlich über 35 % (rechnerisch rd. 240%) der vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft abschöpfen.

Da grundsätzlich beide Kriterien erfüllt sein müssen, ist eine Ausnahmenregelung im Sinne des Masterplans Einzelhandels für die Stadt Bochum nicht möglich.

Zur Vermeidung einer drohenden Gefährdung sowohl des Fortbestehens als auch möglicher Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtteilzentrum Große Vöde“ und „Nahversorgungszentrum Kornharpen“ ist – auch unter Berücksichtigung der dort tatsächlich vorhandenen Angebotsstruktur sowie unter Berücksichtigung der o.a. Zielsetzung – der Ausschluss folgender zentrenrelevanter Sortimente (unter Zugrundelegung der Bochumer Sortimentsliste) erforderlich:

Drogeriewaren; Wasch- und Putzmittel; Nahrungs- und Genussmittel; Pharmazeutika/Reformwaren; Zeitungen und Zeitschriften; Tiere und Tiernahrung/Zooartikel; Bekleidung; Computer und Kommunikationselektronik; Schnittblumen

Mit Blick auf das *Stadtbezirkszentrum Gerthe* und das dort vorhandene Einzelhandelsangebot sowie unter Berücksichtigung der erforderlichen Entwicklungsperspektiven werden darüber hinaus folgende zentrenrelevanten Sortimente (unter Zugrundelegung der Bochumer Sortimentsliste) ausgeschlossen:

Schuhe/Lederwaren; Geschenkartikel; Bücher; Foto, Optik, Akustik; Papier/Schreibwaren/Büroorganisation; Uhren/Schmuck; Haushaltswaren/Elektrokleingeräte; Unterhaltungselektronik/Tonträger; Handarbeiten, Wolle, Gardinen & Zubehör

Die ist angezeigt und erforderlich zum Schutz des (im Masterplan definierten) Stadtbezirkszentrums Gerthe; andernfalls bestünde die berechnete Gefahr, dass sich konkurrierende Einzelhandelsbetriebe mit den v. g. Hauptsortimenten im Plangebiet ansiedeln und – gemeinsam mit weiteren Einzelhandelsnutzungen im Einwirkungsbereich - das ausgewiesene Stadtbezirkszentrum in seinem Bestand und seinen Entwicklungspotenzialen gefährden würden.

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

Mit Blick auf das Bochumer Hauptgeschäftszentrum und das dort vorhandene Einzelhandelsangebot sowie unter Berücksichtigung der dort erforderlichen Entwicklungsperspektiven werden darüber hinaus folgende zentrenrelevante Sortimente (unter Zugrundelegung der Bochumer Sortimentsliste) ausgeschlossen:

Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren; Fahrräder und Zubehör, Mofas; Babyartikel; Bettwaren/Matratzen; Erotikartikel; Spielwaren/Bastelartikel; abgepasste Teppiche; Waffen/Jagdbedarf; Parfümerie und Kosmetikartikel; Sanitätswesen; Lampen, Leuchten, Leuchtmittel; Nähmaschinen; Glas/Porzellan/Keramik; Sport- und Freizeitartikel; Musikalienhandel; Kunstgewerbe/Bilder

Auch bezüglich des Ausschlusses dieser Sortimente ist grundsätzlich zu verweisen auf den erforderlichen Schutz der (im Masterplan definierten) zentralen Versorgungsbereiche, in diesem Fall auf das Bochumer Hauptgeschäftszentrum in der Innenstadt. Diese Ausschlüsse sind erforderlich, um das Hauptgeschäftszentrum nicht zu gefährden und diesen die angestrebten Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Auch hier bestünde andernfalls die Gefahr, dass sich konkurrierende Einzelhandelsbetriebe mit den v. g. Hauptsortimenten im Plangebiet ansiedeln und somit anteilig auch die Versorgungsfunktion der Bochumer Innenstadt gefährden würden.

5.2.3 Ergebnis

Vor dem Hintergrund der vorstehend geschilderten zu befürchtenden Auswirkungen auf die Bochumer Zentrenstruktur wird vorliegend der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel als städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt betrachtet. Dies überwiegt daher in der Abwägung die Belange der Grundstückseigentümer an einer möglichst unbeschränkten baulichen Ausnutzbarkeit ihres Grundbesitzes. Die grundgesetzlich garantierte Eigentumsfreiheit bleibt hierdurch gleichwohl gewahrt, da vielfältige anderweitige Möglichkeiten der baulichen Nutzung verbleiben.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Bochumer Sortimentsliste ist angemessen und städtebaulich erforderlich, da an nicht integrierten Lagen keine Einzelhandelsschwerpunkte entstehen dürfen, die negative Auswirkungen auf die gewachsenen Nahversorgungs- und Stadtteilzentren sowie die Bochumer City haben können. Der Nahversorgungsbedarf der Bevölkerung im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes wird u.a. durch die benachbarten Nahversorgungsbereiche Kirchharpen und Kornharpen in ausreichender Form und Größe gedeckt.

Bezüglich des Ausschlusses von Bordellen und ähnlichen Nutzungen wird die Einschränkung der Baufreiheit ebenfalls als für die Grundstückseigentümer zumutbar betrachtet. An einem Ausschluss dieser Nutzungen besteht nicht nur ein öffentliches Interesse, sondern ggf. auch ein privates Interesse von benachbarten Grundstückseigentümern, deren bereits bestehende Nutzungen (wie z.B. Baufachmarkt) durch benachbarte bordellartige Nutzungen in ihrer Attraktivität Einbußen hinzunehmen hätten.

