

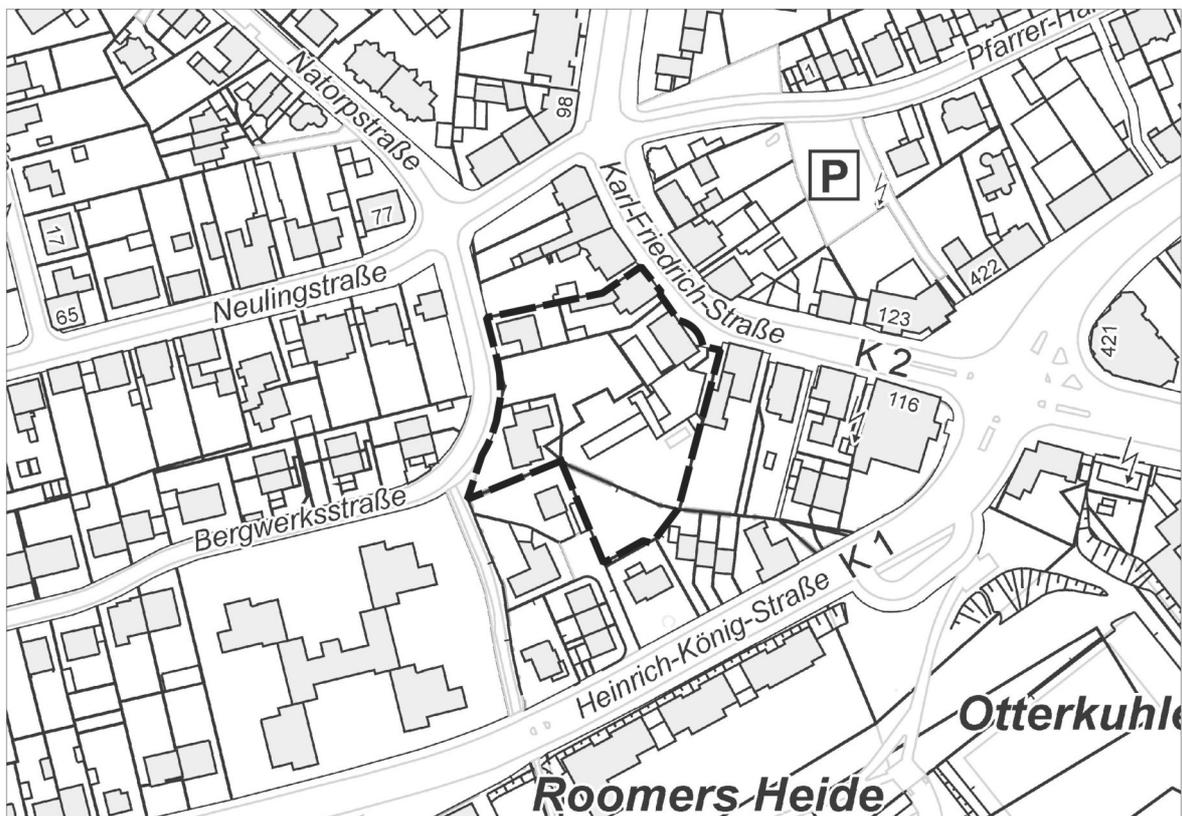
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße -

## **BEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für die  
2. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB  
und  
die Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB

**ENTWURF**  
**20.06.2023**



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>BESTANDSANALYSE .....</b>	<b>6</b>
3.1	Situation im Plangebiet .....	6
3.1.1	Derzeitige Situation .....	6
3.1.2	Städtebauliche Struktur.....	9
3.1.3	Nutzungsstruktur .....	9
3.1.4	Freiraum und Grünflächen .....	9
3.2	Verkehr und Erschließung .....	10
3.3	Ver- und Entsorgung .....	11
3.4	Eigentumsverhältnisse .....	13
3.5	Angrenzende Bebauungspläne .....	13
<b>4.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>14</b>
4.1	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).....	14
4.2	Regionalplan Ruhr – (Entwurf Dezember 2022).....	17
4.3	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP).....	20
4.4	Ziele der Stadtentwicklung .....	25
4.4.1	Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) .....	25
4.4.2	Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017 .....	26
4.4.3	Strategische Umweltplanung .....	30
4.5	Fachplanungen .....	31
4.5.1	Landschaftsplan .....	31
4.5.2	Wasserschutzgebiet.....	31
4.5.3	Masterplan Bochum - Freiraum .....	31
4.5.4	Lärmaktionsplanung.....	32
4.5.5	Luftreinhalteplanung.....	33
<b>5.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>34</b>
<b>6.</b>	<b>LÄRMSCHUTZKONZEPT .....</b>	<b>37</b>
<b>7.</b>	<b>VERKEHRSKONZEPT .....</b>	<b>39</b>
<b>8.</b>	<b>GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>44</b>
<b>9.</b>	<b>PLANINHALT.....</b>	<b>60</b>
<b>9.1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB .....</b>	<b>61</b>
8.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO).....	61
8.1.1.1	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt mit Shops/Gastronomie“ .....	61
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO) ....	65
8.1.2.1	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 BauNVO).....	65
8.1.2.2	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 20 BauNVO) .....	66
8.1.2.3	Geschossigkeit (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO).....	66
8.1.2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) .....	66
8.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO).....	68
8.1.4.1	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO) 69	
8.1.4.2	Flächen für Fahrradabstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO).....	70

8.1.5	Verkehr - Verkehrserschließung - .....	71
8.1.6	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	71
8.1.7	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	74
8.1.7.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Rahmenpflanzungen Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	74
8.1.7.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - extensive Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW).....	76
8.1.7.3	Pflanzbindungen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung Schallschutzwände (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	79
8.1.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	80
8.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW .....	81
8.2.1	Dachform - Dachneigung .....	81
8.2.2	Werbeanlagen.....	82
8.3	Kennzeichnungen .....	83
8.3.1	Bergbau.....	83
8.3.2	Ausgasungen aus dem Karbongebirge .....	85
8.4	Hinweise .....	86
8.4.1	Bodenschutz und Altlasten .....	86
8.4.2	Bodendenkmäler .....	88
8.4.3	Baudenkmäler .....	89
8.4.4	Kampfmittel .....	89
8.4.5	Versorgungsanlagen.....	89
8.4.6	Artenschutzrechtliche Belange .....	90
8.4.7	Nebenanlagen Elektrizität - fernmeldetechnische Nebenanlagen .....	92
8.4.8	Der Planung zugrundeliegende Vorschriften .....	93
8.4.9	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	93
<b>3.</b>	<b>Bebauungsplanverfahren.....</b>	<b>94</b>
<b>4.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>98</b>
<b>5.</b>	<b>UMSETZUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>98</b>
<b>6.</b>	<b>GUTACHTEN .....</b>	<b>102</b>
<b>7.</b>	<b>AUSKUNFT.....</b>	<b>104</b>

## **1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße - liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Weitmar im Stadtbezirk Bochum-Südwest. Die großräumige Lage kann beschrieben werden durch die Karl-Friedrich-Straße (K2) und Neulingstraße im Norden; durch die Markstraße und Kemnader Straße im Osten, die in geringer Entfernung in den Knotenpunkt mit der Karl-Friedrich-Straße und Heinrich-König-Straße münden und durch die Heinrich-König-Straße, die in geringer Entfernung (ca. 35 m) in Ost-West-Richtung südlich des Plangebietes verläuft.

Kleinräumig betrachtet liegt das Plangebiet westlich der Karl-Friedrich-Straße, ca. 35 m nördlich der Heinrich-König-Straße, östlich der Bergwerksstraße und ca. 35 m südlich der Neulingstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 154, 155, 2045, 2046, 2049, 2050, 2195, 2196, 2197, 2198 und 2984 (tlw.) der Flur 8 aus der Gemarkung Weitmar sowie das Flurstück 613 der Flur 2 aus der Gemarkung Stiepel. Die Abgrenzungen orientieren sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Das ca. 5.945 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Weitmar-Mark und liegt überwiegend innerhalb der Grenzen des im Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017 dargestellten Stadtteilzentrums Weitmar-Mark.

Das Plangebiet ist an der Karl-Friedrich-Straße mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut, die u. a. zu gewerblichen (Erdgeschosse) und zu Wohnzwecken (Obergeschosse) genutzt werden. Die Flächen an der Bergwerksstraße werden wohnbaulich (teilweise eingeschossige Einfamilienhäuser), mit zugehörigen Hausgärten, genutzt. Insbesondere das Blumenfachgeschäft an der Karl-Friedrich-Straße nimmt mit seinen rückwärtigen Gewächshäusern, Freipflanz-, Lager- und Stellplatzflächen einen großen Teil des Plangebiets ein. Eine Teilfläche des südlichen Plangebiets stellt sich als bislang nicht baulich genutzte Freifläche mit Grünstrukturen dar.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs geht aus der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hervor und ist geometrisch eindeutig abgegrenzt.

## **2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS**

Innerhalb des im Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017 abgegrenzten Nahversorgungsbereichs Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“, welches die Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil übernimmt, ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit weiteren Einzelhandelsläden sowie den erforderlichen Kundenstellplätzen geplant. Das Planungsvorhaben beansprucht neben den Flächen Karl-Friedrich-Straße 104a -106 auch Flächen, welche außerhalb des abgegrenzten Stadtteilzentrums Weitmar-Mark liegen und derzeit wohnbaulich (Bergwerksstraße 24 und 28) bzw. als Grünfläche (Heinrich-König-Straße o. Nr.) genutzt werden.

Der zentrale Versorgungsbereich „Weitmar-Mark“ ist mit ca. 38 Einzelhandelsbetrieben und einer derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 4.700 m<sup>2</sup> eines der größten Bochumer Stadtteilzentren. Als Magnetbetriebe fungieren vor allem der Lebensmitteldiscounter Netto und der Vollsortimenter REWE, wobei letzterer mit einer Verkaufsfläche von deutlich weniger als 800 m<sup>2</sup> unterhalb einer modernen Marktgrößenordnung liegt. Darüber hinaus zählen zu den Magnetbetrieben noch der Drogeriemarkt dm und der Lebensmitteldiscounter ALDI, welcher sich aufgrund der Standortrahmenbedingungen nur begrenzt zukunftsfähig präsentiert.

Der Vorhabenträger ist bislang noch nicht mit einer Filiale innerhalb des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ ansässig und hat zur Realisierung einer Ansiedlung Ende 2013 einen Antrag auf Baugenehmigung gestellt. Aufgrund der besonderen Standortsituation besteht die Absicht, die Einzelhandelsflächen in einem Hochparterre anzuordnen und die erforderlichen Stellplätze/Anlieferung in einem Untergeschoss (Tiefgarage) zu errichten.

Da für das Plangebiet kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert, ist das Planungsvorhaben gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Die Grundstücke an der Karl-Friedrich-Straße befinden sich in einem Gebiet eigener Prägung (sui generis), dass sich keinem Gebietstyp der Baunutzungsverordnung zuordnen lässt.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren mit einer Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> nur in einem Kerngebiet oder in einem für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzten Sondergebiet zulässig.

Zur Entwicklung der Flächen im Sinne des Masterplans Einzelhandel - Nachjustierung 2017 sollen die hierzu erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 965 soll folglich für die Flächen des Vorhabenstandortes die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit flankierenden Einzelhandelsläden treffen.

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ist die Fläche überwiegend als gemischte Baufläche/Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Der südliche Randbereich des Plangebietes ist im RFNP als Wohnbaufläche/Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt.

Im zeichnerischen Teil des Entwurfs des „Regionalplans Ruhr“ (Stand April 2018) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwischen den Straßen Karl-Friedrich-Straße, Heinrich-König-Straße, Bergwerksstraße und Neulingstraße als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die zukunftsfähige Entwicklung, Stärkung und Attraktivierung des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ durch die planungsrechtliche Sicherung großflächigen Einzelhandels mit einem hinreichenden Pkw-Stellplatzangebot. Da die Immissionsverhältnisse benachbarter Wohngebiete nicht in unzumutbarem Maße verschlechtert werden dürfen, sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens die Auswirkungen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die davon betroffene Umgebung gutachterlich zu untersuchen. Insbesondere die Belange des ruhenden und fließenden Verkehrs (Kundenstellplätze, Lkw-Anlieferverkehr, Zufahrten, Erschließungsanlagen) werden eine besondere Zuordnung der einzelnen Nutzungen erfordern und sind daher ebenfalls gutachterlich zu prüfen und zu bewerten. Zur Vermeidung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte ist ggf. mittels aktiver Lärmschutzmaßnahmen die benachbarte Wohnbebauung ausreichend abzuschirmen.

Die Anziehungskraft und Lebensfähigkeit des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ wird maßgeblich vom Vorhandensein vielfältiger und leistungsfähiger Einrichtungen des Einzelhandels beeinflusst. Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Stadtteilzentren können jedoch sowohl für den be-

stehenden Einzelhandel, als auch für das Stadtbild und die Stadtstruktur sowie die Abwicklung des Verkehrs einen gravierenden Eingriff darstellen. Zum anderen kann die Entwicklung zu immer größeren Verkaufsflächen zur vermehrten Konzentration größerer Versorgungseinheiten in wenigen Orten führen und damit zur Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes beitragen. Die städtebaulichen und funktionalen Bezüge des Einkaufszentrums zum Umfeld sind bei der Planung zu berücksichtigen und herzustellen/auszuprägen. Auch die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes für die heutigen Anwohner ist Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Ziele der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind zusammenfassend folgendermaßen zu definieren:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelmarkt mit Shops und Gastronomiebereich).
2. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung ergänzender Läden und Gastronomie.
3. Sicherung der Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der umgebenden Wohnbebauung durch Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten.
4. Fußläufige Durchwegungsmöglichkeiten des Plangebiets.
5. Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Bergwerksstraße durch die Errichtung eines kleinen Aufenthaltsbereiches.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß §§ 2ff BauGB im Vollverfahren aufgestellt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

### **3. BESTANDSANALYSE**

#### **3.1 Situation im Plangebiet**

##### **3.1.1 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet umfasst u. a. die Betriebsflächen einer Blumenhandlung/Gärtnereibetrieb und weitere Flächen mit einer Nutzung sowohl im Geschosswohnungsbau (Karl-Friedrich-Straße) als auch Einfamilienhäuser (Bergwerksstraße) mit jeweils zugehörigen Hausgärten.

Sowohl die Betriebsflächen des mittlerweile nicht mehr genutzten Gärtnereibetriebes sowie die südlich angrenzenden nicht genutzten Grünflächen als auch die vorgenannten Liegenschaften sollen einer Nutzung im Segment des Einzelhandels zugeführt werden.

Der bestehende Gebäudetrakt der Blumenhandlung stellt sich als eingeschossiger Baukörper mit einer transparenten Glasfassade dar. Im rückwärtigen Bereich schließen die ehemaligen Betriebsflächen des Gärtnereibetriebs an. Die zweigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude an der Karl-Friedrich-Straße weisen in den Erdgeschosszonen sowohl Wohnungen als auch Ladenlokale auf. Die anschließenden Freiflächen sind als Abstellplätze bzw. ehemalige Präsentationsflächen des Gärtnereibetriebs gestaltet. Der Hinterhof eines Wohn- und Geschäftshauses ist vollständig u. a. mit Garagen und deren Zufahrten versiegelt. Die eingeschossigen Einfamilien-

häuser orientieren sich zur Bergwerksstraße und werden über diese Anliegerstraße erschlossen. Die südlich liegende Grünbrache ist flächig von Spontanvegetation geprägt.

Nach Norden und Südosten setzt sich die mehrgeschossige (zwei- bis dreigeschossig mit Satteldach) Straßenrandbebauung der Karl-Friedrich-Straße fort. Auch hier finden sich Ladenlokale in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den darüber liegenden Geschossen. Die straßenbegleitende Bebauung hat sich auch auf der gegenüberliegenden Seite der Karl-Friedrich-Straße entwickelt, die überwiegend dreigeschossig und durch Satteldächer geprägt ist.

Nach Westen und Süden schließen ein- bis zweigeschossige Wohngebäude im Segment des Einfamilienhauses mit Satteldach an. Südwestlich befindet sich zwischen der Bergwerksstraße und der Heinrich-König-Straße ein mehrgeschossiges Gebäudeensemble größeren Bauvolumens mit Flachdach.

Die gesamte Andienung der Blumenhandlung als auch der ehemaligen Gärtnerflächen erfolgt über die Karl-Friedrich-Straße.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist nicht innerstädtisch geprägt, sondern – mit dem Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“, Mischgebietsflächen im Bereich der Kemnader Straße Markstraße, Wohngebieten und sowohl Sport- und Freizeitanlagen als auch Grünräumen – überaus heterogen strukturiert. Der geplante Baukörper hebt sich in seiner Dimensionalität zwar aus dieser Umgebung heraus, orientiert sich aber zum Teil an vorhandenen Raumkanten.

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von innenstadtnahen Wohngebieten umgeben. Südlich der Straßenrandbebauung entlang der Heinrich-König-Straße liegen ausgedehnte Freiraumbereiche des Landschaftsschutzgebietes Nr. 12. Südöstlich befinden sich großzügige Sportanlagen (Otterkuhle/Roomersheide).

Das Gebiet ist durch den öffentlichen Personenverkehr (ÖPNV) gut erschlossen: die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich östlich im Bereich des Knotenpunktes Karl-Friedrich-Straße/Markstraße/Kemnader Straße/Heinrich-König-Straße und nördlich im Bereich des Knotenpunktes Karl-Friedrich-Straße/Pfarrer-Halbe-Straße/Natorpstraße/Neulingstraße. Die Haltestelle Kemnader Straße wird von den Linien 344, 346, 349 sowie NE 7 und NE 8 angefahren. Die Haltestelle Natorpstraße wird von der Linie 353 angefahren. (s. u. Ziffer 3.2 Verkehr und Erschließung).

#### Situation des Einzelhandels im Stadtteilzentrum „Weitmar Mark“

Als Zentren werden Stadtbereiche verstanden, in denen sich Verwaltungs- sowie Dienstleistungsangebote, Angebote der Bildung, Kultur, Freizeit, Gesundheit und des Einzelhandels konzentrieren. Die Netze des öffentlichen Personenverkehrs sind zumeist auf diese in der Regel historisch gewachsenen Stadt- bzw. Stadtteilzentren ausgerichtet. Traditionell sind die Zentren durch hohe Nutzungskonkurrenzen, eine hohe bauliche Dichte und hohe Bodenpreise geprägt. Durch die gestiegene Mobilität und die Nachteile der Zentren in Hinblick auf die automobilen Erreichbarkeit und Grundstücksverfügbarkeit hat sich der standörtliche Wandel des Einzelhandels, partiell aber auch von Büronutzungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, in den letzten Jahrzehnten verbreitet zu Lasten der Zentren vollzogen. Zahlreiche Stadt- und besonders Stadtteilzentren haben dadurch mit Funktionsverlusten - insbesondere hinsichtlich ihrer einzelhandelsbezogenen Versorgungsfunktion - und damit einhergehend z. T. auch mit Abwertungsprozessen der baulichen Substanz zu kämpfen.

Der zentrale Versorgungsbereich „Weitmar-Mark“ befindet sich im Osten des Stadtbezirks Bochum-Südwest nahe der Bezirksgrenze zum Stadtbezirk Süd. Die Anbindung an das überörtliche

Straßennetz erfolgt neben der Heinrich-König-Straße und der Markstraße auch über die Kemnader Straße. Die Haltepunkte Natorpstraße und Kemnader Straße binden das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ mit den Buslinien 346 und 349 in das ÖPNV-Netz ein.

Der zentrale Versorgungsbereich „Weitmar-Mark“ ist gemäß Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017 als Stadtteilzentrum eingestuft und soll die Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil erfüllen. Mit 38 Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.700 m<sup>2</sup> ist das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark eines der größten der Bochumer Stadtteilzentren. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, aber auch ergänzende Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe sind in großem Umfang in Form von - teilweise hochwertigen - Fachgeschäften vorhanden. Gegenüber dem Jahr 2004/05 präsentiert sich das Zentrum sehr stabil. Die Leerstandsquote fällt zum Zeitpunkt der Erhebung zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel im Jahr 2010 gering aus.

Als Magnetbetriebe fungieren v. a.:

- der Vollsortimenter Rewe, wobei dieser mit einer Verkaufsfläche von deutlich weniger als 800 m<sup>2</sup> unterhalb einer modernen Marktgrößenordnung liegt,
- der Lebensmitteldiscounter Netto,
- der Lebensmitteldiscounter ALDI, der sich bezüglich der Standortrahmenbedingungen nur begrenzt zukunftsfähig präsentiert, sowie
- der Drogeriemarkt dm.

Zudem findet an der Pfarrer-Halbe-Straße, außerhalb der Zentrumsabgrenzung, ein Wochenmarkt statt.

Das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ stellt die Grundversorgung für die Bevölkerung des Siedlungsschwerpunktes Weitmar-Mark sicher. In der Überlagerung mit Einzelhandelsangeboten, öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben kommt diesem Zentrum sowohl eine versorgungsstrukturelle als auch stadträumlich prägende Funktion zu, deren Erhalt eine wesentliche Aufgabe der Stadtentwicklung ist. Für das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ wurden für den Masterplan Einzelhandel Bochum 2006 bzw. Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012 bzw. Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017 folgende Verkaufsflächen ermittelt:

Sortiment	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> 2004 *	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> 2010 **
kurzfristiger Bedarf	2.980	3.240
mittelfristiger Bedarf	1.040	870
langfristiger Bedarf	350	580
<u>gesamt</u>	<u>4.370</u>	<u>4.690</u>

Quelle:

\* Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum 2006; Stand Daten: 2004

\*\* Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012; Stand Daten: 2010

Der Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017 beruht auf den Daten aus dem Jahr 2010

Das Zentrum zieht sich als Bandstruktur westlich der Einmündung des Kellermannswegs entlang der Markstraße bis zum Kreuzungsbereich mit der Karl-Friedrich-Straße. Dort setzt sich der Besatz nördlich entlang der Karl-Friedrich-Straße bis zur Einmündung der Pfarrer-Halbe-Straße fort. Die Magnetbetriebe sind über den mittleren Zentrumsbereich gleichmäßig verteilt. Hier findet sich auch ein dichter, ergänzender Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz und eine belebte Einkaufsatmosphäre mit angenehmer Aufenthaltsqualität. Im östlichen Teil der Markstraße ist der Besatz nur einseitig ausgeprägt. Das Zentrum umfasst 61 Dienstleistungsbetriebe. Es kann seine Versorgungsfunktion insgesamt gut erfüllen.

### 3.1.2 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des gewachsenen Siedlungsbereichs Weitmar-Mark. Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß Regionalem Flächennutzungsplan überwiegend innerhalb gemischter Bauflächen / Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB). Daran grenzen gemäß Regionalem Flächennutzungsplan im Westen, Norden und Osten Wohnbauflächen / Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) an. Südlich des Plangebiets stellt der Regionale Flächennutzungsplan Grünflächen/Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar, die mit der Zweckbestimmung Sportanlagen dargestellt sind. Darüber hinaus grenzen im Regionalen Flächennutzungsplan als Wald/Waldbereiche dargestellte Flächen südlich der Heinrich-König-Straße an. Somit ist das Plangebiet dreiseitig von Siedlungsflächen umgeben. Die Wohnbauflächen werden überwiegend von einer heterogenen Wohnbebauung in den Segmenten des Einfamilienhauses sowie des Geschosswohnungsbaus geprägt. Die ein- bis mehrgeschossige Wohnbebauung wird durch öffentliche Anliegerstraßen erschlossen. In die Wohnbauflächen sind Gemeinbedarfsnutzungen wie Kindergärten, Kirchen und Schulen eingebunden.

### 3.1.3 Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur wird durch einen hohen Mix aus Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen charakterisiert.

Die Umgebung des Plangebietes weist unterschiedliche Nutzungen auf:

- Nördlich und südöstlich grenzen Geschosswohnungsbauten als Straßenrandbebauung der Karl-Friedrich-Straße an. In den Erdgeschossen befinden sich gewerblich genutzte Ladenlokale mit beispielsweise Einzelhandelsnutzung oder Gastronomie. Die Freiflächen sind u. a. als Hausgärten gestaltet und weisen teils eingeschossige Nebenanlagen auf. Dies gilt auch für die gegenüberliegende Bebauung östlich des Plangebietes.
- Südlich, südwestlich und westlich des Plangebietes in den Straßen Heinrich-König-Straße und Bergwerksstraße befindet sich überwiegend Wohnnutzung in teils mehrgeschossiger Bauweise.
- Die Flächen östlich und südlich des Plangebietes in der Markstraße und der Karl-Friedrich-Straße dienen der Gewerbenutzung (Einzelhandel/Dienstleistungen). Teile des Plangebietes selbst wurden in der jüngeren Vergangenheit gleichfalls als Gewerbefläche (Blumenfachgeschäft) genutzt.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt derzeit noch durch die bestehende Bebauung an der Bergwerksstraße und der Karl-Friedrich-Straße eine wohnbauliche Nutzung. Diese liegt sowohl im Segment der selbstgenutzten Immobilie als auch im Segment der Mietwohnungen. Die nicht überbauten Freiflächen der vorgenannten Wohnbauflächen werden als Gartenflächen genutzt, wengleich auch Nutzungen durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen vorhanden sind. Die weitere Teilfläche des Geltungsbereiches zwischen den wohnbaulichen Nutzungen und der Heinrich-König-Straße stellt sich derzeit als nicht genutzte Brachfläche mit einer Spontanvegetation dar.

### 3.1.4 Freiraum und Grünflächen

Das etwa 0,62 ha große Plangebiet umfasst die bestehende Wohnbebauung östlich der Bergwerksstraße und die bestehende gemischte Bebauung westlich der Karl-Friedrich-Straße sowie

die zwischen diesen und der Heinrich-König-Straße gelegene Brachfläche. Das Plangebiet weist keine nennenswerten Grün- und Freiraumstrukturen auf. Im Bereich der ehemaligen Gärtnerei sind die Pflanzflächen mit Sträuchern und Gehölzen durchzogen. Die Pflanzflächen sind durch versiegelte Wegeflächen und bauliche Anlagen (Gewächshäuser, Pkw-Stellplätze) gegliedert. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Grünfläche vorhanden, welche bislang nicht baulich genutzt wurde.

Im Plangebiet sind verschiedene Gehölze bis mittleren Alters von maximal 6-7 m Höhe vorhanden. Bei den höheren Bäumen handelt es sich meist um nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichte (*Picea spec.*), Kiefern (*Pinus spec.*), Wachholder (*Juniperus spec.*) und Zypressen (*Cypressus spec.*).

Weiterhin sind folgende Laubbaumarten auf der Fläche vorzufinden:

Weide (*Salix spec.*), Ginko (*Ginko biloba*), Birke (*Betula pendula*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*). Darüber hinaus befindet sich auf der südlichen Grenze des Plangebietes eine Kirsche (*Prunus spec.*). Die Stammdurchmesser der Bäume betragen meist unter 20 - 30 cm (auf Brusthöhe). Die Fläche verfügt auch kaum über einen Totholzanteil. Insgesamt verfügen die Gehölze über eine geringe Altersklasse (Ecoda Dr. Bergen & Fritz GbR, 12. August 2015).

Untergeordnet befinden sich Hausgärten im Bereich der eingeschossigen Wohngebäude an der Bergwerksstraße. In der Nachbarschaft des Plangebietes, insbesondere südlich und südwestlich, befinden sich wohnungsnaher Grünflächen im Bereich der angrenzenden Einfamilienhäuser sowie der Geschosswohnungsbauten. Auch das Umfeld des Plangebietes ist teilweise durch eine dichte Bebauung gekennzeichnet (Straßenrandbebauung an der Karl-Friedrich-Straße), die zusammenhängende Grün- und Freiraumstrukturen vermissen lässt.

### **3.2 Verkehr und Erschließung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 liegt zentral im Ortsteil Weitmar-Mark und ist sowohl für den nicht motorisierten als auch den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut erschlossen.

#### **a) Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Plangebiet ist über die Karl-Friedrich-Straße (K 2) sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger gut erschlossen. Die Erschließungsstraßen „Natorpstraße“ und „Neulingstraße“ stellen die Verbindungen zum Ortsteil Weitmar-Neuling her. Über die Anliegerstraße „Bergwerksstraße“ wird das unmittelbar westlich angrenzende Wohngebiet erschlossen. Die Karl-Friedrich-Straße stellt als Vorbehaltsstraße im sogenannten „Blauen Netz“ neben der Markstraße, der Heinrich-König-Straße und der Kernader Straße eine der wichtigen direkten Zubringer Routen ins Stadtteilzentrum Weitmar Mark dar. Darüber hinaus stellt die Karl-Friedrich-Straße, neben den vorgenannten Hauptstraßen, den Anschluss an das übergeordnete Straßennetz her und gewährleistet damit auch einen Beitrag für die Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten und Stadtteilen. Die Karl-Friedrich-Straße ist ausreichend aufnahmefähig und ermöglicht auch die weitere Anbindung in das überörtliche Verkehrsnetz, welches ebenfalls ausreichend dimensioniert und ausgebaut ist. Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt im Norden über die Straßen Karl-Friedrich-Straße/An der Holtbrücke / Wasserstraße an den Oviedo-Ring, welcher aktuell als BAB 448 ausgebaut wird, im Osten an die Markstraße und Kernader Straße, beide gewährleisten eine Anbindung an die Königsallee, sowie im Süden über die Heinrich-König-Straße, welche eine Anbindung an die Hattinger Straße (B 51) herstellt. Insgesamt ist damit eine sehr gute Anbindung an das weiterführende Hauptverkehrsstraßennetz gegeben.

Für den Bereich des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ wurde die Verkehrsbelastung der Karl-Friedrich-Straße und des Knotenpunktes Karl-Friedrich-Straße/Markstraße/Kemnader Straße/Heinrich-König-Straße im Rahmen einer Verkehrszählung vom Dienstag, dem 17.10.2013 für die Nachmittagsspitzenstunde zwischen 17.00 und 18.00 Uhr ermittelt. Die Verkehrsbelastungen wurden abbiegescharf unterteilt nach Pkw, Lkw, Bussen, Lastzügen, motorisierten Zweirädern und Fahrrädern erhoben. Ergänzend wurde am Dienstag, den 24. April 2018 in Abstimmung mit der VDH Projektmanagement GmbH und der Kanzlei Luther, Essen im Zeitraum zwischen 15.00 Uhr und 19.00 Uhr eine weitere Verkehrszählung durchgeführt (siehe Kapitel 6 Verkehrskonzept).

b) Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Bochum-Gelsenkirchener Straßenbahnen Aktiengesellschaft (BOGESTRA) mit mehreren Linien leistungsfähig mit dem ÖPNV erschlossen. Die Erreichbarkeit durch den ÖPNV wird durch die Buslinien (344, 346, 349, 353 sowie NE 7 und NE 8) gewährleistet.

Die nächstgelegenen Bus-Haltestellen liegen östlich am Knotenpunkt Karl-Friedrich-Straße/Markstraße/Kemnader Straße/Heinrich-König-Straße mit der Bezeichnung "Kemnader Straße", nördlich am Knotenpunkt Karl-Friedrich-Straße/Pfarrer-Halbe-Straße und nordwestlich am Knotenpunkt Natorpstraße/Neulingstraße mit den Bezeichnungen "Natorpstraße" und grenzen fußläufig in wenigen Minuten an das Plangebiet an. Die Buslinien binden das Plangebiet auch an den schienengebundenen Nahverkehr mit den Straßenbahnlinien 308/318 an der Hattinger Straße (Haltestelle „Blankensteiner Straße“) an, so dass von einer sehr guten Einbindung in das Netz des ÖPNV gesprochen werden kann.

c) Fußverkehr

Das Plangebiet weist durch die direkte Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Bergwerksstraße im Westen und der Karl-Friedrich-Straße im Osten gute Verbindungen zu den städtischen Fußwegenetzen auf. Die fußläufige Erschließung der geplanten Einzelhandelsansiedlung erfolgt über eine unmittelbare Anbindung des Zugangsbereiches an die Karl-Friedrich-Straße. Eine ergänzende Anbindung für Fußgänger erfolgt von der Bergwerksstraße durch die tieferliegende Parkebene. Dort besteht die Möglichkeit über eine Treppenanlage, den Aufzug oder die Rollstiege die Einzelhandelsgeschäfte zu erreichen. Ferner ist für Fußgänger die Durchwegung des Geschäftshauses während der Öffnungszeiten über die Treppenanlagen sowie den Aufzug gewährleistet.

d) Radverkehr

Im Sinne der Radverkehrsinfrastruktur sind im Bereich des Planungsvorhabens auf der Karl-Friedrich-Straße beidseitig Schutzstreifen für den Radverkehr vorhanden. Die Schutzstreifen binden an die Radverkehrsstreifen des Knotenpunktes Karl-Friedrich-Straße/ Markstraße/ Kemnader Straße/Heinrich-König-Straße an und gewährleisten die Erschließung für Radfahrer.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

#### Versorgungsnetze

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie für die Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Bauvorhabens ausgebaut werden.

### Entwässerung des Plangebiets

Die Bergwerksstraße, die Neulingstraße, die Karl-Friedrich-Straße und die Heinrich-König-Straße sowie die umliegenden Siedlungsflächen sind im Mischsystem erschlossen. In der Karl-Friedrich-Straße sowie in der Bergwerksstraße befinden sich öffentliche Mischwasserkanäle.

Die neu herzustellende Grundstücksentwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) der geplanten Bebauung ist im Trennsystem auszuführen.

Im Zuge der Genehmigungsplanung werden die Entwässerungsmöglichkeiten des gesamten Areals eingehend geprüft. Dabei soll in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden, welches u. a. auch die Niederschlagsentwässerung berücksichtigt.

Sollten öffentliche Kanäle auf einem privaten Grundstück verbleiben oder gebaut werden, so ist zur Sicherung dieser öffentlichen Kanäle die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten der Flurstücke und zugunsten der Stadt Bochum erforderlich.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sollten möglichst viele Flächen entsiegelt werden. Auch die Abkoppelung von Regenwasserflächen vom bestehenden Mischwasserkanal sollte gefördert werden.

Für das Plangebiet ist eine Überflutungsprüfung erforderlich. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen ist nicht auszuschließen, dass Wasser in die geplante Parkierungs- und Anlieferungszone im Untergeschoss des Gebäudes fließt. Die Lage der Zufahrt sollte hinsichtlich des Überflutungsschutzes nicht in Bereichen von Gelände- oder Straßentiefpunkten angeordnet werden. Falls dies nicht möglich ist, so ist ein Objektschutz (z. B. Fluttore) vorzusehen. Des Weiteren ist dieser ca. 3,0 m gegenüber der Karl-Friedrich-Straße tiefer liegende Bereich gegen Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen.

### Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes ist an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Das Schmutzwasser kann auf kurzem Weg über die Mischwasserkanalisation in der Karl-Friedrich-Straße bzw. in der Bergwerksstraße angeschlossen und entsorgt werden. Von dort wird das Schmutzwasser der nächstgelegenen Kläranlage zugeführt. Die Schmutzwasserkanalisation bindet im Freigefälle ohne weitere bauliche Maßnahmen an den Bestand in der Bergwerksstraße bzw. in der Karl-Friedrich-Straße an.

### Niederschlagswasser

Prinzipiell ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG NRW) Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 zu errichten und zu betreiben.

Das heißt, dass die Bauherren jeweils vor Antragstellung zu prüfen haben, ob im Trennsystem entwässert wird oder inwieweit die Verrieselung, Versickerung oder Einleitung der auf den Dachflächen und sonstig befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswässer in ein Gewässer möglich ist.

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich des Einzugsgebiets der Emscher, Teileinzugsgebiet IX - Marbach -. Vorfluter bzw. Gewässer sind im direkten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht mit vertretbarem technischem und wirtschaftlichem Aufwand zu erreichen.

Der Großteil der Flächen stellt sich bereits als baulich genutzte Flächen dar, die nicht erstmalig einer Bebauung zugeführt werden. Lediglich die untergeordnete Fläche des Flurstücks 613 stellt sich als unbebaute Fläche mit Grünstrukturen dar.

Sollte eine Versickerung angestrebt werden, so ist dafür grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Der weitaus überwiegende Anteil des Plangebietes wird bereits gewerblich und wohnbaulich genutzt und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Dies gilt ausnahmslos für den Kernbereich. Die südlich gelegene Grundstücksfläche befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers wurde bislang allerdings nicht baulich genutzt.