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz (Gliederung des Gewerbegebietes nach Emissionsgrad) tragen zu einer Bewältigung der Immissionssituation bei; die hierdurch möglicherweise entstehenden Einschränkungen für einzelne Gewerbegrundstücke halten sich in einem sehr begrenzten Rahmen, so dass diese insgesamt vertretbar sind. Für die Wohnnutzungen entlang der Kornharpener Straße (vgl. Kapitel 3.1.3), die mit der jetzt vorgenommenen Geräuschkontingentierung als betriebsbezogen eingestuft werden und für die Gewerbebetriebe wird gleichermaßen Klarheit erreicht. Die jetzt angesetzten jeweils hinzunehmenden Immissionen berücksichtigen zum großen Teil die bereits bislang in Genehmigungen für benachbarte Gewerbebetriebe fixierten Werte. Somit entsteht für diese Wohnnutzungen faktisch keine Erhöhung der Immissionen, denen sie zulässigerweise ausgesetzt sind.

5.3 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.3.1 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen zur Autobahn

Entsprechend § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) gelten zu den angrenzenden Autobahnen (A 40 und A 43) Anbauverbotszonen in einer Breite von 40 m. Hochbauten innerhalb der Bauverbotszonen sind nur ausnahmsweise mit Zustimmung der obersten Straßenbaubehörde (Landesbetrieb Straßen NRW, Niederlassung Bochum) möglich und im Einzelfall im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abzustimmen.

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone von 100 m längs der Autobahn, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG Baugenehmigungen der Zustimmung des Landesbetrieb Straßen NRW, Niederlassung Bochum.

Die Anbauverbotszone ist in die Planzeichnung zeichnerisch nachrichtlich übernommen worden.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind in der Vergangenheit im jeweiligen Einzelfall mit geringeren Abständen durch den Landesbetrieb genehmigt worden, der Bestandsschutz hierfür besteht weiter. Auch in Zukunft können im Einzelfall und in Abstimmung mit dem Landesbetrieb geringere Abstände möglich sein.

Da mit dem Bebauungsplan keine bisherigen Freiflächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, sondern vielmehr nur Vorgaben hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen getroffen werden, entsteht durch die Einschränkung der Bebaubarkeit aufgrund der Anbauverbotszone auch kein Widerspruch zu der Festsetzung als Gewerbegebiet. Es werden durch die Planung keine neuen Baurechte begründet, die mit den Anbaubeschränkungen im Konflikt stünden.

Folgender Hinweis wird zusätzlich in den Plan aufgenommen:

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Anbauverbotszone zur Bundesautobahn A 40 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten nur errichtet

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

werden, wenn eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde gemäß § 9 Abs. 8 FStrG erteilt wird. Dies betrifft auch Beleuchtungsanlagen.

Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG innerhalb einer Entfernung von 100 m zur Autobahn Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Anlagen der Außenwerbung stehen gemäß § 9 Abs. 6 FStrG den v.g. Hochbauten bzw. baulichen Anlagen gleich. Anträge zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 40 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ruhr, zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStrG vorzulegen.

Damit werden potentielle Bauherren über die bestehenden Baubeschränkungen aufgrund der Anbauverbots- und beschränkungszone informiert. Für beabsichtigte Bauvorhaben innerhalb dieser Bereiche können somit frühzeitig die erforderlichen Abstimmungen herbeigeführt werden.

5.3.2 Bodendenkmalpflege

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Bodendenkmäler

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

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

5.3.3 Bodenschutz

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

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bodenschutz

Aufgrund vorhandener Auffüllungen ist anfallender Bodenaushub im gesamten Plangebiet gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen. Sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen (z.B. Anlegen von Randgrün) die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Die eventuell erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Im gesamten Plangebiet sind vor Realisierung einer höherwertigeren Nutzung eine neue Bewertung und ggf. weiterführende Untersuchungen gemäß BBodSchV erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

In den zeichnerisch gesondert gekennzeichneten „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, besteht aufgrund ehemaliger Tankanlagen in diesem Bereich der Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Mögliche Erdarbeiten müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

Mit diesen Angaben werden die Ergebnisse der durchgeführten orientierenden Gefährdungsabschätzung zu vorhandenen Bodenverunreinigungen (vgl. Ausführungen in Kapitel 3.1.3) im Plangebiet berücksichtigt. Den gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit Bodenaushub wird somit Genüge getan.

5.3.4 Methanausgasungen

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Methanausgasungen

Das Areal des Bebauungsplanes Nr. 827 liegt in der Zone 2 B 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 eher wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen empfohlen, 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. Die

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 43

Vorlage Nr.: 20082589

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg', Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44 135 Dortmund, Telefon: 0231 /5410-0 abzustimmen. 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 sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH₄-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

Aufgrund der Verortung des Plangebietes in der Zone 2 B der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche sind die v.g. Angaben erforderlich, um potentielle Bauherren frühzeitig auf die damit verbundenen Bedingungen hinzuweisen.

5.3.5 Kampfmittelbeseitigung

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Kampfmittelbeseitigung

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

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

5.3.6 Geräuschkontingentierung

Zur Verdeutlichung der Bedeutung und des Regelungsinhaltes der festgesetzten Geräuschkontingentierung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2) wird folgender Hinweis in die Planurkunde aufgenommen:

Geräuschkontingentierung

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Geräuschkontingentierung erfolgt auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, hrsg. vom Deutschen Institut für Normung e. V., Berlin). Die Festsetzung dient der Sicherstellung von verträglichen Immissionswerten bei den benachbarten Wohnnutzungen sowie einem Interessenausgleich innerhalb der verschiedenen Gewerbegrundstücke.

Die festgesetzten Werte geben an, wie viel dB(A) je Quadratmeter Grundstücksfläche (ohne Berücksichtigung von anlagenbezogenen und ortsspezifischen Einflussgrößen) emittiert werden dürfen (Emissionskontingent). Die zulässige Gesamtschalleistung einer Anlage oder eines Betriebs ergibt sich aus dem festgesetzten Emissionskontingent einerseits und der Gesamtgröße des jeweiligen Betriebsgrundstücks andererseits. Im Genehmigungsverfahren können dann nach Maßgabe der DIN 45691 zusätzliche Faktoren wie die Richtcharakteristik der Schallausbreitung, Zu- und Ab-

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

schläge bei der Bildung des Beurteilungspegels sowie topographische und bauliche Hindernisse auf dem Schallausbreitungsweg berücksichtigt werden.

Die DIN 45691 vom Dezember 2006 wird zusammen mit diesem Bebauungsplan zur Einsichtnahme bei der Stadt Bochum bereit gehalten.

5.3.7 Gutachten

Um auch in der Planurkunde einen Bezug zu den erstellten Fachgutachten herzustellen und diese zu dokumentieren, wird außerdem folgender Hinweis aufgenommen:

Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die folgenden Gutachten erstellt:

Auswirkungsanalyse bezüglich Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet (Junker und Kruse, Dortmund, 16. März 2007)
Geräuschimmissions-Untersuchung (ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, 25. Oktober 2007)
Orientierende Gefährdungsabschätzung betreffend Bodenverunreinigungen (Chemisches Untersuchungsamt Stadt Bochum, Bochum, 02. November 2006)

← - - - - **Formatiert:** Nummerierung und Aufzählungszeichen

Diese werden zusammen mit diesem Bebauungsplan zur Einsichtnahme bei der Stadt Bochum bereit gehalten.

Des Weiteren wird auch die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 2 selbst ergänzt durch die Angabe des Flächenbezugs hinter den jeweiligen dB(A)-Werten, um somit für Bauherren und Grundstückseigentümer die Bedeutung der Geräuschwerte eindeutig ablesbar zu machen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Über den Harpener Hellweg (westlich des Plangebietes) wird das Plangebiet direkt an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angeschlossen, insbesondere über die Anschlussstelle Bochum-Harpen an die Bundesautobahn 40, von welcher in ca. 3 km östlicher Entfernung die Bundesautobahn 43 erreichbar ist.

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 336 (Bochum Hauptbahnhof – Grumme – Dortmund-Lütgendortmund) an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des im Wesentlichen bebauten Gebietes ist über die vorhandenen Netze der Versorgungsträger gewährleistet.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 45

Vorlage Nr.: 20082589

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

Ausbau und Erweiterungen sind nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Gewerbegebiete: 8,40 ha
Verkehrsflächen 0,70 ha
Gesamt: 9,10 ha

8. Kosten

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

9. Umweltbericht

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

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

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

9.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes

9.1.1 Veranlassung der Planung

Die Stadt Bochum hat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 827 – Gewerbegebiet Kornharpener Straße - im Stadtbezirk Bochum-Nord gefasst und das Bebauungsverfahren eingeleitet. Das Plangebiet befindet sich nördlich und südlich entlang der Kornharpener Straße zwischen dem Harpener Hellweg im Westen und dem Grundstück Kornharpener Straße 128 im Osten. Im Norden grenzt direkt die Bundesautobahn 40 im Bereich der Anschlussstelle Bochum-Harpen an. Es hat eine Flächengröße von ca. 9 ha.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

Die dauerhafte Sicherung der (bisher ungenutzten) Flächen für gewerbliche Nutzungen durch die formelle Festsetzung eines Gewerbegebietes;

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bochum (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB neu) und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

die Bewältigung der Geräusch-Immissionssituation aufgrund des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnnutzungen durch eine immissionsbezogene Gliederung des Gewerbegebietes.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „gewerbliche Baufläche“ dar.

9.1.2 Wesentliche Planinhalte

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine bauliche Nutzung als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Gewerbliche Nutzungen, die nicht dem planerischen Konzept der Stadt Bochum entsprechen, werden jedoch ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss der Ansiedlung von Einzelhandel mit Hauptsortimenten, die gemäß der „Bochumer Sortimentsliste“ als zentrenrelevant eingestuft werden, sollen die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet gestärkt werden. Zugleich soll durch den Ausschluss von Betrieben, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten, einem „Trading-down-Effekt“ entgegengewirkt werden.