Zur Umsetzung der zwischenzeitlich geänderten Gebäudeerschließung, wird für die Errichtung der Treppenanlage an der Karl-Friedrich-Straße ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche benötigt, welche sich ursprünglich im Besitz der Stadt Bochum befand. Mittlerweile wurde ein Kaufvertrag mit EDEKA für diese Fläche geschlossen und es existiert eine Auflassungsvormerkung.

### **3.5 Angrenzende Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 wurde bislang noch nicht planungsrechtlich überplant, es existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Nordwestlich des Plangebietes, im Bereich zwischen Karl-Friedrich-Straße, Markstraße, Prinz-Regent-Straße und Kellermannsweg befindet sich der Geltungsbereich des seit dem 18.12.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 446. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 446 werden u. a. als Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen und tlw. Grünflächen festgesetzt.

Der seit dem 25.06.1986 rechtswirksame Bebauungsplan 446 b sichert in seinem Geltungsbereich zwischen Karl-Friedrich-Straße, Markstraße, Prinz-Regent-Straße und Kellermannsweg durch Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage bzw. Spielplatz überwiegend die vorhandenen Grünflächen. Daneben werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Für untergeordnete Bereiche werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Der südöstlich befindliche Bebauungsplan Nr. 197, rechtswirksam seit dem 07.01.1972, setzt für den Geltungsbereich zwischen der Kemnader Straße, der Krockhausstraße und der Straße Roomersheide entlang der Kemnader Straße Mischgebiete, und nördlich der Krockhausstraße Reine Wohngebiete fest. Die Flächen im Kernbereich dieses Bebauungsplans werden ebenfalls als Reines Wohngebiet festgesetzt. Durch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird der Bebauungsplan in zwei Teilbaugebiete gegliedert. Die öffentliche Grünfläche dient ferner der Freihaltung von baulichen Anlagen im Verlauf einer Leitungstrasse mit einer Schutzstreifenbreite von insgesamt ca. 28,0 m.

Östlich liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 257 (Rechtskraft seit 11.05.1970), welcher für seinen Geltungsbereich zwischen der Markstraße, der Hauerstraße, der Sandfuhrstraße und der Kemnader Straße die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes festsetzt. Die Baugebiete werden entlang der Markstraße und ent-

lang der Kernader Straße in der Tiefe der Straßenrandbebauung als Mischgebiete, im inneren Kernbereich als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Teilbaugebiete des Bebauungsplans Nr. 257 werden durch den Bebauungsplan Nr. 257a außer Kraft gesetzt, insbesondere die Flächen im Bereich des Knotenpunktes Markstraße/Kemnader Straße/Karl-Friedrich-Straße/Heinrich-König-Straße.

Der seit dem 23.12.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 257a setzt u. a. für den Teilbereich des Bebauungsplans 257 am vorgenannten Knotenpunkt ein Kerngebiet mit bis zu acht Vollgeschossen als Höchstmaß fest.

Der Bebauungsplan Nr. 257b - Änderung des Bebauungsplans Nr. 257a - Wabenweg - setzt für den Bereich zwischen dem Wabenweg und der Hauerstraße überwiegend Gemeinbedarfsflächen (entlang des Wabenwegs, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie „Spielplatz“ und in geringem Umfang im Bereich der Wendeanlage Hauerstraße Allgemeine Wohngebiete fest. Der Bebauungsplan Nr. 257b ist am 25.11.2008 in Kraft getreten.

Am 10.07.1972 trat der südlich liegende Bebauungsplan Nr. 389 - Weitmarer Holz - Verbandsgrünfläche Bochum Nr. 16 tlw. - in Bochum in Kraft. Südlich der Heinrich-König-Straße werden Flächen für die Forstwirtschaft sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

#### **4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan, im Regionalplan und im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) festgelegt bzw. dargestellt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen benannt. Darüber hinaus sind übergeordnete Ziele der Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen.

##### **4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)**

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) dient dazu, das Landesgebiet Nordrhein-Westfalens (NRW) als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Nordrhein-Westfalen ist ein dicht besiedeltes Land. An den begrenzten Raum und seine Ressourcen werden vielfältige Nutzungsansprüche gestellt. Dies gilt für die Bereitstellung von Flächen für Wohnsiedlungs- und Freizeitnutzungen, für Gewerbe, Industrie und Handel, die Verkehrsinfrastruktur wie Straßen- und Schienenwege, die technische Infrastruktur der Energie- und Wasserversorgung sowie der Entsorgung, die Versorgung mit Rohstoffen, die Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sowie die Sicherung der Flächen für Natur- und Wasserschutz oder den Schutz vor Hochwasser. Diese Nutzungsanforderungen an den Raum stehen zueinander im Wettbewerb und müssen bestmöglich im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) aufeinander abstimmt werden.

Zielsetzung der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, die soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden in Landesentwicklungsplänen, Regionalplänen und im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr, der u. a. die Funktion eines Regionalplans übernimmt, dargestellt. Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

## Landesplanung - Entwurf eines neuen Landesentwicklungsplans zur Konkretisierung des LEP NRW - Wohnen, Gewerbe und Industrie

Der bislang geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) war seit dem 8. Februar 2017 in Kraft. Für seine weitere räumliche Entwicklung braucht Nordrhein-Westfalen aktualisierte Regeln, die veränderten Rahmenbedingungen und neueren rechtlichen Anforderungen gerecht werden. Daher hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen am 17. April 2018 beschlossen, den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen zu ändern, um mehr Freiräume für Kommunen, Wirtschaft und Bevölkerung zu schaffen. Ziel war es, die Landesplanung praxisgerecht und wirtschaftsfreundlicher auszugestalten. Hierzu wurde im Sommer 2018 ein Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen) durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 7. Mai 2018 bis zum 15. Juli 2018 konnten Bürgerinnen und Bürger und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zum Entwurf der Änderungen des LEP NRW, zur Planbegründung und zum Umweltbericht gemäß § 13 des Landesplanungsgesetzes und § 9 des Raumordnungsgesetzes Stellung nehmen. Auf Basis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat das Landeskabinett am 19. Februar 2019 den entsprechenden Entwurf des LEP NRW beschlossen. Der Landtag hat diesem Entwurf am 12.07.2019 zugestimmt. Die Änderung des Landesentwicklungsplans NRW ist am 06. August 2019 in Kraft getreten.

Der ab dem 06. August 2019 geltende LEP NRW ergibt sich aus der LEP-Fassung von 2017 unter Abänderung durch die Änderung des LEP NRW 2019. Eine neue Gesamtfassung wird in näherer Zukunft voraussichtlich in der Sammlung der geltenden Gesetze und Verordnungen verfügbar sein.

### Zeichnerische Festlegungen

Im zeichnerischen Teil des LEP NRW sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachrichtlich als Siedlungsraum dargestellt.

### LEP NRW Kapitel 6.5 - Großflächiger Einzelhandel -

Die im vorliegenden Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) Kapitel 6.5 - Großflächiger Einzelhandel - enthaltenen Regelungen sind geeignet und erforderlich, um eine nachhaltige Raumentwicklung gemäß § 1 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu unterstützen. In diesem Sinne konkretisieren sie insbesondere die im ROG festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel und tragen dadurch zu einer Stärkung der Zentren bei.

Mit dem vorliegenden LEP NRW Kapitel 6.5 - Großflächiger Einzelhandel - sollen Einzelhandels-großprojekte auf geeignete Standorte gelenkt werden. Grob vereinfacht ausgedrückt wird u. a. folgendes geregelt:

- *Einzelhandelsvorhaben setzen eine regionalplanerische Ausweisung als Siedlungsraum voraus. Dabei sind die im Regionalplan dargestellten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen zukünftig für große Einzelhandelsvorhaben tabu.*
- *Die Kommunen können große Einzelhandelsvorhaben in der Regel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädte, Stadt- bzw. Ortsteilzentren) planen. Die Größe der Einzelhandelsgroßprojekte soll dabei so gewählt werden, dass andere Innenstädte oder örtliche Zentren nicht erheblich beeinträchtigt / massiv geschwächt werden.*

Die im vorliegenden (LEP NRW) - Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel - enthaltenen Regelungen sind geeignet und erforderlich, um eine nachhaltige Raumentwicklung gemäß § 1 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu unterstützen. In diesem Sinne konkretisieren sie insbesondere die im ROG festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel und tragen dadurch zu einer Stärkung der Zentren bei.

Generell ist zu erwarten, dass die Regelungen zum großflächigen Einzelhandel dazu beitragen werden, Inanspruchnahmen von Freiraum zu vermeiden und infolge der Stärkung von Zentren und der Unterstützung einer kompakten Siedlungsentwicklung auch Freirauminanspruchnahmen zu verringern.

Die geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 entsprechen den formulierten Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel:

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

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.*

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

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

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

*Zentrenrelevant sind*

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

*Ausnahme dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

- **6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot**

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

#### Anlage 1

- *Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,*
- *Bücher,*
- *Bekleidung, Wäsche,*
- *Schuhe, Lederwaren,*
- *medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,*
- *Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,*
- *Spielwaren,*
- *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),*
- *Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)*
- *Uhren, Schmuck und*
- *Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),*
- *Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).*

*Bauleitplanung für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO, die die in den o. a. Regelungen enthaltenen Voraussetzungen erfüllt, ist unabhängig von der tatsächlichen Versorgungssituation landesplanerisch zulässig.*

Die Warengruppen aus dem Bereich der täglichen Bedarfsdeckung stellen wichtige Frequenzbringer dar - und zwar in den zentralen Versorgungsbereichen aller Hierarchiestufen, mit Ausnahme der Hauptgeschäftszentren der Oberzentren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das geplante Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, erfüllt die in Ziel 1 bis Ziel 3 genannten Voraussetzungen.

#### **4.2 Regionalplan Ruhr – (Entwurf Dezember 2022)**

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

In Regionalplänen werden gemäß Raumordnungsgesetz (ROG) /Landesplanungsgesetz (LPIG) Festlegungen in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, insbesondere zu den Nutzungen und Funktionen des Raums getroffen.

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

Unter Grundsätzen der Raumordnung werden gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder

Ermessensentscheidungen verstanden. Sie sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen, d. h. in die planerische Abwägung einzustellen und können daher im Gegensatz zu Zielen im Wege der Abwägung überwunden werden.

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

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

Nach der Übernahme der Regionalplanung hat die Verbandsversammlung in ihrer Sitzung am 04.04.2011 die Verwaltung beauftragt, für das Verbandsgebiet einen einheitlichen, flächendeckenden Regionalplan, den „Regionalplan Ruhr“ aufzustellen und zugleich mit den Vorarbeiten für den Erarbeitungsbeschluss zu beginnen. Der „Regionalplan Ruhr“ setzt sich zusammen aus der Einleitung, den textlichen Festlegungen, den zeichnerischen Festlegungen, den Erläuterungskarten und dem Anhang 1 bis 4. Zum „Regionalplan Ruhr“ ist gemäß Raumordnungsgesetz (ROG) ein Umweltbericht erstellt worden. Dem Erarbeitungsbeschluss ist eine Begründung beigefügt. In dieser werden die durchgeführten Arbeitsschritte zu den Festlegungen der Bereiche darlegt, die zeichnerischen und textlichen Festlegungen begründet und die Ergebnisse der Umweltprüfung aufgeführt.

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr hat am 06.07.2018 beschlossen, den „Regionalplan Ruhr“ zu erarbeiten und die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zu beteiligen.

Den beteiligten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts im Sinne der §§ 4 und 5 ROG und der Öffentlichkeit wird im Anschluss an den Erarbeitungsbeschluss für die Dauer von sechs Monaten Gelegenheit gegeben, zu dem Entwurf des „Regionalplan Ruhr“ Stellung zu nehmen. Mit dem Erarbeitungsbeschluss sind die im Entwurf des „Regionalplan Ruhr“ enthaltenen Ziele als „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung“ im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Planentwurf, seine Begründung sowie der Umweltbericht, wurden zuletzt 06.02.23 bis zum 31.03.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden derzeit erfasst und inhaltlich ausgewertet. Die vorgebrachten Argumente werden im Abwägungsprozess berücksichtigt. Inwieweit Hinweise und Anregungen Eingang in den Planentwurf finden, kann einer tabellarischen Übersicht entnommen werden, die online abrufbar sein wird. Für den Fall, dass der Planentwurf nach der Beteiligung derart geändert wird, dass dies zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt, und dass dadurch die Grundzüge der Planung berührt sind, werden die geänderten Teile des „Regionalplans Ruhr“ erneut ausgelegt und es wird erneut die Gelegenheit geben, Stellung zu nehmen. Sollte eine solche zweite Offenlage erforderlich werden, würden Informationen dazu in den Amtsblättern der Regierungsbezirke Arnsberg, Düsseldorf und Münster angekündigt.

#### Zeichnerischer Teil

Im zeichnerischen Teil des Entwurfs des „Regionalplans Ruhr“ (Stand Januar 2023) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwischen den Straßen Karl-Friedrich-Straße, Heinrich-König-Straße, Bergwerksstraße und Neulingstraße als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt.

## Textliche Festlegungen

### Gelenkte Siedlungsentwicklung im abgestuften Siedlungssystem

#### *1.1-1 Ziel Siedlungsentwicklung auf Siedlungsbereiche konzentrieren*

*Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Raumentwicklung ist die Siedlungsentwicklung der Metropole Ruhr auf das abgestufte Siedlungssystem auszurichten, das in „Siedlungsbereiche“ und „Eigenentwicklungsortlagen“ gegliedert ist. Die Siedlungsentwicklung der Kommunen hat sich vorrangig in den zeichnerisch festgelegten Siedlungsbereichen zu konzentrieren. Daneben darf Siedlungsentwicklung in Eigenentwicklungsortlagen erfolgen, wenn diese den Regelungen des LEP NRW zur Entwicklung der im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen entspricht.*

Dem Ziel der Siedlungsentwicklung innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 gefolgt.

### Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

#### *1.2-1 Ziel Nutzungskonforme Entwicklung in ASB sichern*

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

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 965 steht dem Ziel einer nutzungskonformen Entwicklung in den Allgemeinen Siedlungsbereichen nicht entgegen.

### Großflächiger Einzelhandel

#### *1.9-1 Grundsatz Einzelhandelskonzepte*

*Die bauleitplanerische Steuerung von Standorten für den Einzelhandel, insbesondere die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, soll auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte als Teil einer nachhaltigen städtebaulichen Gesamtplanung erfolgen. Wesentliches Element kommunaler Einzelhandelskonzepte ist die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Erarbeitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen zudem im Flächennutzungsplan dargestellt werden.*

*Bei der bauleitplanerischen Steuerung von Standorten für den Einzelhandel soll, möglichst im Rahmen eines Regionalen Einzelhandelskonzepts, eine interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten bzw. entwickelt werden.*

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

Dem Ziel der Erarbeitung und Fortschreibung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes – hier konkret der Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 – sowie der Einstellung dieses von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes in die Abwägung wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 gefolgt.

#### 1.9-2 Anbindung an den ÖPNV

*Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO soll an Standorten erfolgen, die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind oder zeitnah angeschlossen werden können.*

*Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders hohes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind oder zeitnah angeschlossen werden können.*

Dem Ziel der Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO an Standorten, die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind (hier konkret gewährleistet durch mehrere Buslinien des örtlichen Nahverkehrsbetriebs BOGESTRA, wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 gefolgt.

#### Fazit:

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 entsprechen den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung). Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechen den in Aufstellung befindlichen Zielen des Entwurfs des „Regionalplans Ruhr“ und sind entsprechend aus den Festlegungen des Entwurfs des „Regionalplans Ruhr“ entwickelt.

### **4.3 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)**

Die Ermittlung des Flächenbedarfs einer Kommune erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung.

Anfang Mai 2010 wurde der bislang gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bochum aus dem Jahr 1980 und teilträumlich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen aus dem Jahr 2001 durch den Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ersetzt. Der RFNP übernimmt zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 BauGB.

In seiner Funktion als Flächennutzungsplan hat er die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt. Als vorbereitender Bauleitplan definiert der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellungen als Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben. Diese Steuerungsfunktion obliegt dem Bebauungsplan. Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1). Gegenüber einem Bebauungsplan hat der FNP einen höheren Abstraktionsgrad. Der RFNP beinhaltet eine vom Land NRW vorgegebene Maßstäblichkeit von 1:50.000. Die Darstellungsuntergrenze liegt in der Regel bei 5 ha. Sehr kleinteilige Abgrenzungen zwischen verschiedenen Nutzungen wurden - um die Lesbarkeit des Planes sicher zu stellen - zwangsläufig geglättet.

In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Flächen (ca. 5.974 m<sup>2</sup>) als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt mit Shops/Gastronomie“ festgesetzt werden.

### Zeichnerischer Teil

Im zeichnerischen Teil, der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung des RFNP sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zwischen den Straßen „Karl-Friedrich-Straße, Heinrich-König-Straße, Bergwerksstraße und der Neulingstraße, überwiegend als gemischte Bauflächen bzw. Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) d. h., Bereich mit hoher Nutzungsintensität und -dichte dargestellt. Lediglich zwischen der Bergwerksstraße und der Heinrich-König-Straße sind Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen/Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt.

Sowohl die dargestellten gemischten Bauflächen/ASB als auch die Wohnbauflächen/ASB entsprechen überwiegend der Realnutzung, d. h. dem vorhandenen Gebäudebestand in der Region. Gemischte Bauflächen/ASB sind Bereiche, die vorwiegend entsprechend tatsächlicher Nutzung dargestellt werden und durch einen engen räumlichen Bezug von Wohnen und Arbeiten charakterisiert sind. Die dargestellten Wohnbauflächen/ASB entsprechen dem vorhandenen Wohnungsbestand in dem Bereich.

Die Darstellung der gemischten Baufläche beiderseits der Karl-Friedrich-Straße charakterisiert einen Abschnitt, in denen überwiegend eine Mischnutzung aus Wohnen und Handel besteht. Gemischte Strukturen weisen eine Reihe von Vorteilen auf. Eine Mischung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht kurze Wege zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und hilft daher, Verkehr zu vermeiden („Stadt der kurzen Wege“).