Durch die Planung werden keine neuen Baurechte geschaffen, da das Gebiet auch jetzt schon nach § 34 BauGB baulich nutzbar wäre. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen, so dass die Zulässigkeit bei diesen Kriterien auch weiterhin nach dem zu beurteilen ist, was in der näheren Umgebung als prägend vorhanden ist.

9.1.3 Umweltrelevante Untersuchungen

Es ist November 2006 eine „Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 843 - Auf dem Anger - durch das Chemische Untersuchungsamt der Stadt Bochum vorgenommen worden, welche Bodenverunreinigungen zum Inhalt hatte. Die Ergebnisse sind in Kapitel 3.1.2 „Altlasten“ bereits umfassend dargelegt worden, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

Des Weiteren ist eine Geräuschimmissionsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 827 – Gewerbegebiet Kornharpener Straße – BNr. 6040-1 CI 2007 durch das Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Eugen Bauer und Partner GmbH, Dortmund im Februar 2007 durchgeführt worden. Im Ergebnis wurde das Konzept einer Geräuschkontingentierung für Teilbereiche des Gewerbegebietes erstellt, welches in den Bebauungsplan aufgenommen worden ist (vgl. Kapitel 5.1.3).

Im östlichen Plangebiet erfolgte im Juni 2006 eine Aufnahme des Baumbestandes des Bebauungsplanes Nr. 827 – Gewerbegebiet Kornharpener Straße – durch das Grünflächenamt der Stadt Bochum.

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

9.1.4 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 (4) BauGB „Aufstellung der Bauleitpläne“: Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in zusammenfassender Darstellung in diesem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

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

9.2 Übergeordnete Planungen

9.2.1 Regionalplan

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

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

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

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 stellt das Plangebiet als "Gewerbe- und Industriebereich" (GIB) dar.

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

9.2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „gewerbliche Baufläche“ dar. Auch der Entwurf zum regionalen Flächennutzungsplan sieht gewerbliche Baufläche (GIB bzw. ASB) vor.

9.2.3 Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet liegt überwiegend nicht in einem räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Lediglich eine sehr kleine Teilfläche im Süden des Plangebietes (Parkplatz des Kegelheims Kornharperner Straße 116) gehört zum temporären Landschaftsschutzgebiet Nr. 10. Es handelt sich um das Flurstück 1136 mit einer Fläche von ca. 400 qm.

Im Landschaftsplan Bochum Mitte/Ost wurde jedoch bereits festgelegt, dass bei Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplans die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes nicht mehr gibt. Dies ist nun der Fall.

9.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

9.3.1 Mensch

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

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

Bestandsaufnahme und –bewertung

Das Bebauungsplangebiet grenzt an seinem südöstlichen Rand an die Wohnbebauung des Baugebietes „Burkuhle“ und am östlichen Rand an die Wohnbebauung an der Kornharperner Straße mit den Häusern Nr. 125, 127, 128, 129 und 133. Im Plangebiet befinden sich neben Wohnungen, die jeweils im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen, auch zwei genehmigte Wohnungen ohne Gewerbebezug. Das restliche Plangebiet weist eine gewerblich orientierte Nutzung auf.

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

9.3.2 Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt und Landschaft

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

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

Biotoptypenbestand

Die Bestandsaufnahme verdeutlicht, dass weite Teile des Plangebietes überbaut oder versiegelt sind. Für die Fläche des Bebauungsplangebietes wurde ermittelt, dass aufgrund der vorhandenen gewerblichen Struktur dieses Bereiches bereits über 80 % der Flächen versiegelt sind.

Aufgrund des Vegetationsinventars lässt sich das Plangebiet in zwei Bereiche gliedern:

- Das Gebiet nördlich der Kornharpener Straße beinhaltet die für Gewerbegebiete übliche Vegetation, die nur eine geringe ökologische Funktion hat. Die Freiflächen um die Gewerbehallen sind dort fast völlig versiegelt. Die wenigen Einzelbäume und die Gehölzstreifen, die durch Selbstaussaat entstanden sind, wurden kartiert.
- Zum anderen das Gebiet südlich der Kornharpener Straße, welches stärker mit Wohnnutzungen durchsetzt ist. Hier finden sich Hausgartenstrukturen, die jedoch als flächige Vegetation nicht kartiert wurden; lediglich die Bäume wurden aufgenommen und in der Planzeichnung hinweislich dargestellt.

Naturdenkmalwürdige Bäume wurden im gesamten Plangebiet nicht gefunden.

Biotoptypenbewertung

Eine Beurteilung der Lebensraumfunktion ergibt für die Biotoptypen der gewerblichen Flächen weit überwiegend sehr geringe bis geringe bioökologische Wertigkeiten. Die Freiflächen um die am östlichen Rand gelegene Hofstelle haben folgende Nutzungen. Es handelt sich um intensiv genutzte Weideflächen und einen Reitplatz sowie Grünflächen unter Bäumen, die stark als Abstellflächen für Kfz, Wohnwagen und Schrott genutzt werden. Durch die geringe Versiegelung haben die Flächen eine höhere Wertigkeit, ohne dass sie einen ungestört Biotoptyp des Freiraums darstellen würden.

Die Ersetzbarkeit im Falle von Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife und der nicht an bestimmte Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen als grundsätzlich gut zu beurteilen. Die Biotoptypen haben eine durchweg geringe Strukturvielfalt. Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu. Aufgrund der fast

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

fehlenden Freiflächen wird keine Bewertung von Naturnähepotenzial und Naturschutzpotenzial durchgeführt. Auf der Freifläche der Hofstelle sind einige erhaltenswerte Bäume oder Baumgruppen, die auch bei der gewerblich orientierten Umnutzung erhalten werden könnten. Die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum ist zu beachten, auch wenn durch die besondere rechtliche Situation (bestehende Baurechte nach § 34 BauGB, siehe auch Kap. 6) der Eingriff nach Naturschutz- bzw. Bebauungsplanrecht nicht ausgeglichen werden muss.

Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Entsprechend der derzeitigen intensiven gewerblichen Nutzungen und der großflächigen Versiegelungen übernimmt das Plangebiet überwiegend keine bzw. eine nachrangige Funktion für Tiere und Pflanzen. Die biologische Vielfalt ist gemäß der vorgefundenen Biotopstrukturen und der intensiven Nutzung auch der Wert der Freiflächen an der Hofstelle als insgesamt gering einzuschätzen.

Die westlich und östlich angrenzenden Waldbereiche werden durch die Planung aufgrund der bestehenden Vorprägung nicht beeinträchtigt.

Landschaft

Das Ortsbild im Planungsraum wird durch die heterogene gewerbliche Bebauung und den erkennbar hohen Versiegelungsgrad sowie die, durch die gewerblichen Nutzungen stark eingeschränkten Restgrünflächen der Hofstelle geprägt. Direkte visuelle Beziehungen zur Umgebung bestehen zur Sportanlage Burkuhle und zur Böschung der Autobahn. Da das Plangebiet fast vollständig von Gewerbeflächen eingenommen ist, hat es keine wesentliche Bedeutung für die Naherholung.

9.3.3 Boden und Wasser

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

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

Bestandsaufnahme und -bewertung Boden

Im Plangebiet ist nur an wenigen Stellen ein natürlicher Bodenaufbau vorhanden, wie bereits die aktuelle Nutzung (weit überwiegende Versiegelung) und Topografie (zum Teil deutliche Abböschungen zur Autobahn) nahe legen. Lediglich an der Hofstelle sind noch scheinbar unberührte Freiflächen.

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte eine Auswertung der Unteren Bodenschutzbehörde hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten. Die Luftbilddauswertung ergab Hinweise auf Auffüllungsbereiche. Weiterhin sind in dem Kataster - ehemalige Tankanlagen - Unterlagen über ehemalige Tankanlagen innerhalb des B-Plangebietes vorhanden. Aufgrund der vorliegenden Informationen wurde eine Untersuchung gemäß Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt. Die aktuellen Untersuchungen sind in dem Gutachten "Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr.827 - Gewerbegebiet Kornharpener Straße - erstellt im Mai 2006 vom Chemisches Untersuchungsamt der Stadt Bochum dokumentiert.

Bezüglich der Ergebnisse wird auf die Ausführungen in Kapitel 3.1.4 „Altlasten“ verwiesen.

Nördlich der Kornharpener Straße wird die Fläche von größeren Gewerbebetrieben genutzt. Bis auf Randgrünbereiche und einer kleinen Grünfläche ist dieser Bereich komplett versiegelt. Das Areal südlich der Kornharpener Straße wird überwiegend von kleineren Gewerbebetrieben mit dazugehöriger Wohnbebauung genutzt und zeichnet sich somit durch einen Großteil an Rasenflächen, Strauch- und Baumbewuchs aus.

Beurteilung

Da die Flächen des Plangebietes fast vollständig anthropogen verändert sind, kann eine Beurteilung des biotischen Ertragspotenzials unterbleiben, das sich auf die *natürlichen* Bodeneigenschaften bezieht.

Hinsichtlich des Lebensraumpotenzials des Bodens ist aufgrund der massiven anthropogenen Veränderung davon auszugehen, dass keine besonderen und damit planungserheblichen Ausprägungen mehr bestehen.

Zustand von Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Emscher. *Oberflächengewässer* sind im Plangebiet selbst aber nicht mehr vorhanden. Daten zum aktuellen Grundwasserstand liegen nicht zur Auswertung vor. Eine Wasserschutzzone ist nicht ausgewiesen.

Beurteilung

Für das Grundwasserdargebotspotenzial (also die wirtschaftliche Nutzbarkeit) hat das Plangebiet keine planungserhebliche Bedeutung, da eine Grundwassernutzung im Plangebiet nicht bekannt ist.

Die Grundwasserneubildung ist stark reduziert, da aufgrund der flächigen Versiegelungen Niederschlagswasser des überwiegenden Teils der Flächen in die Kanalisation abgeleitet werden.

Die Grundwasserschutzfunktion, die eine Fläche durch die Filterleistung des Bodens in Abhängigkeit von der Durchlässigkeit des Grundgesteins haben kann, lässt sich aufgrund fehlender Daten zum Baugrund nicht abschließend beurteilen. Hinsichtlich der allgemeinen

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

Möglichkeit zur Versickerung liegen keine Untersuchungen vor. Da das Plangebiet weitgehend genutzt ist, greifen die Vorschriften des Landeswassergesetzes zum Vorrang ortsnaher Beseitigung von Regenwasser (§ 51a LWG) nicht. Aufgrund der baulichen Vornutzungen ist von einer generell eher geringen Eignung für die Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen.