Die verschiedenen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten und Versorgen liegen in gemischten Bereichen dicht bei- und ergänzen einander. Im Sinne einer „urbanen Stadt“ ist es deshalb sinnvoll, soweit wie möglich eine Mischung der Funktionen anzustreben und die Bereiche mit gemischter Nutzung zu erhalten. Im Fall von Konflikten zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung durch Immissionen/Emissionen müssen beide Nutzungen Einschränkungen hinnehmen (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist es notwendig, konkurrierende Nutzungen kleinräumig planungsrechtlich zu regeln und Konfliktlösungen zu erarbeiten.

Die Abgrenzung der Mischbaufläche im RFNP darf nicht als absolutes Kriterium für die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes (SO) für großflächigen Einzelhandel missverstanden werden. Zentrale Versorgungsbereiche werden im RFNP nicht definiert. Diese Aufgabe obliegt den kommunalen Zentrenkonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Für das Gebiet der Stadt Bochum ist der Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 maßgeblich. Die Fläche der geplanten Einzelhandelsansiedlung ist überwiegend in dessen Grenze für das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark mit einbezogen.

Der aus dem vorgegebenen Maßstab resultierende Abstraktionsgrad zeigt sich auch darin, dass viele kleinere, nicht integrierte Standorte für Vorhaben im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO in die umliegenden Wohnbauflächen/Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) einbezogen wurden. Voraussetzung für die Entwicklung eines Bebauungsplans aus dem RFNP ist vielmehr, dass die städtebauliche Ordnung gesichert ist. Dazu zählt, dass die Funktion und die Wertigkeit einer Fläche, aus der eine vermeintlich abweichende Nutzung entwickelt wird, in ihrer Substanz gewahrt bleiben. Dies ist hinsichtlich der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit ergänzenden Einzelhandelsbausteinen zutreffend. Durch dessen Entwicklung werden die Wohngebiete westlich und südlich der Bergwerksstraße nicht in Frage gestellt.

Nördlich und östlich des Plangebietes sind weitere Flächen als gemischte Bauflächen/Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt. Südlich und westlich angrenzend an das Plangebiet sind die Flächen zwischen den Straßen „Neulingstraße und Heinrich-König-Straße“ als Wohnbauflächen/Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt. Auch die südliche Straßenrandbebauung der Heinrich-König-Straße ist in ihrer Bautiefe als Wohnbaufläche/Allgemeine Siedlungsbereiche, als Übergang zu den Grünflächen/Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche sowie den als Wald/Waldbereiche dargestellten Flächen, dargestellt.

Sowohl die Markstraße, die Kemnader Straße als auch die Heinrich-König-Straße sind im Umfeld des Plangebietes als Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Teilweise erfolgt eine Reaktivierung von Brachflächen zur Nutzung für das geplante Einzelhandelsvorhaben. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Nachverdichtung der Flächen werden vorrangig in Anspruch genommen.

Entsprechend der stufenweisen Konkretisierung der zulässigen Raumnutzung sind Bebauungspläne so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Da dem (regionalen) Flächennutzungsplan der Charakter eines Zweckprogramms beikommt, dessen zeichnerische Darstellungen einen überschießenden Genauigkeitsgrad entfalten, liegt es durchaus im Rahmen der möglichen Entwicklung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans aus dem (regionalen) Flächennutzungsplan, wenn dieser von den im (regionalen) Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der Darstellungen abweicht. Erst der außenwirksame (vorhabenbezogene) Bebauungsplan erreicht Parzellenschärfe.

### Textlicher Teil

Im textlichen Teil des RFNP sind folgende, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan betreffende Ziele und Grundsätze formuliert:

#### Ziel 1: Polyzentrische Siedlungsstruktur

Das Ziel der Erhaltung und insbesondere der Weiterentwicklung einer polyzentrischen Siedlungsstruktur wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 befördert.

#### Ziel 2: Angemessenes Angebot an Siedlungsflächen vorhalten, Konzentration der Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Dem Ziel einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefolgt. Durch die Nutzung der bereits überplanten Flächen sowie der bislang brachliegenden städtischen Liegenschaften wird die Inanspruchnahme von Freiraum für Siedlungszwecke vermieden und damit Grün- und Freiflächen in allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen geschont.

Ferner wird mit der Zielstellung den großflächigen Einzelhandel auf das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ zu konzentrieren auch die Schonung der Umwelt und das Entgegenwirken des innerstädtischen Verfalls verfolgt.

#### Ziel 3: Infrastruktur effektiv nutzen, Verkehr vermeiden bzw. reduzieren

Das geplante sonstige Sondergebiet ergänzt die vorhandene Siedlungsstruktur innerhalb sowie im unmittelbaren Umfeld des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“. Damit wird die vorhandene Infrastruktur im Nahbereich gestärkt und besser ausgelastet. Die Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Mit der Zielstellung den großflächigen Einzelhandel auf das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark zu konzentrieren soll gleichfalls der Bau neuer Straßen vermieden werden. Auch der Zugang zu den Einrichtungen des Einzelhandels mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird durch die Festsetzung des Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO im Stadtteilzentrum „Weitmar Mark“ sichergestellt.

#### Grundsatz 3: Chancengleichheit in der regionalen Entwicklung

Chancengleichheit für Männer und Frauen drückt sich insbesondere aus in den Bereichen Orientierung und Konzentration der Siedlungsentwicklung am ÖPNV, der Ausweisung der Standorte von Wohnen, Arbeiten und Erholen in räumlicher Nähe zueinander, der Sicherung wohnungsnaher Versorgung mit Einkaufs-, Bildungs- und sozialer Infrastruktur sowie der Erfüllung der Mobilitätsansprüche aller Bevölkerungsgruppen. Diese Grundsätze werden durch die Planung unterstützt bzw. die Planung steht der Verwirklichung dieser Grundsätze nicht entgegen.

#### Grundsatz 4: Klimaschutz

Dieser Grundsatz wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan teilweise umgesetzt. Es sind entsprechende Festsetzungen vorgesehen, die z. B. die Begrünung der Dachflächen regeln. Der städtebauliche Entwurf ermöglicht zudem auch die passive Solarenergienutzung. Auch die Nutzung erneuerbarer Energien kann im Plangebiet umgesetzt werden. Der Anschluss an eine Fernwärmeversorgung kommt wegen fehlender Anschlussmöglichkeiten in der Nähe nicht infrage.

#### Grundsatz 7: Funktionsmischung verstärken

Durch das Einfügen des Plangebietes zwischen vorhandene Siedlungsstrukturen werden die Voraussetzungen für eine verkehrssparende Siedlungsentwicklung geschaffen. Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt mit Shops/Gastronomie“ kann eine wohnungsnaher Versorgung mit Gütern gesichert werden, was insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft von wachsender Bedeutung ist. Durch die verbindliche Bauleitplanung im Siedlungsbestand wird eine Ausweitung von Siedlungsflächen vermieden.

#### Grundsatz 14: Schutz der Zentren

Die städtischen Zentren sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden.

Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Läden innerhalb des Stadtteilzentrums „Weitmar Mark“ soll dieses in seiner Funktion geschützt sowie in seiner Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden. Der Schutz der Funktionsfähigkeit und Identität städtischer Zentren ist erforderlich, um

- *die Qualität und Erreichbarkeit der Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten,*
- *die Funktionsfähigkeit der Zentren als identitätsstiftende Gesichter von Stadt bzw. Stadtteil sowie Orte der Begegnung und der Öffentlichkeit zu sichern,*
- *einer Entwertung der in den Zentren konzentrierten öffentlichen und privaten Vermögenswerte und Infrastrukturen entgegenzuwirken,*
- *Folgekosten einer ungesteuerten Einzelhandelsentwicklung an anderer Stelle zu vermeiden,*
- *Standorte anderer - insbesondere gewerblicher - Nutzungen zu sichern und*
- *Verkehrsaufwand zu vermeiden. Durch die räumliche Konzentration verschiedener Angebote können Wege vermieden werden, durch die günstige geografische Lage der Zentren in der Regel im Schwerpunkt des durch sie versorgten Bereichs sind erforderliche Wege*

*zudem kürzer, als dies bei einer sich auf dezentrale Standorte stützenden Versorgungsstruktur der Fall wäre.*

Dabei dient die planerische Steuerung nicht dem Konkurrenzschutz. Der Wettbewerb innerhalb und zwischen den Zentren ist als treibende Kraft eines modernen und kostengünstigen Handelsangebots von elementarer Bedeutung.

#### Grundsatz 15: Nahversorgung

Die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen soll sichergestellt werden.

Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt mit Shops/Gastronomie“ innerhalb des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ soll die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen sichergestellt werden. Hierdurch wird eine wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs als Basisfunktion des Einzelhandels, insbesondere die Grundversorgung mit Lebensmitteln für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen gewährleistet. Dabei wird angestrebt, dass die Versorgung mit Lebensmitteln in einem Radius von ca. 500 bis 1.000 Metern (und damit innerhalb einer Gehzeit von maximal ca. 15 Minuten) gewährleistet ist.

#### Grundsatz 16: Planungsrechtliche Sicherung zentraler Versorgungsbereiche

Die Kommunen sollen von den planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche aktiv Gebrauch machen.

Die Stadt Bochum hat mit dem informellen Planungsinstrument „Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017“ von den planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche aktiv Gebrauch gemacht (siehe Ziffer 4.4.2). Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 als formelles Planungsinstrument erfolgt die rahmensetzende Steuerung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“.

#### Grundsatz 17: Informationsaustausch über einzelhandelsrelevante Entwicklungen

Die Städte der Planungsgemeinschaft streben einen regelmäßigen Informationsaustausch über einzelhandelsrelevante Entwicklungen in der Region und die Herbeiführung einer abgestimmten Vorgehensweise hierzu an.

Die Stadt Bochum strebt im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet (REHK) zusammen mit 23 weiteren Kommunen einen regelmäßigen Informationsaustausch über einzelhandelsrelevante Entwicklungen in der Region und die Herbeiführung einer abgestimmten Vorgehensweise hierzu an (siehe Ziffer 4.4.1). Das bestehende regionale Einzelhandelskonzept (REHK) hat als Abstimmungs- und Informationsforum Mechanismen und Kriterien für die Herstellung eines regionalen Konsenses zu Vorhaben der Einzelhandelsentwicklung erarbeitet.

#### Fazit:

Der RFNP bildet damit die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) sowie des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan). Die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden aus den Darstellungen des regionalen Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Änderung des regionalen Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

#### 4.4 Ziele der Stadtentwicklung

##### 4.4.1 Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)

Im Jahr 2013 wurde durch das Büro Junker + Kruse aus Dortmund die zweite Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) erstellt. Das betrachtete östliche Ruhrgebiet und die angrenzenden Bereiche beinhalten 24 Kommunen unterschiedlicher Größe und Struktur. Hierzu gehört auch die Stadt Bochum. Die betroffenen Gemeinden haben eine Vereinbarung abgeschlossen, welche die Anerkennung des REHK als gemeinsame Grundlage für die Behandlung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen und die Sicherung einer wechselseitigen Information und die Abstimmung (regionales Konsensverfahren) regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben beinhaltet.

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

Ziel der Kooperation ist eine abgestimmte Ansiedlungsplanung bei regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben in der Region.

In dem regionalen Konsensverfahren wird unter Beteiligung der betroffenen Gemeinden der regionale Konsens für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprüft, wenn deren Einzugsbereich über die reine Nahversorgung hinaus geht oder in mindestens eine benachbarte Kommune reicht. Diese Prüfung erfolgt für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt ab einer Verkaufsfläche von 2.000 qm nachfolgenden Kriterien:

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

Da das Einzelhandelsvorhaben eine geringere Verkaufsfläche aufweist und sich der Einzugsbereich gemäß gutachterlicher Aussage auf das Bochumer Stadtgebiet beschränkt (Einzelhandelsgutachten Junker und Kruse), ist für das Vorhaben kein regionaler Konsens einzuholen. Zudem sind alle zu erfüllenden Konsenskriterien erfüllt:

- negative städtebauliche Auswirkungen auf umliegende schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten
- Lage überwiegend im zentralen Versorgungsbereich
- Lage im regionalplanerisch dargestellten ASB
- Umsatz-Kaufkraft-Relation von unter 100%.

#### **4.4.2 Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017**

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

Zur Entwicklung und zum Schutz der Innenstädte und Stadtteilzentren, können die Städte ihre Zielsetzung auf verschiedenen Planungsebenen verankern. Eine ideale Grundlage hierfür ist ein Gesamtkonzept für die Stadtentwicklung, in dem unter anderem auch Funktion und Bedeutung der in Frage kommenden Standorte für den Einzelhandel eindeutig bestimmt werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 11. Februar und 11. März 2003 das "Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum" als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert 40 Versorgungszentren in einem 4-stufigen System.

Um den Bereich der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung weiter zu ordnen, hat die Stadt Bochum zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben auf Bundes- und Landesebene in den vergangenen Jahren kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte erarbeitet, die als Rahmen und Leitlinie für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels für das Gemeindegebiet der Stadt Bochum dienen.

Im Jahr 2013 hat der Rat der Stadt Bochum mit dem Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012 das zentrale Instrument zur Steuerung des Einzelhandels in der Gesamtstadt unter ökonomischen und städtebaulichen Gesichtspunkten beschlossen. Auf seiner Grundlage erfolgte u. a. aufgrund gesetzlicher Novellierungen eine „Nachjustierung“, die der Rat im Dezember 2017 beschlossen hat und nun gültig ist. Dabei handelt es sich um eine Überarbeitung der wesentlichen Steuerungsgrundsätze und nicht um eine vollständige Fortschreibung.

Das Konzept dient dem Schutz und der Entwicklung der gewachsenen Zentren. Es entfaltet seine Steuerungswirkung durch:

- die Definition von Zentralen Versorgungsbereichen,
- die Bochumer Sortimentsliste für nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen und
- Ansiedlungsregeln für die einzelnen Sortimentsgruppen.

Ein Ziel des Masterplans Einzelhandel - Nachjustierung 2017 ist es, die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie positiv zu steuern. So soll gewährleistet werden, dass Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung dienen, ohne diese an anderer Stelle im Bestand zu gefährden oder gewünschte Entwicklungen zu beeinträchtigen. Eine für die Bochumer Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Hierarchiestufe des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches.

Der Masterplan ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung und bei der Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben heranzuziehen.

Die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Nahversorgung sowie der Zentren können dabei allerdings nur den Rahmen für die zukünftige Entwicklung bilden. Die Umsetzung erfolgt durch die kommunale Bauleitplanung und schlussendlich durch die Beschlüsse des Rates der Stadt Bochum.

Wie im Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum empfohlen, wurde das Vorhaben mehrfach im Konsultationskreis Einzelhandel der Stadt Bochum erörtert. Der Konsultationskreis Einzelhandel, als Fortführung des bereits existierenden Arbeitskreises Einzelhandel, setzt sich aus Vertretern der an der kommunalen Einzelhandelsentwicklung beteiligten Akteuren zusammen. Konkret besteht dieses Fachgremium aus Vertretern folgender Institutionen: Einzelhandelsverband Ruhr-Lippe e. V., Gewerkschaftsvertretern (ver.di), IHK Mittleres Ruhrgebiet, WirtschaftsEntwicklungsgesellschaft Bochum mbH und der Stadt Bochum (Amt für Stadtplanung- und Wohnen, Bauordnungsamt sowie Rechtsamt). Die Zusammensetzung und Arbeitsweise des Konsultationskreises hat sich im Rahmen der Evaluierung der Wirkungsweise des Masterplans Einzelhandel als gut funktionierendes und anerkanntes Gremium herausgestellt.

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit ergänzenden Einzelhandelsbausteinen im Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ wird vom Konsultationskreis Einzelhandel grundsätzlich begrüßt.

Das Vorhaben liegt gemäß Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017, welcher als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, überwiegend innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Weitmar-Mark“ und entspricht auch seinen weiteren Zielsetzungen bezüglich der Verkaufsflächenobergrenzen.

Gegen die Beanspruchung der zusätzlichen Flächen, die sich außerhalb des abgegrenzten Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ befinden, bestehen aus einzelhandelsfachlicher Perspektive keine Bedenken, da sich das Vorhaben größtenteils innerhalb des Zentrums befindet und sich zum zentralen Versorgungsbereich orientiert. Eine Anpassung der Abgrenzung ist daher nach den Regeln des Masterplans Einzelhandel, auf die sich der Konsultationskreis geeinigt hat, nicht erforderlich.

Der Konsultationskreis Einzelhandel hat dem Vorhaben am 14.10.2015 den Konsens erteilt.

Der Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 beschreibt das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ wie folgt:

*„Das Zentrum Weitmar-Mark übernimmt eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil. Im unmittelbaren Nahbereich (600-Meter-Radius) wohnen rd. 8.900 Menschen.“*

*Der zentrale Versorgungsbereich zieht sich als Bandstruktur entlang der Markstraße. In östlicher Richtung läuft der Besatz ohne klaren Abschluss sukzessive aus; eine städtebauliche Begrenzung bildet hier die Einmündung des Kellermannswegs. Die ohnehin funktional erheblich schwächere südliche Straßenseite der Markstraße präsentiert sich im östlichen Randbereich gänzlich ohne Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, was hier nur eine straßeneinseitige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches rechtfertigt. Im Westen setzt sich der Einzelhandelsbesatz an der Karl-Friedrich-Straße fort, wobei die Einmündung der Pfarrer-Halbe-Straße funktional wie städtebaulich eine Zäsur bildet. Die aktuelle Abgrenzung des Zentrums ist weitestgehend identisch mit der gemäß Masterplan Einzelhandel 2006; sie wird lediglich im rückwärtigen Bereich an der Pfarrer-Halbe-Straße um eine funktional zugeordnete Parkfläche arrondiert.*

**Schlussfolgerungen:**

*Das Zentrum kann seine Versorgungsfunktion insgesamt gut erfüllen. Wenngleich im Hinblick auf Größenordnung und sonstige Standortrahmenbedingungen teilweise nicht optimal aufgestellt, präsentieren sich die Lebensmittelbetriebe in ihrer Gesamtheit prinzipiell zukunftsfähig, was auch auf die Funktionsfähigkeit des Zentrums insgesamt sowie die fehlende Konkurrenz durch nicht integrierte Angebotsstandorte im Umfeld zurückzuführen ist. Eine mögliche Verlagerung und Erweiterung, wie sie v. a. vom Lebensmitteldiscounter anvisiert ist, sollte sich in jedem Fall nur im Zentrumszusammenhang vollziehen. Als typisches straßenbegleitendes Zentrum ist Weitmar-Mark von entsprechenden Verkehrsbelastungen und einer trennenden Wirkung des Straßenraumes betroffen. Dennoch präsentiert sich der Besatz im Kernbereich straßenbeidseitig ausgeprägt und gut frequentiert. Weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum können dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität des Zentrums weiter zu erhöhen und Querungsmöglichkeiten zu verbessern.“*

Die Fortschreibung 2012 des Masterplans Einzelhandel aktualisiert die als Grundsätze formulierten Leitsätze, welche als "Ansiedlungsregeln" zur Einordnung bzw. der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen und durch entsprechende Beschlüsse untermauert werden sollten. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d. h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben.

Auch in der Nachjustierung des Masterplans Einzelhandel im Jahr 2017 erfolgte eine Gliederung in drei Haupt-Grundsätze analog zu den Sortimentskategorien. Die entsprechenden Ausnahmeregelungen sind jeweils Bestandteil der einzelnen Grundsätze. Dabei ergibt sich aber nicht nur für den großflächigen Einzelhandel, sondern auch für Einzelhandelsbetriebe, die mit ihrer Verkaufsflächengröße unterhalb der Großflächigkeit bleiben, ein Steuerungserfordernis, dem die nachfolgend formulierten Grundsätze Rechnung tragen.

Es sind somit insgesamt sechs Fallkonstellationen zur Steuerung des Einzelhandels zu unterscheiden, die unter Berücksichtigung der allgemeinen Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel - Nachjustierung 2017 sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen dargestellt werden.

Für das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ gilt der Haupt-Grundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 wie folgt:

*Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein.*

Für das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ wird in Abhängigkeit der Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereiches (Typ III - Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“) im Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017 eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche von Einzelbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Planung für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes sieht eine Verkaufsfläche von 1.997 m<sup>2</sup> vor und liegt damit als Haupt- und Ankerbetrieb im Rahmen der Obergrenze des Zentrentyp III (Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017).

Des Weiteren sind weitere Läden (Einzelhandelsbausteine: z. B. Bäcker, Blumen, Lotto, Gastronomie) mit einer Verkaufsfläche von zusammen 196 m<sup>2</sup> geplant. Die Einzelhandelsbetriebe dieser Bausteine unterschreiten jeweils deutlich die Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche von Einzelbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment des Zentrentyp III.

Zur Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung auf die Angebotsstrukturen in Bochum, ist es notwendig, die absatzwirtschaftlichen/städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu bewerten sowie die Kompatibilität des Ansiedlungsvorhabens mit den übergeordneten Planungen zu prüfen. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass mit den geplanten Ansiedlungsabsichten Chancen (zum Beispiel Stärkung und langfristige Sicherung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark) aber auch Risiken (zum Beispiel Umsatzverlagerungen aus zentralen Versorgungsbereichen heraus; Schwächung der verbrauchernahen Versorgung in anderen Teilen des Stadtgebietes) verbunden sein können. Im Rahmen einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Bewertung des Vorhabens, müssen die positiven wie negativen Implikationen einer solchen Entwicklung aufgezeigt sowie insbesondere unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten bewertet werden.

Grundsätzlich kann jedoch festgestellt werden, dass sich gemäß der aktuellen Rechtsprechung ein zentraler Versorgungsbereich nicht selbst schädigen kann. Sofern also ein in den Markt bzw. Wettbewerb eintretendes Einzelhandelsvorhaben eine Bestandsgefährdung für die im selben zentralen Versorgungsbereich lokalisierten Einzelhandelsbetriebe darstellt, zugleich aber in die Versorgungsfunktion der ggf. „wegbrechenden Betriebe“ eintritt, ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu befürchten. Im vorliegenden Fall ist bspw. davon auszugehen, dass der zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ auch zukünftig die ihm zugewiesene nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktion erfüllen wird, sofern in Folge der Vorhabenrealisierung des Lebensmittelvollsortimenters die bisherigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter in ihrem Bestand gefährdet werden.

Unter Berücksichtigung dieses raumökonomischen Rahmens und der geschilderten städtebaulichen Überlegungen im Zusammenhang mit der räumlichen Integration des Vorhabenstandortes in den zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ ist eine Ansiedlung dieses Einzelhandelsvorhabens grundsätzlich positiv zu bewerten.

Eine Umsetzung des Planvorhabens am Vorhabenstandort stellt aus städtebaulicher Sicht eine Profilierung der Karl-Friedrich-Straße im Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ dar und kann zur Stärkung der Zukunftsfähigkeit des Zentrums beitragen.

Das geplante Angebot steht sowohl im Einklang mit der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums als auch im Verhältnis zur entsprechenden Nachfrage im funktionalen Versorgungsgebiet.

Eine mögliche kleinräumige Angebotsverschiebung innerhalb des Zentrums würde keine Verschlechterung der Angebotssituation insgesamt bewirken. Für bestehende Wettbewerber innerhalb des Stadtteilzentrums kann kein „Konkurrenzschutz“ formuliert werden. Um eine nachhaltige Versorgung der Bevölkerung in diesem Stadtbereich zu sichern, ist eine Positionierung von einem funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich mit modernen, zukunftsfähigen Betrieben anzustreben. Durch die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes mit Shops/Gastronomie sind dahingehend positive Effekte zu erwarten, dass der Standort modern und zukunftsfähig aufgestellt ist und die Attraktivität des Stadtteilzentrums durch eine langfristig tragfähige Grundversorgung des Kerneinzugsbereichs gewährleistet werden kann.

Im Sinne einer wohnungsnahen (und somit auch fußläufigen) Versorgung ist es sinnvoll, durch verträgliche Angebotsausweitungen und die Etablierung moderner, zukunftsfähiger Angebote im Stadtteilzentrum möglichen Angebotsverschiebungen an nicht-integrierte Standorte im Stadtgebiet entgegenzuwirken. Sofern Betriebe in nicht-integrierten Lagen von Umsatzumverteilungen betroffen sind, führt dies nicht zu städtebaulich negativen Auswirkungen, da die Nahversorgungsstruktur dadurch nicht gefährdet wird.

Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO ist angesichts der vorhandenen Angebotsstruktur für die für die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) in zentralen oder städtebaulich integrierten Lagen nicht zu erwarten.

Die Ansiedlung weiterer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe auch mit Ergänzungsangeboten z. B. in den Bereichen Bäckerei, Blumen und Zeitungen / Zeitschriften wird als unkritisch bewertet, da die Ansiedlungen nur geringfügig und die geführten Sortimente nahversorgungsrelevant sind.

Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Shops/Gastronomie am Standort Karl-Friedrich-Straße 104a bis 106 dient dem Ziel, die Nahversorgungssituation in städtebaulich integrierter Lage des Quartiers zu optimieren und mittel- bis langfristig zu sichern. Die Einzelhandelsansiedlung entspricht den Zielvorstellungen des städtischen Einzelhandelskonzeptes.

Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt mit Shops und Gastronomiebereich) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup> soll gerade nicht auf ungeeignete (nicht-integrierte) Standorte, z. B. auf der grünen Wiese gelenkt und errichtet werden, um das Zentrensystem Bochums als Ganzes sowie die Entwicklung des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ insbesondere nicht zu beeinträchtigen. Nachteilige Auswirkungen können beispielsweise auf die Entwicklung des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ entstehen, wenn es durch Verlagerung und Aufgabe von Einzelhandelsbetrieben zu Kaufkraftabfluss und hierdurch zu Leerständen von Geschäften und somit zu einem Absinken des Niveaus und der Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte im Stadtteilzentrum kommt.

Mit der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelmarkt mit Shops und Gastronomiebereich) am Standort Karl-Friedrich-Straße 104a bis 106 wird für die Kunden der zentrale Versorgungsbereich „Weitmar-Mark“ stärker als solcher empfunden werden können und daraus resultierend auf die Kunden gewissermaßen als Kundenmagnet eine stärkere Anziehungskraft als bisher ausüben. Diese Zentren bildende Magnetwirkung stellt sich umso mehr ein, je attraktiver das Warenangebot ist. Ferner wird die Zentren bildende Magnetwirkung unterstützt, wenn sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auch ein oder mehrere überdurchschnittlich große und leistungsfähige Unternehmen befinden, zu denen der hier geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Vollsortimenter) zu zählen ist.

Mit der Vorhabenplanung wird dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017 entsprochen.

#### **4.4.3 Strategische Umweltplanung**

Die Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in örtlichen Zielkonzepten, hier die Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP), erfolgt im Umweltbericht.

Die umweltbezogenen Belange werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens geprüft und in dem Umweltbericht dargestellt. Es erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung entsprechend einem Landschaftspflegerischen Begleitplan mit definierten Kompensationsmaßnahmen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag festgeschrieben werden.

## **4.5 Fachplanungen**

### **4.5.1 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes des rechtsgültigen Landschaftsplanes (Bochum-West). Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen gibt es nicht. Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes Nr. 12 „Großes Weitmarer Holz“ in Bochum-Südwest, welches einen großen Waldkomplex mit größtenteils Altholz- und Ilexbeständen umfasst, liegen südlich der Wohnbebauung an der Heinrich-König-Straße bzw. südwestlich der Sportanlage Roomersheide.

### **4.5.2 Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 liegt außerhalb von in der Stadt Bochum gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes festgelegten Trinkwasserschutzgebieten. Nach dem Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden und daher nicht betroffen.

### **4.5.3 Masterplan Bochum - Freiraum**

Als Planungsinstrument für die übergeordnete Freiraumentwicklung hat der Rat der Stadt Bochum am 20.07.2004 den Masterplan Freiraum beschlossen.

Ziel des Masterplanes Freiraum ist es, über den Emscher Landschaftspark hinaus die über das Stadtgebiet verlaufenden Regionalen Grünzüge C, D und E und F mit dem Ruhrtal zu verknüpfen, um ein durchgängiges regionales Freiraumkonzept zu realisieren und die möglichen Synergieeffekte aus dem Emscher Landschaftspark und der Ruhrtalentwicklung zu nutzen.

Die planerischen Zielsetzungen

1. der dauerhaften Sicherung des Freiflächenbestandes,
2. der Wiedergewinnung von Landschaft durch Rückgewinnung stark belasteter, wenig attraktiver und unzugänglicher Flächen der Montanindustrie für Freiraumnutzungen,
3. der Erlebbarkeit isolierter Freiräume durch Integration in das Parksysteem,
4. der Herausarbeitung lokaler Identität, regionaler Strahlkraft und innerer Orientierung durch Identifikationsmerkmale, Zeichen und Formen des industriekulturellen, aber auch des vorindustriellen und postindustriellen Erbes und deren Integration in die Gestaltung neuer Freiflächen, die mit künstlerisch gestalteten Flächen zu einem Leitthema verknüpft werden könnten,
5. der Weiterentwicklung des Wegesystems,

sind nicht parzellenscharf dargestellt, aber sind als Ziele der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Um diese Verbindungen sicherzustellen, müssen auf Bochumer Stadtgebiet weitere Maßnahmen ergriffen werden. Diese erstrecken sich auf:

- verbindende Wegeinfrastruktur mit Lückenschlüssen über historische Punktinfrastruktur der vorindustriellen, industriellen und postindustriellen Zeit;
- Verknüpfung der Flächen über die Wegeinfrastruktur mit der Parkinfrastruktur, den angrenzenden Siedlungsbereichen und den großen Projekten innerhalb der Grünzüge und des Ruhrtales;

- landschaftsplanerische und städtebauliche Entwicklungsschwerpunkte.

Dabei beschränkt sich die Flächenkulisse auf die im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum dargestellten Grün- und Freiflächen. Grünflächen, die im Flächennutzungsplan als Wohn-/ Gewerbe- oder Sonderbauflächen dargestellt sind, wurden nicht in die Flächenkulisse aufgenommen.

Anfang Mai 2010 wurde der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1980 und teilträumlich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen aus dem Jahr 2001 durch den Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (RFNP) ersetzt. Der RFNP übernimmt zugleich die Funktion eines Regionalplanes und eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes nach § 204 BauGB. Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde im RFNP als gemischte Baufläche/ASB dargestellt. Geringe Flächen des Plangebietes werden als Wohnbaufläche /ASB dargestellt.

Insofern bezieht sich die Flächenkulisse des Masterplans Freiraum nicht auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965.

Die Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in örtlichen Zielkonzepten, hier der Masterplan Freiraum, erfolgt im Umweltbericht.

#### **4.5.4 Lärmaktionsplanung**

Nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie müssen in allen Ballungsräumen mit über 100.000 Einwohnern die Lärmbelastungen der Bevölkerung in Lärmkarten flächendeckend dargestellt werden, wenn diese 55 dB(A) im Tagesmittel ( $L_{DEN}$ ) oder 50 dB(A) nachts ( $L_{Night}$ ) als unteren Schwellenwert überschreiten. Die Darstellung erfolgt nach einheitlichen Lärmindizes (als Schallpegel)  $L_{DEN}$  und  $L_{Night}$ . Die Berechnungsvorschriften weichen jedoch von den nationalen Vorschriften ab und sind daher nicht direkt zu vergleichen.

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

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

Basierend auf den Ergebnissen der Lärmkartierung wurde der „Strategische Lärmaktionsplan“ aufgestellt und vom Rat der Stadt Bochum mit Datum vom 21.12.2011 beschlossen. Es folgte der 2015 vom Rat beschlossene „detaillierte Lärmaktionsplan“ und die 1.Fortschreibung im Jahre 2022.

Bezüglich der Lärmbelastung liegen Ergebnisse der Lärmkartierung (3. Stufe) vor. Ein Lärmschwerpunkt liegt im Bereich der Markstraße, nördlich der Karl-Friedrich-Straße. Konkrete Maßnahmen (Tempo 30) werden im Rahmen der Lärmaktionsplanung geprüft. Dort werden Nachtpegel von bis zu 60 dB(A)  $L_{Night}$  erreicht. Im Tageszeitraum (24-Stundenwert) werden dort Pegel bis zu  $L_{DEN} = 70$  dB(A) erreicht. Auch der Bereich der Karl-Friedrich-Straße mit den Knotenpunkten Markstraße und Neulingstraße ist durch Verkehrslärm stark vorbelastet. Bei einer deutlichen Zu-

nahme der Verkehrslärmbelastung sind ggf. Lärminderungsmaßnahmen zu prüfen und durchzuführen.

Die Lärmkartierung ergab für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, außer im Randbereich an der Karl-Friedrich-Straße (s. o.), eine Belastung mit Umgebungslärm von  $L_{DEN} \leq 55$  dB(A) bzw.  $L_{Night} \leq 45$  dB(A).

Somit erfordern diese hohen Belastungen unter Berücksichtigung der Lärmaktionsplanung als auch der Strategischen Umweltplanung weitere Maßnahmen zur Lärmreduzierung.

#### **4.5.5 Luftreinhalteplanung**

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

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

Die Grenzwerte für Stickstoffdioxid konnten dennoch nicht an allen Messstationen in NRW eingehalten werden. Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet wurde somit durch die zuständigen Bezirksregierungen Arnsberg, Münster und Düsseldorf durch den Luftreinhalteplan 2011 fortgeschrieben. Die zugrundeliegenden Immissionsmessungen und Berechnungen erfolgten in den Jahren 2009 und 2010.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich mehrerer Hauptverkehrsstraßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (Karl-Friedrich-Straße, Markstraße, Kemnader Straße sowie Heinrich-König-Straße). Im Hinblick auf die Klimadynamik / Luftaustauschprozesse wird der Vorhabenbereich vom Stadtklima geprägt. Durch die dichte städtische Bebauung bilden sich ausgeprägte Wärmeinseln. Der verringerte Luftaustausch führt zu bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone (Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ruhrgebiet Ost). Für das Plangebiet sowie seine Umgebung sind nach den Belastungskarten des LANUV keine Grenzwertüberschreitungen im Sinne der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowohl im Jahresmittelwert als auch in der Anzahl an zulässigen Überschreitungen im Tagesmittelwert festgestellt worden.

Gefährdungen bzw. erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft durch Heizungsanlagen sind auszuschließen, wenn die Anlagen nach den Vorschriften der Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen errichtet und betrieben werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Feuerungsanlage der geplanten Bebauung nach aktuellem Stand der Technik zu keiner erheblichen Zusatzbelastung oder Grenzwertüberschreitung führen wird.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Luftqualität im Umfeld des Plangebietes wurde im Auftrag der VDH Projektmanagement GmbH, Erkelenz eine Luftschadstoffuntersuchung zu dem geplanten EDEKA-Markt an der Karl-Friedrich-Straße in Bochum erstellt. Die lufthygienische Untersuchung - mit Luftschadstoffausbreitungsberechnungen für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>), Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Benzol (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) - vom 29.04.2019 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf/Dortmund gelangt hinsichtlich der Ermittlung und Beurteilung unter Berücksichtigung der großräumigen Hintergrundbelastung zu folgenden Ergebnissen:

„Die Immissionsberechnungen zeigen eine deutliche Einhaltung der Grenzwerte für die Jahresmittelwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>), Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Benzol (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) sowie für die Kurzzeitbelastungen von PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> im Prognosenullfall.

Nach der Realisierung des Bauvorhabens wird sich die Luftqualität in der Karl-Friedrich-Straße infolge der zu erwartenden Zusatzverkehre sowie infolge der verminderten Durchlüftung leicht verschlechtern. Die relevanten Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) (Jahresmittelwerte PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>, NO<sub>2</sub> und Benzol sowie Kurzzeitgrenzwerte für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub>) werden auch im Planfall weiterhin an allen Bestandsgebäuden sowie im Umfeld des geplanten Gebäudes deutlich eingehalten.

Mit Stand Februar 2019 wurde das Verkehrsgutachten zum geplanten Edeka-Markt noch einmal überarbeitet. Im Vergleich zur Vorgängerversion des Gutachtens mit Stand Juni 2018 wurde in der aktualisierten Version der Kunden- und Besucherverkehr um 2 Kfz/Tag auf 816 Kfz/Tage gesenkt, während sich der Güter / Lieferverkehr um 10 Kfz/Tag auf 20 Kfz/Tag erhöht. Durch die Zunahme des Güter- / Lieferverkehrs ergibt sich in der am stärksten von Zusatzverkehren frequentierten Karl-Friedrich-Straße westlich des EDEKA-Marktes eine Erhöhung der NO<sub>x</sub>-Emissionen um lediglich 0,3%. Für PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> und Benzol ist die Erhöhung sogar noch niedriger. Da aus den emissionsseitig zu vernachlässigenden Änderungen auch keine signifikanten Erhöhungen der Immissionsbelastung resultieren können, wurde auf eine Neuberechnung unter Berücksichtigung der Zahlen des aktuellsten Verkehrsgutachtens verzichtet.“

## **5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, so dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 derzeit nach § 34 BauGB als Innenbereich einzustufen ist. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 soll zur Ansiedlung großflächigen (Lebensmittel-) Einzelhandels überplant werden.