9.3.4 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischer Vogelschutzgebiete

Das Bbauungsplangebiet liegt nicht in einem FFH- Gebiet oder in einem europäischen Vogelschutzgebiet und auch außerhalb der jeweiligen Einwirkungsbereiche.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

9.3.5 Klima und Luft

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz über den Schutz von Biotopen und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.

Bestandsaufnahme und –bewertung

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des östlichen Randbereiches in das Klimatop Stadtklima "Gewerbegebiete" einzustufen. Diese Gebiete sind gekennzeichnet durch einen hohen Versiegelungsgrad, wodurch es zu starken Aufheizungen kommt und zu unterschiedlich starken Abkühlungen. Es bilden sich schwache Wärmeinseln. Zum Teil treten bodennahe Emissionen auf. Der etwas höhere Freiflächenanteil des östlichen Plangebiets mindert diese Wirkung etwas, ohne jedoch – wegen seiner geringen Größe – zu einer Umwandlung des vorherrschenden Charakters zu führen.

Eine *Luftleitungsfunktion* kommt dem Plangebiet wegen der geringen Größe der Freiflächen nicht zu. Die Bildung und der Abfluss von *Kaltluft* sowie eine Leistung zur *Luftregeneration* sind im Plangebiet nicht zu erwarten. *Klimatisch-lufthygienische* Ausgleichsleistungen für benachbarte Flächen erbringt das Plangebiet nicht, vielmehr stellt es einen Lastraum dar.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Luftverschmutzung im Plangebiet liegen nicht vor. Neben den gewerblichen Emissionen im Planungsraum ist als weitere *Emissionsquelle* der Verkehr zu nennen.

9.3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Über die innerhalb des Plangebiets gelegene Bausubstanz hinausgehende Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Besondere Kulturgüter, Bau- und Bodendenkmale liegen im Plangebiet nicht vor.

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

9.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

Aufgrund seiner Historie wie auch aufgrund seiner derzeitigen Nutzungsstruktur ist der Charakter des Plangebietes des einen Gewerbegebietes. Bauliche Vorhaben im Planbereich wären ohne Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB sind Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d.h., Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO wären hinsichtlich der Art der Nutzung grundsätzlich zulässig.

Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft, würde sich diesbezüglich ohne den Bebauungsplan keine Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs ergeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung wären allerdings u.a. zentrenrelevante Einzelhandelnutzungen und Bordelle etc. zulässig, welche voraussichtlich zu einem höheren Verkehrsaufkommen in dem Gebiet führen würden.

Des Weiteren bliebe die Immissionssituation unbewältigt, so dass sich langfristig gesehen voraussichtlich Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnnutzungen herausbilden würden aufgrund einer ungesteuerten Nutzungsentwicklung.

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

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

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

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

9.5.1 Mensch

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

Der Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet hat keinen nachteiligen Einfluss auf die Versorgung der Bevölkerung. In Nachbarschaft zu dem Plangebiet (nicht-integrierter Standort) befinden sich gemäß dieses Konzeptes der Nahversorgungsbereich Kirchharpen sowie das Stadtteilzentrum Große Vöde mit Einzelhandelsangeboten, öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistungsbetrieben.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet und der benachbarten Wohngebiete ist die immissionswirksame Einschränkung von Gewerbegrundstücken durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten bzw. immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) erfolgt. Die Festlegung der Geräuschkontingente für die einzelnen Teilflächen basiert auf den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan. Die Berechnung dieser Emissionskontingente erfolgt in der Art, dass der Bestandsschutz sämtlicher, im Plangebiet derzeit ansässiger Betriebe gewahrt wird. Gleichzeitig wird mit Einhaltung der Emissionskontingente gewährleistet, dass der Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung gesichert ist.

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

Aus der Aufstellung des Bebauungsplans resultieren insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Vielmehr wird langfristig sogar eine Verbesserung des Immissionsschutzes erreicht.

9.5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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

Der Bebauungsplan führt zu keiner Veränderung der Nutzungsstruktur im Plangebiet. Über 80% der Flächen des Plangebietes sind aufgrund der Nutzungsstruktur bereits versiegelt.

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

Die verbleibenden Biotopstrukturen bestehen aus geringwertigen "Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten". Somit sind weitere Beeinträchtigungen bzw. erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht zu erwarten. Dies betrifft auch die an das südwestliche Plangebiet direkt angrenzenden Waldflächen.

Landschaft

Das Plangebiet ist durch die intensive gewerbliche Nutzung geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das bestehende Siedlungsbild im Untersuchungsgebiet nicht verändert und somit werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet. Auch durch die Überplanung von 400 m² des temporären Landschaftsschutzgebietes Nr. 10 (siehe Kapitel 9.2.3) entstehen faktisch keine Auswirkungen, da es sich um ohnehin bereits versiegelte Flächen handelt, für die nach § 34 BauGB Baurecht besteht.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bestehende Baurechte nicht ausgedehnt oder neu geschaffen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen nicht vorgenommen werden, so dass dies auch weiterhin nach den Kriterien des § 34 BauGB zu beurteilen ist. Damit wird die beabsichtigte Planung von den Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein "Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren".