Der § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB besagt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ und nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen sind. Daneben sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB „die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ zu berücksichtigen. Daneben sind mit Blick auf die Steuerung des Einzelhandels insbesondere die Belange des § 1 Absatz 6 Nr. 7, Nr.9 und Nr. 11 BauGB von Bedeutung.

Städtebauliches Ziel der Stadt Bochum ist die Entwicklung, die Attraktivierung und die langfristige Sicherung des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ durch die Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung innerhalb des Plangebietes. Des Weiteren wird das Ziel verfolgt, die „Lebensqualität im Stadtteilzentrum „Weitmar Mark“ zu erhalten, einen gedeihlichen Betrieb der dort befindlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu gewährleisten und strukturellen Leerstand der Geschäftslokale im Stadtteilzentrum „Weitmar Mark“ so weit wie möglich zu vermeiden. Aufgrund

der Lagegunst an der Karl-Friedrich-Straße (K 2) mit Anbindung an die innerörtlichen und überörtlichen Verkehrsstraßen sowie aufgrund der im Umfeld bereits vorhandenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und wohnbaulichen Nutzungen bietet sich eine solche Entwicklung für das Plangebiet an.

Die Vorhabenplanung umfasst eine mehrgeschossige Bebauung mit einem großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter und ergänzenden Läden sowie Gastronomie aufgeteilt auf einem Geschoss. Die erforderlichen Kundenparkplätze werden in einem Tiefgeschoss unter, Sozial-, Technik-, und Nebenräume werden in einem Staffelgeschoss über der Verkaufsebene angeordnet. In seiner Lage nach Nordosten, Osten und Westen formuliert das Gebäude städtebaulich ablesbare Ränder zu den angrenzenden vorhandenen Straßen, nach Süden, Südwesten und Norden grenzen die Wohngebäude und zugehörige Freiflächen an. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Karl-Friedrich-Straße. Fahrradabstellflächen sind u.a. östlich des Baukörpers im halböffentlichen Raum an der Karl-Friedrich-Straße geplant.

Die nordöstliche Fassadenseite stellt zur stark frequentierten Karl-Friedrich-Straße einen räumlichen Abschluss her. Dieser wird durch die Orientierung des Staffelgeschosses zusätzlich betont. Nach Süden, Westen und Norden nimmt der Baukörper Bezug auf die vorhandenen Wohngebäude und stellt eine räumliche Fassung zur Bergwerksstraße her.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine städtebauliche und architektonische Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes in den bestehenden Maßstäblichkeiten der angrenzenden Stadtstrukturen gegeben, gleichzeitig wird über die Einzelhandelsnutzung eine Belebung des Standorts und somit eine positive Gesamtentwicklung des zentralen Nahversorgungsbereichs erwirkt. Mit der Abgrenzung des Vorhabensbereichs ist ein Einbeziehen derzeit öffentlicher Verkehrsflächen in das Vorhabengrundstück erforderlich. Die Veräußerung der Liegenschaften an den Vorhabenträger ist in den gemeinsamen Zielsetzungen mit der Stadt Bochum abgestimmt und wird über ein separates Wegeeinziehungsverfahren abseits des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Bochum und dem Vorhabenträger gesichert.

Die geplante Einzelhandelsnutzung entspricht den Zielen der Landesplanung, welche im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) Kapitel 6.5 - Großflächiger Einzelhandel - formuliert werden. Darüber hinaus entspricht die geplante Einzelhandelsentwicklung sowohl den Vorgaben des Entwurfs des Regionalplans Ruhr, des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr als auch dem Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017.

Die im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen sollen gemäß § 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete (SO) - Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Läden - festgesetzt werden. Um die an das Sonstige Sondergebiet angrenzende Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes vor unzumutbaren Belästigungen zu schützen, wird neben den vom Schallgutachter konzipierten Schallminderungsmaßnahmen auch die Festsetzung von Schallschutzwänden getroffen, damit die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete sichergestellt wird.

Westlich des Plangebietes befinden sich zwischen der Neulingstraße, der Bergwerksstraße und der Heinrich-König-Straße Siedlungsbereiche mit Wohnnutzungen. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt eine Wegeverbindung von der Bergwerksstraße über das Grundstück des Planungsvorhabens zur Karl-Friedrich-Straße. Der geplante Fußweg ergänzt das örtlich vorhandene Fußwegenetz und soll die fußläufige Durchquerungsmöglichkeit zwischen der Bergwerksstraße und der Karl-Friedrich-Straße während der Öffnungszeiten durch die Parkebene im Untergeschoss gewährleisten.

Der Ein- und Ausgangsbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes orientiert sich zur Karl-Friedrich-Straße und stellt somit den unmittelbaren Bezug zum Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ her. Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Karl-Friedrich-Straße. Die Verkaufsflächen befinden sich in einem Hochparterre über dem als Tiefgarage/Anlieferung ausgebautem Untergeschoss. Vom öffentlichen Raum gelangen die fußläufig ankommenden Kunden über eine Treppenanlage bzw. barrierefrei über einen Aufzug auf die Verkaufsebene. Stellplätze für Fahrräder werden im halböffentlichen Raum an der Karl-Friedrich-Straße vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Karl-Friedrich-Straße im Nordosten gesichert. Die Erschließung für Lkws und Pkws erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt im Bereich der Karl-Friedrich-Straße. Für Kunden, die den Lebensmittelmarkt mit dem Pkw anfahren, stehen auf der Ebene des Parkdecks neben der herkömmlichen Treppenanlage ein Aufzug sowie Rollstege zur Verfügung.

Abstellflächen für Einkaufswagen sind ebenfalls in der Parkierungsebene vorgesehen. Insgesamt können in der Parkebene ca. 110 Pkw-Stellplätze nachgewiesen werden.

Sowohl für die Kunden-Pkw aus auch für den Anlieferverkehr (Lkw) bestehen jeweils bei An- und Abfahrt die Fahrbeziehungen von/nach links und rechts an- bzw. abzufahren. Die Anlieferungszone ist im rückwärtigen Bereich des Gebäudes in unmittelbarer Nähe zur Rampe angedacht.

Die Erdgeschossebene teilt sich auf in Verkehrs- und Erschließungsflächen von 370 m<sup>2</sup>, einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit 1.627 m<sup>2</sup>, weitere Shops/Gastronomie mit einer Gesamtverkaufs- bzw. Hauptnutzungsfläche von 196 m<sup>2</sup> sowie für Kunden nicht zugängliche Nebenflächen.

Personalräume und weitere Nebenräume sind in einem Staffelgeschoss berücksichtigt, welches sich in seiner Positionierung zur Karl-Friedrich-Straße orientiert und die vorhandene Höhenstaffelung der Straßenrandbebauung an der Karl-Friedrich-Straße aufgreift.

Die flachgeneigten Dachflächen sollen extensiv begrünt werden, hiervon sind die Bereiche technisch notwendiger Anlagen/Aggregate (z. B. RWA-Anlage, Kühlaggregate) ausgenommen.

Das architektonische Konzept sieht zur Errichtung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit flankierenden Einzelhandelsläden eine zeitgemäße Bebauung vor. Die Bildung von Raumkanten soll durch die Festsetzung von Baugrenzen erreicht bzw. geschaffen werden. Die östliche Bauflucht orientiert sich an den vorhandenen baulichen Anlagen der Karl-Friedrich-Straße.

Durch die begrenzte Flächenverfügbarkeit ist es erforderlich die Kundenstellplätze und die Lkw-Anlieferung im Untergeschoss anzuordnen. Hierdurch können gleichzeitig Störungen von benachbarten schutzbedürftigen Wohnbereichen minimiert werden. Darüber hinaus werden durch die Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen (Schallschutzwände sowie Auskleidung der Deckenunterseite des Parkdecks mit schallabsorbierendem Material zur Schaffung von 2.500 m<sup>2</sup> äquivalenter Absorptionsfläche) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tageszeit und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. Die Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen werden tags und nachts ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten.

Durch den Betrieb des EDEKA-Marktes entsteht eine Erhöhung des Verkehrs auf den umliegenden Straßen. Dadurch bedingt erhöhen sich ebenfalls die Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Plangebietes. Das gesteigerte Verkehrsaufkommen und auch die Verkehrslärmerhöhung, treten nur im Tageszeitraum auf, da nachts keine relevanten Verkehre durch den EDEKA-Markt ausgelöst werden.

Die Erhöhung des Verkehrslärms oder auch des Gesamtlärms beträgt maximal 1,6 dB(A) und abgesehen von dem Gebäude der Karl-Friedrich-Straße 104 auch maximal 0,5 dB(A). Pegelunterschiede von bis zu 2 dB(A) sind für das menschliche Gehör bei vergleichbarer Geräuschcharakteristik (z.B. Verkehrslärm) nicht wahrnehmbar. Somit ist die Änderung des Beurteilungspiegels des Gesamtlärms im gesamten betrachteten Bereich nicht wahrnehmbar. Die Änderung der Gewerbelärmbelastung gegenüber der aktuellen Nutzung des Plangebietes, besonders im näheren Umfeld des geplanten Marktes, ist sicherlich wahrnehmbar, da sich momentan keine ausgeprägte gewerbliche Nutzung auf dem Plangebiet befindet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden jedoch durch die geplante Nutzung eingehalten und unterschritten, wodurch keine schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß BImSchG vorliegen.

Dahingegen reduziert sich jedoch der Gesamtlärm an den westlich / südwestlich des geplanten EDEKA-Marktes gelegenen Gebäuden um bis zu 3,4 dB(A) am Immissionsort 115 („Heinrich-König-Straße 12) durch Abschirmungseffekte des geplanten Baukörpers.

Die Lärmuntersuchung von 12.05.2022 zeigt, dass die meisten Gebäude, die direkt an der Karl-Friedrich-Straße liegen, bzw. die zur Karl-Friedrich-Straße orientierten Fassaden dieser Gebäude, bereits im Bestand (Null-Fall) Überschreitungen der Schwellenwerte von 70 dB(A) tags aufweisen. An 16 Gebäuden ist der Schwellenwert von 70 dB(A) tags bereits erreicht und wird weiter um bis zu 0,4 dB(A) an der Karl-Friedrich-Straße 110 erhöht. Der maximale Beurteilungspegel liegt an der Karl-Friedrich-Straße 98 mit 74 dB(A) tags vor. Die Erhöhung des Gesamtlärmpegels liegt an diesem meist betroffenen Gebäude bei bis zu 0,2 dB(A).

Das Schallgutachten vergleicht mehrere Möglichkeiten des aktiven- und passiven Schallschutzes zur Minderung der Betroffenheit.

Eine Erhöhung des Verkehrslärms oder auch des Gesamtlärms durch den Gewerbebetrieb (EDEKA-Markt) um 3 dB(A) liegt an keinem der Immissionsorte vor. Somit wird den Forderungen der TA Lärm, welche unter Ziffer 7.4 „Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen“ formuliert werden, genügt und die Verkehrslärmerhöhung durch den Betrieb des Gewerbes ist gemäß TA Lärm verträglich.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere zu den benachbarten Wohnnutzungen, ist eine Begrünung der nicht versiegelten Grundstücksflächen vorgesehen. Diese Vorgaben werden durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Das Stadtbild beeinträchtigende Werbeanlagen sollen durch eine örtliche Bauvorschrift beschränkt werden.

## **6. LÄRMSCHUTZKONZEPT**

Mit dem geplanten Vorhaben sind Lärmemissionen verbunden, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Projektentwicklung bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde von dem Ingenieurbüro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf/Dortmund eine schalltechnische Untersuchung zu dem geplanten EDEKA-Markt (Stand: 23.05.2023) erstellt, welche die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzung innerhalb des sonstigen Sondergebietes auf das gesamte Plangebiet sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche untersucht. Die Ergebnisse sind in den Planungsprozess eingeflossen.

Die schalltechnische Untersuchung gelangt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte durch die immissionsrelevanten Geräuschquellen ohne Schallschutzmaßnahmen überschritten werden. Zu diesen relevanten Schallemissionsgrößen des Bauvorhabens zählen neben den

Parkvorgängen, den Fahrtbewegungen von Lkw/Pkw und den Einzelgeräuschen der Lkw auch die Außenterrasse eines Bäckereibetriebs sowie die haustechnischen Anlagen (z. B. Lüftungstechnische Außenaggregate). Ferner werden die Innenpegel der Parkebene sowie die Schallabstrahlung der Parkebene berücksichtigt (detaillierte Einzelheiten sind im vorgenannten Bericht Kapitel 5 Gewerbelärm zu entnehmen).

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind daher folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Errichtung von Schallschutzwänden im Bereich der Einfahrt und der südwestlich gelegenen Außenstellplätze mit einer Höhe  $h = 1,9$  m und  $h = 3,5$  m über dem Umgebungsgelände;
- Auskleidung der Deckenunterseite des Parkdecks mit schallabsorbierendem Material zur Schaffung von  $2.500$  m<sup>2</sup> äquivalenter Absorptionsfläche.

Diese erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Gutachten trifft darüber hinaus weitere Aussagen zu möglichem Lärminderungsmaßnahmen:

*Um eine Minderung der Verkehrslärmbelastung herbeizuführen, können aktive Minderungsmaßnahmen z. B. durch eine Verringerung der Schallemissionen durch die Senkung der Verkehrsbelastung, die Senkung der Fahrgeschwindigkeit oder dem Einbringen einer lärmoptimierten Fahrbahnoberfläche oder Schallabschirmungen (Schallschutzwände) in Betracht gezogen werden. Weiterhin können auch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden, z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämpften Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen durchgeführt werden.*

*Es gilt jedoch, dass aktive Maßnahmen passiven Maßnahmen vorzuziehen sind, da bei aktiven Maßnahmen auch eine Minderung der Verkehrslärmbelastung im allgemeinen Raum und Freiflächen wie z. B. Gärten oder Balkonen herbeigeführt werden kann.*

*Schallschutzwände entlang der Kreuzungsbereiche der Karl-Friedrich-Straße sind sicherlich nur schwer umsetzbar, in Kreuzungsbereichen wenig effektiv und unter städtebaulichen Gesichtspunkten aufgrund der gegebenen Situation fragwürdig.*

*Das Einbringen lärmoptimierter Fahrbahnoberflächen wurde bereits berücksichtigt.*

*Die Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf der Karl-Friedrich-Straße zwischen den Kreuzungen Karl-Friedrich-Straße/Neulingstraße und Karl-Friedrich-Straße/Heinrich-König-Straße/Markstraße würde eine Reduktion der Straßenemissionen gemäß RLS-19 von 2,2 dB bedeuten. In Anlage 7 sind die für diesen Fall gemäß RLS-19 entstehenden Emissionen dargestellt.*

*Anlage 8 zeigt die Berechnungsergebnisse, welche sich für den Plan-Fall mit Umsetzung des EDEKA und mit einer Reduktion der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h im beschriebenen Bereich ergeben wurde. Von den, ohne die Berücksichtigung der Geschwindigkeitsreduktion betroffenen 16 Gebäuden (s. Tabelle 6.1) an denen eine weitere Steigung der Gesamtlärmimmissionen auf oder über 70 dB(A) tags durch das Bauvorhaben zu erwarten ist, wird durch eine Reduktion der Geschwindigkeit auf 30 km/h die Betroffenheit auf 2 Gebäude (Immissionsort 105, 1. Obergeschoss Neulingstraße 83 und Immissionsort 149, Neulingstraße 81) reduziert.*

*Eine Reduktion der Fahrgeschwindigkeit hat jedoch auf einer zentralen Straße wie der Karl-Friedrich-Straße Folgen für das Verkehrsnetz, welche jedoch nicht in einer schalltechnischen*

*Untersuchung thematisiert werden können.*

*Die planbedingten Erhöhungen der Immissionen werden nach sachverständiger Bewertung aus schalltechnischer Sicht als marginale Lärmbetroffenheit im nicht wahrnehmbaren Bereich bewertet. Die theoretisch umsetzbare aktive Maßnahme der Geschwindigkeitsreduktion ist deshalb nicht zwingend angezeigt.*

Die durch das Vorhaben verursachten Gewerbelärmemissionen werden durch die beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen ausreichend abgeschirmt, sodass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der Bestandsnutzung im Umfeld des Vorhabens eingehalten und unterschritten werden. Durch den vorhabenbezogenen Ziel- und Quellverkehr kommt es im Tageszeitraum zu einer leichten Zunahme der Beurteilungspegel. Diese kann durch oben genannte Minderungsmaßnahmen kompensiert werden.

## **7. VERKEHRSKONZEPT**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits durch öffentliche Straßenverkehrsflächen vorhanden und Bedarf derzeit keiner Anpassung oder Ergänzung. Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Erschließungssystems wird durch die Vorhabenplanung nicht wesentlich beeinträchtigt und ist weiterhin sichergestellt. In der Vorplanungsphase wurden verschiedene Varianten der Anbindung des Erschließungsgebietes an das öffentliche Straßennetz untersucht. Eine Erschließung über die Bergwerksstraße kommt aufgrund der Nutzungskonflikte nicht in Betracht. Im Ergebnis wurde festgelegt, dass die verkehrstechnische Anbindung im Nordosten an die Karl-Friedrich-Straße erfolgen soll. Ausschlaggebend für die Festlegung war, dass der Kunden- und Lieferverkehr nicht über die als Anliegerstraße ausgebaute Bergwerksstraße erfolgen sollte. Die Pkw-Stellplatzflächen und der Lkw-Anlieferungsbereich der Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes werden unmittelbar an die Karl-Friedrich-Straße angebunden. Die Karl-Friedrich-Straße bleibt am Anschluss der geplanten Anbindung vorfahrtsberechtigt.

Die Zufahrt erfolgt von der Karl-Friedrich-Straße über eine Verkehrsfläche als Grundstücksüberfahrt. Die Karl-Friedrich-Straße ist in diesem Abschnitt als zweistreifige Hauptverkehrsstraße ausgebildet.