9.5.3 Boden und Wasser

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

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

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

9.5.4 Klima und Luft

Bezüglich der lufthygienischen Situation werden im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine zusätzlichen Belastungen vorbereitet. Positiv wirkt sich auf mikroklimatischer

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Ebene der teilweise Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen aus, da diese in der Regel mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit Schadstoffausstoß verbunden sind. Generell ist jedoch nicht von einer Änderung der bestehenden lufthygienischen Hintergrundbelastung im Plangebiet und seinem Umfeld auszugehen.

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

9.5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die bestehenden, vorherrschenden Sachgüter (Betriebsgebäude, Hofstelle, etc.) im Plangebiet werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht nachteilig betroffen, da für sie Bestandsschutz besteht. Zudem werden die vorhandenen Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gesichert. Die vorhandenen Wohngebäude werden durch eine bestandsschützende Festsetzung, die Erneuerung und geringfügige Erweiterung zulässt, dauerhaft geschützt.

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

9.5.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

9.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

9.6.1 Vorbeugender Immissionsschutz

Mit dem Bebauungsplan werden Maßnahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes ergriffen durch eine emissionsbezogene Gliederung des Gewerbegebietes. Hierdurch werden zukünftige nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermieden.

9.6.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

Zu den vorhandenen Bodenverunreinigungen wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorgenommen.

Bei jeglichen Nutzungsänderungen sind nutzungsbezogene Detailuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Die Erdarbeiten müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist mit der Baubeginnanzeige zu benennen.

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

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

Allgemein gilt:

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

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

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

Eine Grundwassernutzung außer zu Beprobungs- oder Sanierungszwecken ist auszuschließen.

9.6.3 Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle noch nicht bebauten Flächen nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Ausgleichspflicht eines Eingriffs im naturschutzrechtlichen Sinne liegt hier somit nicht vor, da durch den Bebauungsplan erkennbar keine neuen und zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen werden. Aus diesem Grund ist auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im engeren Sinne verzichtet worden.

Kompensationsmaßnahmen

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

9.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Durch die gewachsene, gewerblich geprägte Nutzungsstruktur ist die grundlegende planerische Entwicklungsrichtung für das Gebiet des Bebauungsplanes bereits vorgegeben.

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

Räumliche Alternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel (u.a. Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe und Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten) bezieht.

Hinsichtlich der festgesetzten Baugebiete ergeben sich nur eingeschränkte Alternativen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe stehen der Ausweisung eines andersartigen Baugebietes entgegen.

9.8 Zusätzliche Angaben; Monitoring

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

Maßnahmen zum Monitoring betreffen insbesondere die Überwachung der Altlastensituation im Plangebiet.

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

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

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

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

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

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

Eine Grundwassernutzung außer zu Beprobungs- oder Sanierungszwecken ist auszuschließen.

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

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

9.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 827 – Gewerbegebiet Kornharpener Straße werden die Zulässigkeiten von Bauvorhaben im Plangebiet neu geregelt. Neue Baurechte werden hierdurch nicht geschaffen, da der Bereich ohnehin bereits baulich genutzt ist.

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

Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet. Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsaufstellung wären bauliche Vorhaben im Planbereich weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach wären die Grundstücke im Plangebiet für Gewerbebetriebe aller Art bebaubar. Lediglich bestimmte Arten von gewerblichen Nutzungen, die jetzt ausgeschlossen werden, wären ohne die Planung auch weiterhin zulässig (zentrenrelevanter Einzelhandel, Bordelle etc.). Eine immissionschutzwirksame Feinsteuerung wäre jedoch ohne Bebauungsplan nicht in gleichem Maße möglich.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung liegen im Plangebiet Altlasten vor. Bei der derzeitigen Nutzung als Gewerbefläche mit dazugehöriger Wohnnutzung südlich der Kornharpener Straße ist kein erhöhtes Gefährdungspotential über den Wirkungspfad Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze abzuleiten. Bei Nutzungsänderungen zu höherwertigen Nutzungen ist eine erneute Bewertung, ggf. in Verbindung mit ergänzenden Untersuchungen notwendig.

Zum Schutz der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen wird die immissionswirksame Einschränkung von Gewerbegrundstücken erforderlich, die sich nach Lage und baulichem Bestand auf das Wohnen nachteilig auswirken könnten. Hierzu werden Geräuschkontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln für das gesamte Gewerbegebiet festgesetzt. Außerdem wird das Gewerbegebiet nach dem allgemeinen Emissionsgrad von Betrieben anhand von sogenannten „Abstandsklassen“ gegliedert.

Sinnvolle räumliche Planungsalternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht. Bezüglich der getroffenen Festsetzungen bestehen keine anderweitigen inhaltlichen Möglichkeiten, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können.

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

Stadt Bochum

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 60

Vorlage Nr.: 20082589

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

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

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 61

Vorlage Nr.: 20082589

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

zum

Bebauungsplan Nr. 827 – Gewerbegebiet Kornharpener Straße -

Verfahrensablauf und eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen

Der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 8.9.2004 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst.