Ebenso wird der Zu- und Ausgang des Lebensmittelmarktes zur Karl-Friedrich-Straße orientiert. Zur Verbesserung der Durchquerung des Quartiers für Fußgänger ist innerhalb des Plangebietes eine fußläufig zu nutzende Wegeverbindung geplant.

Im Zuge der Projektkonkretisierung ist der Nachweis einer angemessenen Verkehrserschließung zu erbringen. Die verkehrlichen Belange wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens / der Projektentwicklung in einer Verkehrsuntersuchung (Stand 18.02.2019), Ambrosius Blanke Verkehr Infrastruktur (abvi), Bochum geprüft und dargestellt. Die Ermittlung der aktuellen Verkehrssituation erfolgte sowohl für die Karl-Friedrich-Straße als auch für den angrenzenden Knotenpunkt Markstraße / Kemnader Straße / Karl-Friedrich-Straße / Heinrich-König-Straße als auch den unmittelbar angrenzenden Knotenpunkt Karl-Friedrich-Straße / Pfarrrer-Halbe-Straße / Neulingstraße und wurde mit den Zusatzverkehren des geplanten Marktes zu maßgebenden Prognose-Verkehrsbelastungen überlagert. Auf der Basis der Prognose-Frequenzen wurde die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der bestehenden Knotenpunkte und des zusätzlichen (geplanten) Einmündungsbereiches zwischen Karl-Friedrich-Straße und Zufahrt Lebensmittelmarkt auf der Grundlage der Berechnungsverfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2015) bestimmt.

Zur Beschreibung der bestehenden Verkehrssituation am Knotenpunkt Markstraße / Karl-Friedrich-Straße / Kernnader Straße / Heinrich-König-Straße wurden seitens der Stadt Bochum die Ergebnisse einer Verkehrszählung von Dienstag, den 17. Oktober 2013 für die Nachmittags-Spitzenstunde zwischen 17.00 und 18.00 Uhr zur Verfügung gestellt. Für den Knotenpunkt ergibt sich demnach eine Gesamtbelastung von 2.114 Kfz/h. Ergänzend wurde am Dienstag, den 24. April 2018 in Abstimmung mit der VDH Projektmanagement GmbH und der Kanzlei Luther, Essen im Zeitraum zwischen 15.00 Uhr und 19.00 Uhr eine weitere Verkehrszählung durchgeführt.

Die Zählung fand statt bei guten äußeren Witterungs- und Sichtbedingungen statt. Störeinflüsse des Zählpersonales z. B. durch Anwohner, interessierte Bürger, Polizei-/ Ordnungskräfte sind nicht aufgetreten. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Spitzenstunde am Nachmittag bereits zwischen 15.45 Uhr und 16.45 Uhr aufgetreten ist und darüber hinaus die Gesamtbelastung mit 1.598 Kfz/h gegenüber den Zählwerten aus dem Jahr 2013 geringer ausfällt. Vor diesem Hintergrund wurden der Verkehrsuntersuchung anstelle der aktuellen, niedrigeren Werte aus Gründen der größtmöglichen Vorsicht im Sinne einer worst-case-Betrachtung die Zahlen aus dem Jahr 2013 zugrunde gelegt.

Zur Beschreibung der bestehenden Verkehrssituation am Knotenpunkt Karl-Friedrich-Straße / Pfarrer-Halbe-Straße / Neulingstraße wurden die Ergebnisse einer Verkehrszählung vom Dienstag, den 8. März 2016 zugrunde gelegt.

Grundlage der Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens ist Lageplandarstellung mit einer Nutzungsvorgabe von 1.997 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen großflächigen Lebensmittelmarkt und 196 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Shops im Sinne von ergänzenden Einzelhandelsbausteinen (z. B. Bäcker, Lotto, Blumen etc.) und Gastronomiebereich.

Die Verkehrsuntersuchung gelangt zu nachfolgenden Ergebnissen:

*In der Überlagerung unterschiedlicher Fahrtzweckgruppen ist für die geplanten Einzelhandelsnutzungen an einem Normalwerktag ein Zusatzverkehrsaufkommen (Neuverkehr) im Kfz-Verkehr von insgesamt 856 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr zu erwarten, differenziert nach*

*816 Kfz/Tag im Kunden- und Besucherverkehr  
+ 20 Kfz/Tag im Beschäftigtenverkehr  
+ 20 Kfz/Tag im Güterverkehr / Lieferverkehr*

*Das Verkehrsaufkommen im Beschäftigten-, Güter- und Lieferverkehr kann in den für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen maßgebenden Nachmittagsstunden eines Normalwerktag zwischen 15.00 und 18.00 Uhr vernachlässigt werden. Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen werden daher in den Nachmittagsstunden folgende Zusatzverkehre zugrunde gelegt:*

	Zielverkehr	Quellverkehr
15.00 - 16.00 Uhr: .....	72 Kfz/h .....	72 Kfz/h
16.00 - 17.00 Uhr: .....	79 Kfz/h .....	82 Kfz/h
17.00 - 18.00 Uhr: .....	83 Kfz/h .....	83 Kfz/h

*Gesamtkundenverkehr: ..... 816 Kfz/Tag ..... 816 Kfz/Tag*

*Die den Leistungsfähigkeitsberechnungen zugrunde gelegten PROGNOSE-Verkehrsbelastungen ergeben sich durch die Überlagerung der ANALYSE-Verkehrsbelastungen mit den vorhabenbezogenen Kfz-Verkehren des geplanten Einzelhandelsstandortes. In den Nachmit-*

tagsstunden eines Normalwerktagess ergeben sich für die zu betrachtenden Knotenpunkte folgende Verkehrszunahmen:

Markstraße / Karl-Friedrich-Straße / Kemnader Straße

	ANALYSE	ZUSATZ	PROGNOSE	ZUNAHME
Nachmittagsspitze	2.114 Kfz/h	100 Kfz/h	2.214 Kfz/h	4,7 %

Karl-Friedrich-Straße / Zufahrt Edeka

	ANALYSE	ZUSATZ	PROGNOSE	ZUNAHME
15.00 - 16.00 Uhr	701 Kfz/h	144 Kfz/h	845 Kfz/h	20,5 %
16.00 - 17.00 Uhr	817 Kfz/h	161 Kfz/h	978 Kfz/h	19,7 %
17.00 - 18.00 Uhr	840 Kfz/h	166 Kfz/h	1.006 Kfz/h	19,8 %

Karl-Friedrich-Straße / Pfarrer-Halbe-Straße / Neulingstraße

	ANALYSE	ZUSATZ	PROGNOSE	ZUNAHME
15.00 - 16.00 Uhr	938 Kfz/h	58 Kfz/h	996 Kfz/h	6,2 %
16.00 - 17.00 Uhr	1.108 Kfz/h.	64 Kfz/h	1.172 Kfz/h	5,8 %
17.00 - 18.00 Uhr	1.056 Kfz/h	66 Kfz/h	1.122 Kfz/h	6,3 %

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit an den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten erfolgt auf der Grundlage der Berechnungsverfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2015) mit Hilfe von EDV-gestützten Rechenprogrammen der Technischen Universität Dresden (Prof. Dr.-Ing. habil. Werner Schnabel, Arbeitsgruppe Verkehrstechnik).

In der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung zur Ansiedlung des geplanten Edeka-Marktes am Standort Karl-Friedrich-Straße in Bochum ergeben sich für die unmittelbar betroffenen Knotenpunkte folgende Bewertungen:

Markstraße / Karl-Friedrich-Straße / Kemnader Straße / Heinrich-König-Straße

Grundlage der Leistungsüberprüfung ist für die zu betrachtende Nachmittagsspitzenstunde eine Festzeitsteuerung mit einer Umlaufzeit von 80 sec und einem 3-Phasen-System. In der ersten Phase werden die beiden Zufahrten Markstraße und Heinrich-Königstraße, in der zweiten Phase Zufahrt Kemnader Straße und in der dritten Phase die Zufahrt Karl-Friedrich-Straße freigegeben.

Die Linksabbiegestrome in den Zufahrten Markstraße und Heinrich-König-Straße werden bedingt verträglich mit dem entsprechenden Gegengeradeausströmen geschaltet und müssen sich daher mit dem Gegenverkehr durchsetzen. Der Rechtsabbiegestrom aus der Kemnader Straße in die Markstraße wird als freifließender Rechtsabbieger an einer Dreiecksinsel vorbei geführt.

Die detaillierten Leistungsfähigkeitsberechnungen verdeutlichen, dass an dem Knotenpunkt Markstraße / Karl-Friedrich-Straße / Kemnader Straße / Heinrich-König-Straße mit den vorhandenen Grünzeiten weitestgehend angemessene Verkehrsqualitäten gewährleistet werden können.

Der Schwellenwert einer ausreichenden Verkehrsqualität von 70 sec/Fahrzeug (Fz) mittlerer Wartezeit wird in nahezu allen Verkehrsströmen bzw. Signalgruppen sehr deutlich unterschritten.

Ausgenommen von einer insgesamt positiven Bewertung ist der Linksabbiegestrom der Markstraße. Hier weisen die HBS-Berechnungen eine mittlere Wartezeit von mehreren Minuten und eine Bewertung der Verkehrsqualität in die Stufe F auf. Bei der Bewertung und Interpretation dieser Rechenergebnisse ist allerdings zu beachten, dass die rechnerisch ermittelten Kenngrößen des Verkehrsablaufes vor Ort so nicht zum Tragen kommen. Dies auch unter dem Hinter-

grund, dass sich aufgrund der Knotengeometrie mindestens 4 Fz während der Grünzeit mit entsprechendem Vorrang gegenüber dem Gegengeradeausverkehr aufstauen und innerhalb der darauf folgenden Zwischenzeit abfließen können. Die Leistungsfähigkeit des Linksabbiegers liegt somit bei der vorhandenen Umlaufzeit von 80 Sekunden bei  $45 \times 4 \text{ Fz} = 180 \text{ Fz}$  und liegt somit über der vorhandenen Verkehrsbelastung von 169 Fz/h. Die HBS-Berechnungen führen daher insbesondere für den Linksabbiegestrom der Markstraße zu einer Unterschätzung der tatsächlichen und vor Ort zu beobachtenden Leistungsfähigkeit.

Bedingt durch den geplanten Edeka-Markt und die weiteren Einzelhandelsnutzungen werden sich die Verkehrsbelastungen zwangsläufig in allen betroffenen Verkehrsströmen / Signalgruppen erhöhen. Dies führt jedoch zu keinen signifikant spürbaren Zunahmen der mittleren Wartezeiten und zu keiner Verschlechterung der Verkehrsqualität gegenüber der bestehenden Situation.

In der westlichen Zufahrt Karl-Friedrich-Straße ist die Verkehrsqualität auch in der Prognose als ausreichend zu bezeichnen (Stufe D). In dieser Zufahrt ergibt sich im Bestand eine 95%-Staulänge von 65 m. Diese wird in der Prognose durch zusätzliche Verkehre in der kombinierten Geradeaus-/Rechtsabbiegespur auf 75 m erhöht.

Diese Rückstaulänge ist bei der Erschließungskonzeption des geplanten Marktes für den Kfz-Verkehr zu berücksichtigen. Nach dem aktuellen Planungskonzept ist vorgesehen, die Zufahrt zum Parkplatz in einem Abstand von ca. 100 m von der Haltelinie in der westlichen Zufahrt Karl-Friedrich-Straße abzurücken.

Insofern sind keine Beeinträchtigungen für die Erschließung des geplanten Edeka-Marktes durch rückgestaute Fahrzeuge auf der Karl-Friedrich-Straße durch die Signalisierung des benachbarten Knotenpunktes zu erwarten.

In der nördlichen Zufahrt Markstraße wird sowohl in der Analyse als auch in der Prognose der Schwellenwert einer noch ausreichenden Verkehrsqualität von 70 sec/Fz überschritten. Die Bewertung der Verkehrsqualität verändert sich jedoch nicht.

Eine Verbesserung des Verkehrsablaufes in der Zufahrt Markstraße kann durch geringe Anpassungen der Signalprogrammstruktur erreicht werden, beispielsweise durch Verlängerung der Grünzeit um 2 Sekunden bei gleichzeitiger Verkürzung der Grünzeit in der Zufahrt Kemnader Straße um 2 Sekunden.

#### Umbau des Knotenpunktes Markstraße / Karl-Friedrich-Straße / Kemnader Straße / Heinrich-König-Straße zu einem Kreisverkehrsplatz

Nach Angaben der Stadt Bochum wird für den Knotenpunkt Markstraße / Karl-Friedrich-Straße / Kemnader Straße / Heinrich-König-Straße aus Gründen der Verkehrssicherheit grundsätzlich ein Umbau zu einem Kreisverkehrsplatz in Betracht gezogen. Grundlage der Leistungsfähigkeitsüberprüfung ist ein Kreisverkehr mit jeweils einspurigen Kreiszufahrten und einstreifiger Kreisfahrbahn.

In allen Kreisverkehrszufahrten wird der Schwellenwert einer akzeptablen Verkehrsqualität von 45 sec/Fz sowohl in der Analyse als auch in der Prognose unterschritten.

In den beiden Zufahrten Heinrich-König-Straße und Kemnader Straße werden die Fahrmöglichkeiten in den Kreiszufahrten der wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme zwar vom bevorrechtigten Verkehr in der Kreisfahrbahn beeinflusst. Der Verkehrsablauf ist jedoch als deutlich stabil und die Verkehrsqualität in allen Kreiszufahrten zumindest als gut (Stufe B) zu bezeichnen.

*In den Zufahrten Karl-Friedrich-Straße und Markstraße sind die Wartezeiten bereits in der Analyse spürbar; sie fallen jedoch deutlich geringer aus als bei der bestehenden Signalisierung. Durch die Zusatzverkehre des geplanten Edeka-Marktes werden sich die Wartezeiten in diesen beiden Kreiszufahrten noch einmal erhöhen, so dass die Wartezeiten für einzelne Fahrzeuge hohe Werte annehmen können. Dennoch ist der Verkehrszustand nach den vorliegenden HBS-Berechnungen auch in der Prognose mit einer Verkehrsqualität der Stufe D als stabil zu bezeichnen.*

#### Karl-Friedrich-Straße / Zufahrt Edeka-Markt

*Für die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des neuen Einmündungsbereiches zwischen der Karl-Friedrich-Straße und der Zufahrt zum Edeka-Parkplatz wird eine Vorfahrtregelung mit folgender Fahrspuraufteilung zugrunde gelegt:*

*Östliche Zufahrt Karl-Friedrich-Straße:*

- *kombinierte Geradeaus- / Linksabbiegespur*

*Westliche Zufahrt Karl-Friedrich-Straße:*

- *kombinierte Geradeaus- / Rechtsabbiegespur*

*Zufahrt Edeka (Vorfahrt achten):*

- *kombinierte Rechts- / Linkseinbiegespur*

*In der Betrachtung der Einzelströme ergeben sich für den Linksabbieger der Karl-Friedrich-Straße aus östlicher Richtung und den Rechtseinbiegestrom vom Edeka-Markt nur sehr geringe Wartezeiten von maximal ca. 10 sec/Fz. Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in diesen Fahrtrichtungen kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Verkehrsqualität ist als gut (Stufe B) zu bezeichnen.*

*Für den Linkseinbieger vom Edeka-Markt ergeben sich in den Nachmittagsstunden mit mittleren Wartezeiten in einer Größenordnung von ca. 25 sec/Fz spürbare Wartezeiten. Demnach werden die Abflussmöglichkeiten vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die Verkehrsqualität ist dennoch in den betrachteten Nachmittagsstunden als befriedigend (Stufe C) zu bezeichnen.*

*Bei Betrachtung der jeweils kombinierten Fahrspuren als Mischströme liegen die Kapazitätsreserven in der Ausfahrt vom Edeka-Markt bei mehr als 190 Fz/h und in der östlichen Zufahrt Karl-Friedrich-Straße bei mehr als 780 Fz/h.*

*Die 95%-Staulänge wird für die Ausfahrt vom Edeka-Parkplatz mit 18 m und in der östlichen Zufahrt Karl-Friedrich-Straße mit 19 m berechnet.*

*Der neue Einmündungsbereich zwischen der Karl-Friedrich-Straße und der Zufahrt zum Edeka-Parkplatz ist nach den vorliegenden HBS-Berechnungen mit einer Vorfahrtregelung in den Nachmittagsstunden als grundsätzlich leistungsfähig einzustufen.*

#### Karl-Friedrich-Straße / Pfarrer-Halbe-Straße / Neulingstraße

*Grundlage der Leistungsfähigkeitsüberprüfung am Knotenpunkt Karl-Friedrich-Straße / Pfarrer-Halbe-Straße / Neulingstraße ist eine Festzeitsteuerung mit einer Umlaufzeit von 80 sec und einem 2-Phasen-System. In der ersten Phase werden die beiden Hauptzufahrten der Karl-Friedrich-Straße und in der zweiten Phase die beiden Nebenrichtungen Neulingstraße und Pfarrer-Halbe-Straße freigegeben. Die Linksabbieger in der nördlichen Zufahrt Karl-Friedrich-Straße werden zusammen mit dem Geradeausverkehr auf einer kombinierten Fahrspur geführt. Um Anhaltswerte für die Verkehrsqualität (Wartezeiten, Staulängen) in diesem Linkseinbiegestrom zu*

*erhalten, werden im Rahmen der Berechnungen fiktiv separate Fahrspuren zugrunde gelegt, da sich die Linkseinbieger im Knotenpunktbereich aufstellen können und somit der Geradeausverkehr an ggfs. aufgestauten Fahrzeugen vorbeifahren kann.*

*Die detaillierten Leistungsfähigkeitsberechnungen verdeutlichen, dass in allen Knotenzufahrten mit den zugrunde gelegten Grünzeiten angemessene Verkehrsqualitäten gewährleistet werden können.*

*Der Schwellenwert einer ausreichenden Verkehrsqualität von 70 sec/Fz mittlerer Wartezeit wird in allen Verkehrsströmen bzw. Signalgruppen deutlich unterschritten.*

*Bedingt durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen werden sich die Verkehrsbelastungen in den betroffenen Verkehrsströmen zwangsläufig erhöhen. Diese Zunahmen der Kfz-Frequenzen führen jedoch nur zu geringen Zunahmen der mittleren Wartezeiten.*

*In allen Signalgruppen ergeben sich keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung. Eine Verschlechterung der Verkehrsqualität ist nach den vorliegenden HBS-Berechnungen in keiner Signalgruppe zu erwarten.*

*In der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung führen die geplanten Einzelhandelsnutzungen mit den zugrunde gelegten Zusatzverkehren zur keiner grundsätzlich veränderten Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Karl-Friedrich-Straße / Pfarrer-Halbe-Straße / Neulingstraße gegenüber der bereits bestehenden Verkehrssituation.*

#### Fazit:

Zusammengefasst und abschließend ergeben sich aus rein verkehrstechnischer Sicht unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Berechnungsannahmen und Hinweise keine Bedenken gegen den geplanten Edeka-Markt am Standort Karl-Friedrich-Straße in Bochum.