Ein Scoping-Termin für die Umweltprüfung fand am 24.4.2006 statt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.1.2007 bis zum 6.2.2007. Die Planung wurde am 23.1.2007 im Zuge einer Bürgerversammlung im Gemeindehaus der Ev. St. Vinzentius-Kirchengemeinde Harpen erörtert, gemeinsam mit drei anderen Planentwürfen im Bereich Harpen. Das Protokoll der Bürgerversammlung ist dieser Vorlage beigelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.1.2007. Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu folgenden Änderungen am Planentwurf:

- Festsetzung einer Versorgungsfläche für eine Trafo-Station

Der Entwurf hat mit Begründung und Umweltbericht auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum in der Zeit von 21.05. bis zum 21.06.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zeitgleich fand auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB insgesamt fünf Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht worden. Zusätzlich wurden fünf private Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht.

Die Stellungnahmen enthalten im Wesentlichen Bedenken gegen die Geräuschkontingentierung und die Gliederung nach Abstandsklassen.

Im Rahmen einer hierzu durchgeführten intensiven Abstimmung mit den Gewerbetreibenden im Plangebiet, der IHK und der Bezirksregierung wurde den geäußerten Bedenken der IHK und von Betrieben entgegengekommen und eine deutlich veränderte Variante der Ge-

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

räuschkontingentierung erstellt. Hintergrund hierfür war auch der Wegfall eines bisherigen Immissionsortes (durch inzwischen erfolgte Aufgabe der Nutzung) als Folge einer vertieften Überprüfung der Genehmigungssituation.

Die Anregung bezüglich der Regelung zu Beleuchtungsanlagen innerhalb der Anbauverbots- und Beschränkungszone zur Autobahn wurde in der Planung berücksichtigt. Der entsprechende textliche Hinweis wurde um den Aspekt Beleuchtungsanlagen ergänzt.

Es wurden daher folgende Änderungen am Planentwurf vorgenommen:

- Wegfall der bislang vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche auf der Zufahrt zum Grundstück Kornharpener Str. 116/116a und Ersatz durch die Festsetzung der Belastung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Denn für das Grundstück ist keine öffentliche Erschließung notwendig und der verfügbare Raum reicht in der Breite nicht aus für eine regelgerechte öffentliche Straße.
- Änderung der Geräuschkontingentierung aufgrund des Wegfalls von „Immissionspunkten“ innerhalb des Plangebietes und einer Neugewichtung von Emissionskontingenten (höhere Kontingente nördlich der Kornharpener Straße und dafür etwas geringere südlich davon).
- Festsetzung von „Fremdkörperfestsetzungen“ (erweiterter Bestandsschutz) für zwei Nutzungen als Ergebnis einer erneuten, vertieften Überprüfung der Genehmigungssituation. Um das „Einfrieren“ auf den reinen Bestandsschutz in zwei Fällen zu verhindern, soll für diese ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt werden.

Der so geänderte Entwurf des Bebauungsplanes 827 in der Fassung vom 25.09.2007 wurde einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 07.01.2008 bis 07.02.2008 erneut öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch). Es wurde dabei bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können (§ 4a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch).

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB insgesamt drei Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht worden. Zusätzlich wurden vier private Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht.

Die Stellungnahmen der Behörden befassten sich im Wesentlichen mit der Geräuschkontingentierung und der Gliederung nach der Abstandsliste, der Anbauverbotszone zur Autobahn und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die privaten Anregungen bezogen sich ebenfalls auf die Geräuschkontingentierung, außerdem auf den Ausschluss von Einzelhandel und den Bestandschutz für eine vorhandene Wohnnutzung. Die Stellungnahmen und Anregungen bezogen sich teilweise auch auf Inhalte, die nicht im Rahmen der erneuten Auslegung geändert oder ergänzt wurden.

Die vorgebrachten Bedenken gegen die Immissionsschutzfestsetzungen wurden nach erfolgter Abwägung überwiegend nicht berücksichtigt, da die nach der ersten Auslegung umfassend berücksichtigt worden waren. Gerade für die Betriebe wurden die

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Geräuschwerte insgesamt betrachtet verbessert, so dass die erneut vorgetragenen Bedenken zurückgewiesen wurden.

Hingegen wurde eine Anregung zur Ausweitung einer Fremdkörperfestsetzung (erweiterter Bestandsschutz) für eine Wohnnutzung berücksichtigt, nach Überprüfung der Genehmigungslage. Ebenso wurde im Bereich der nun festgesetzten privaten Erschließung des Grundstücks Kornharpener Str. 116 a das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erweitert um einen Versorgungsträger.

Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und in dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert.

Es wurde dabei festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, insbesondere, da mit der Planung keine neuen Baurechte geschaffen werden.

Prüfung von Planungsalternativen

Durch die gewachsene, gewerblich geprägte Nutzungsstruktur ist die grundlegende planerische Entwicklungsrichtung für das Gebiet des Bebauungsplanes bereits vorgegeben.

Räumliche Alternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel (u. a. Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe und Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten) bezieht.

Hinsichtlich der festgesetzten Baugebiete ergeben sich nur eingeschränkte Alternativen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe stehen der Ausweisung eines andersartigen Baugebietes entgegen. Dieses gilt auch für die Einbeziehung der Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebes, da dort sonst eine Situation entstünde, in der unmittelbar neben dem Geltungsbereich eine unbeplante Fläche mit Baurechten nach § 34 BauGB läge, für die keine sonstigen städtebaurechtlichen Vorgaben gelten. Dies würde der geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen.

Somit bestehen insgesamt keine sinnvollen Planungsalternativen, mit denen die Planungsziele erreicht werden könnten.