Die Verkehrsuntersuchung gelangt zu dem Ergebnis, dass alle Fahrbeziehungen des Anlieferverkehrs, sowohl die Einfahrt aus als auch die Ausfahrt in beiden Richtungen, unter Einhaltung der genannten Zielvorgaben durchführbar sind. Zum anderen sind ähnliche Verhältnisse an vielen Stellen im Stadtgebiet - und auch in wohl allen Städten - gegeben, ohne dass dort kritische Situationen zu beobachten sind.

Die Erforderlichkeit von Feuerwehzufahrten gemäß § 5 BauO NRW richtet sich nach der Gebäudehöhe (Aufenthaltsräume > 7,0 m über Oberkante Gelände) und der Entfernung des am weitesten von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernten Gebäudeteils (> 50 m). Die Zugänglichkeit zum Baukörper ist grundsätzlich sicherzustellen. Die Feuerwehzufahrt, die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den Anforderungen nach § 5 BauO NRW sowie der DIN 14090 entsprechen, wonach die Fahrbahnbreite für Feuerwehrfahrzeuge in Abhängigkeit der Kurvenradien geregelt ist. Bei einem geradlinigen Verlauf einer Feuerwehzufahrt ist die Mindestbreite der Zufahrt 3,0 m. Von diesen anleiterbaren Stellen müssen sich Menschen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Flächen für die Feuerwehr bemerkbar machen können (§§ 17 Abs. 3 und 40 Abs. 4 BauO NRW).

## **8. GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Pla-

nungsziel umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen öffentlichen und privaten Belangen erfolgen. Die zu berücksichtigten Belange werden beispielhaft in § 1 Abs. 6 BauGB und in Ergänzung hierzu in § 1a BauGB aufgezählt.

Mit Blick auf die Steuerung des Einzelhandels sind bei der Aufstellung des Bauleitplans insbesondere die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 7, Nr. 8a, Nr. 9, und Nr. 11 BauGB von Bedeutung. Zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können grundsätzlich, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, einschränkende und räumlich ordnende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 folgt den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, entsprechend der planerischen Zielsetzung vorrangig die Nachverdichtung und Vervollständigung bestehender Siedlungsbereiche vor der Entwicklung neuer Siedlungsflächen im Freiraum zu betreiben. Im Rahmen der Abwägung sind die positiven Aspekte den negativen Auswirkungen auf verschiedene Belange gegenüberzustellen.

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit Blick auf vorherige Nutzungen und die Lage des Grundstücks an der Karl-Friedrich-Straße sind zur Vermeidung städtebaulicher Missstände und zur Sicherung der Schutzansprüche an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse der benachbarten Anwohner neben den nutzungsspezifischen und städtebaulichen Grundzügen der Planung die standortbezogenen Umweltfaktoren insbesondere aus Altlasten, Verkehrs- und Luftschadstoffbelastungen in die Bewertung mit einzubeziehen.

Wichtigste Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in städtebaulich integrierter Lage zur Stärkung, Attraktivierung und der langfristigen Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches „Weitmar-Mark“ sowie die Vermeidung strukturellen Leerstands der Geschäftslokale im Stadtteilzentrum. Ferner sind die Erhaltung und Entwicklung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Dienstleistung (Einzelhandel) und damit die Sicherung der Lebensqualität im Stadtteilzentrum wichtige Ziele.

Gemäß dem Planungsziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung, Attraktivierung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches sowie den Vorgaben des Entwurfs des Regionalplans Ruhr als auch des Regionalen Flächennutzungsplans wird der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 965 der Vorzug gegenüber einem Verzicht auf Bauleitplanung eingeräumt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet ist im zeichnerischen Teil des Entwurfs des „Regionalplans Ruhr“ als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 entsprechen den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung). Die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Entwurfs des Regionalplans Ruhr und sind entsprechend aus den Darstellungen des Entwurfs des Regionalplans Ruhr entwickelt.

Auch im Regionalen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche/Allgemeine Siedlungsbereiche und in geringem Umfang als Wohnbaufläche/Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt. Grundsätzlich andere bauliche Nutzungsalternativen als die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes werden als nicht sinnvoll erachtet. Mit dem vorliegenden LEP NRW - Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel - sollen Einzelhandelsgroßprojekte auf geeignete Standorte gelenkt werden.

Daher ist in Ziel 1 festgelegt, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Ferner ist in Ziel 2 des Planentwurfs festgelegt, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

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

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste, siehe unter Ziffer 8.1.1.1 Sonstige Sondergebiete).

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 wird im Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt (s. Ziffer 4.3). Das geplante Sondergebiet (SO) soll überwiegend innerhalb der Abgrenzung des im Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ festgesetzt werden. Damit liegt das Einzelhandelsgroßprojekt auf einem geeigneten Standort und entspricht den Zielen 1 und 2 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) Kapitel 6.5 - Großflächiger Einzelhandel -.

Der Einzelhandel besitzt insbesondere für die örtlichen Zentren (Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“) eine besondere Bedeutung. Als Frequenzbringer sorgt das Einkaufsangebot aufgrund seiner Magnetfunktion für die Belebung der Zentren. Die Konzentration von Versorgungseinrichtungen in den Zentren soll zu gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Städten und Gemeinden beitragen und langfristig eine flächendeckende und wohnortnahe Versorgung mit einem vielfältigen und gut erreichbaren Angebot an Waren und Dienstleistungen gewährleisten.

Die Ausweisung neuer Sonderbauflächen stellt sich aufgrund des hohen Besiedlungsgrades des Stadtgebietes von Bochum im Allgemeinen als schwierig dar. Daher ist es erforderlich, geeignete Flächenpotenziale planungsrechtlich zu sichern, um die Ansiedlung von Einzelhandel auf Flächen in städtebaulich integrierter Lage zu ermöglichen und langfristig zu sichern. Für Einzelhandel ist das Plangebiet durch seine Lage innerhalb des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ sowie die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gut geeignet. Bei der Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in zentralen Versorgungsbereichen besteht eine Chance darin, dass Kunden, die durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb neu gewonnen werden, auch das Stadtteilzentrum aufsuchen. Auf diese Weise kann auch das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ als Ganzes von der Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes profitieren.

Die Besucherverflechtungen - auch Kopplungen genannt - zwischen den vorhandenen Einzelhändlern im Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ und dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb werden von den Attraktivitäten des Stadtteilzentrums selbst und des großflächigen Einzelhandelsbetriebes, bzw. den Differenzen zwischen beiden, bestimmt. Dabei gilt: wenn gekoppelt wird, erfolgt dies überwiegend zu Fuß oder mit dem Rad.

Verkehrsvermeidung gehört neben weiteren, zu den zentralen Leitzielen der Stadt- und Verkehrsplanung. Verkehrsvermeidung wird erreicht, wenn ein großer Kunden-/Besucheranteil nur geringe Entfernungen zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb zurücklegen muss und der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem umliegenden Stadtgebiet, speziell dem Stadtteilzentrum, im intensiven fußläufigen Besucheraustausch steht (Wegekette, Kopplung). Die integrierte Lage innerhalb des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ bildet die Voraussetzung für eine Begrenzung des Verkehrsaufkommens.

Als weiteres Ziel der Planaufstellung wird die Sicherung der Verträglichkeit der Einzelhandelnutzungen mit der umgebenden Wohnbebauung genannt. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissions-schutzes werden daher Bereiche festgesetzt, in denen Lärm-minderungsmaßnahmen (Schallschutzwände) zulässig sind.

#### Gewerbelärm

Die Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen erfolgte auf Grundlage der Planungsunterlagen und Nutzungsangaben rechnerisch gemäß TA Lärm / DIN ISO 9613-2. Im Vorfeld der schalltechnischen Untersuchung wurden Immissionsberechnungen durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte ohne Schallschutzmaßnahmen überschritten werden. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind daher folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Errichtung von Schallschutzwänden im Bereich der Einfahrt und der südwestlich gelegenen Außenstellplätze mit einer Höhe  $h = 1,9$  m und  $h = 3,5$  m über dem Umgebungsgelände;
- Auskleidung der Deckenunterseite des Parkdecks mit schallabsorbierendem Material, zur Schaffung von  $2.500$  m<sup>2</sup> äquivalenter Absorptionsfläche.

Die Schallschutzwände sowie ihre Anschlüsse der eingehausten Anlieferung müssen eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung“ der ZTV-Lsw 06 von  $DL_R > 24$  dB aufweisen. Die Schallschutzwände können reflektierend ausgeführt werden mit einem Wert gemäß Ziffer 2.2 „Schallabsorption“ der ZTV-Lsw 06 von  $DL_a < 4$  dB auf der gesamten Länge. Somit können die Schallschutzwände auch aus transparenten Elementen ausgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der o. a. Schallschutzmaßnahmen und den berücksichtigten Nutzungsansätzen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten. Die Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen werden tags und nachts ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten.

Zur Verwirklichung der Vorhabenplanung bedarf es demnach der planerischen Konfliktbewältigung und insbesondere kompensatorischer Vorkehrungen. Die Konfliktbewältigung erfolgt u. a. durch planerische und bauliche Maßnahmen.

Als bauliche Minderungsmaßnahme ist neben der Auskleidung der Deckenunterseite des Parkdecks mit schallabsorbierendem Material zur Schaffung von  $2.500$  m<sup>2</sup> äquivalenter Absorptionsfläche auch die Errichtung von Schallschutzwänden geplant. Durch die Errichtung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen, für die der Bebauungsplan die notwendigen Rahmenbedingungen

zur Umsetzung schafft, ist die Einhaltung der Richt- und Grenzwerte für Reine Wohngebiete und Nutzungen vergleichbaren oder geringeren Schutzbedarfes gewährleistet und somit das Entstehen von mit einer Wohnnutzung unverträglichen Verhältnissen ausgeschlossen. Eine erhebliche Verschattung der Nachbargrundstücke durch die Schallschutzwände ist nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung von Bereichen für aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände) kann erreicht werden, dass die Geräusch-Immissionen durch Gewerbelärm, resultierend aus der großflächigen Einzelhandelsnutzung, für die außerhalb des Plangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbebauung) ein, entsprechend den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm, zumutbares Ausmaß erreichen. Der genaue Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren entsprechend dem beantragten Vorhaben, innerhalb des durch den Bebauungsplan vorgegebenen Rahmens, zu bestimmen.

#### Verkehrslärm/Gesamtlärm

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung sind grundsätzlich auch immer Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Dies resultiert aus den Zusatzbelastungen im Straßenverkehr aus dem Plangebiet selbst und auf den Straßen in der Umgebung. Hierzu existieren keine verbindlichen rechtlichen Vorgaben in Form von Richtwerten / Grenzwerten. Nachteilige Auswirkungen sind aber zu ermitteln, zu beurteilen und ggf. in die Abwägung einzustellen. Gemäß Rechtsprechung z.B. des OVG Rheinland-Pfalz in einem Urteil vom 30.01.2006 sind Erhöhungen durch vorhabenbedingten Zusatzverkehr generell in die Abwägung einzubeziehen.

Nach OVG Rheinland-Pfalz Urteil vom 30. Januar 2006 – 8 C 11367/05 gehört zu den bei der Ausweisung von größeren Baugebieten zu bewältigenden Problemen auch die außerhalb des Plangebiets zu erwartende Zunahme des Verkehrs, soweit sie in einem adäquat kausalem Zusammenhang mit der Planung steht und mehr als geringfügig ist. Nach der Rechtsprechung kann bei Beurteilungspegeln von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht von einer Gesundheitsgefährdung der Betroffenen durch den Verkehrslärm ausgegangen werden.

Zwar ist die Lärmsanierung nach wie vor nicht geregelt, die Rechtsprechung sieht jedoch für die Bauleitplanung ein Verschlechterungsverbot vor. Wenn es durch eine Planung an Straßen in der Umgebung zu Erhöhungen des Verkehrslärms kommt, und dadurch Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden, ist hier ein Lärmschutzkonzept zu erarbeiten, auch dann, wenn die Pegelerhöhungen weniger als 3 dB(A) betragen (vgl. insb. OVG Koblenz, Urteil vom 25.03.1999, Az: 1 C 11636/98).

Als Orientierung der Erheblichkeit von Erhöhungen unterhalb dieser Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts kann der Auslösewert von 3 dB(A) als Zunahme gemäß 16. BImSchV herangezogen werden. Ebenso können die Grenzwerte der 16. BImSchV als Maßstab, ab welcher Höhe der Immissionen überhaupt Erhöhungen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können, herangezogen werden. Eine Zunahme der Verkehrsmengen auf vorhandenen Straßen, ohne dass bauliche Änderungen an diesen Straßen erfolgen, sind zumindest nicht kritischer zu bewerten als Straßenneubaumaßnahmen.

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen urteilte in ergänzendem Sinne, dass in solchen Situationen, bei Erreichen oder Überschreiten der Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, nicht allein die Einflüsse des gesteigerten Verkehrslärms zu betrachten sind, sondern alle relevanten möglichen Lärmimmissionen in einer summierten Betrachtung einzubeziehen sind. Es ist somit in diesen Fällen eine Gesamtlärmbetrachtung durchzuführen (vgl. Urteil vom 26.04.2018 des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen AZ: 7 B 1459/17.NE.).

Diese Umstände wurden in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde. Die Untersuchung gelangt zu folgendem Ergebnis:

Die Erhöhung des Verkehrslärms wie auch des Gesamtlärms beträgt maximal 1,6 dB(A), und abgesehen von dem Gebäude Karl-Friedrich-Straße 104 auch nur maximal 0,4 dB(A). Pegelunterschiede von bis zu 2 dB(A) sind für das menschliche Gehör bei vergleichbarer Geräuschcharakteristik (z.B. Verkehrslärm) nicht wahrnehmbar. Somit ist die Änderung des Beurteilungspegels des Verkehrslärms im gesamten betrachteten Bereich nicht wahrnehmbar.

Die Änderung der Gewerbelärmbelastung gegenüber der aktuellen Nutzung des Plangebietes, besonders im näheren Umfeld des geplanten Marktes, ist sicherlich wahrnehmbar, da sich momentan keine ausgeprägte gewerbliche Nutzung befindet und somit eine deutlich niedrigere Gewerbelärmbelastung (ehemalige Gärtnerei) auf dem Vorhabengrundstück vorherrscht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden jedoch durch die geplante Nutzung eingehalten und unterschritten, wodurch keine schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß BImSchG vorliegen.

An den westlich / südwestlich des geplanten EDEKA-Marktes gelegenen Gebäuden wird sich durch die veränderten Schallausbreitungsbedingungen (Abschirmung und Reflexion durch neuen Baukörper und Lärmschutz sowie Abriss der alten Gebäude) die Gesamtlärmbelastung hingegen um bis zu 3,4 dB(A) am Immissionsort 115 (Heinrich-König-Straße 12) verringern, da mit der Neuerrichtung des Vorhabens eine abschirmende Wirkung des Verkehrslärms der Karl-Friedrich-Straße verbunden ist. Dennoch werden im direkten Umfeld der Planung die Schwellenwerte von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts an mehreren Stellen überschritten:

Die Berechnungen der Immissionsprognose zeigen, dass die meisten Gebäude, die direkt an der Karl-Friedrich-Straße liegen bzw. die zur Karl-Friedrich-Straße orientierten Fassaden dieser Gebäude, bereits im Bestand (Null-Fall) Überschreitungen der Schwellenwerte von 70 dB(A) tags aufweisen. An 16 Gebäuden ist der Schwellenwert von 70 dB(A) tags bereits erreicht und wird weiter um bis zu 0,4 dB(A) an der Karl-Friedrich-Straße 110 erhöht. Der maximale Beurteilungspegel liegt an der Karl-Friedrich-Straße 98 mit 74 dB(A) tags vor. Die Erhöhung des Gesamtlärmpegels liegt an diesem meist betroffenen Gebäude bei bis zu 0,2 dB(A).

Aus diesem Grund wurden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens diverse Varianten des Lärmschutzes geprüft:

#### 1. Schallschutzwände

Schallschutzwände kommen aufgrund der beidseitigen Bebauung der vorhandenen innerörtlichen Straßen allein aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen außerhalb des Plangebietes nicht infrage. Sie wären zudem im Bereich der Kreuzungen wenig effektiv.

#### 2. Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Karl-Friedrich-Straße

Die im Gutachten enthaltenen Berechnungen zeigen, dass die Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zwar den Verkehrslärm deutlich reduzieren könnte. Dennoch bliebe bei zwei Gebäuden die Schwelle der Gesundheitsgefährdung in der Gesamtlärmbetrachtung überschritten. Zudem besteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch keine Möglichkeit, eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Karl-Friedrich-Straße rechtlich festzuschreiben. Eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit ist nicht umsetzbar, da der betroffene Abschnitt der Karl-Friedrich-Straße Teil des Vorbehaltsnetzes der Stadt Bochum ist.

### 3. Errichtung eines Kreisverkehrs

Im Laufe des Verfahrens wurde untersucht, ob die Errichtung des seit längerem geplanten Kreisverkehrs ohne Lichtsignalanlage an der naheliegenden Kreuzung Markstraße/Karl-Friedrich-Straße eine Möglichkeit darstellt, die Betroffenheit der Anwohner zu reduzieren. Durch einen solchen Kreisverkehr würde der Ampelzuschlag von bis zu 3 dB an den zur Kreuzung nahegelegenen Gebäuden entfallen.

Es wurde deutlich, dass durch diese Maßnahme die Gesamtlärmbelastung zwar nicht an allen Gebäuden unter 70 dB (A) gesenkt werden kann, der Bau des Kreisverkehrs aber dennoch einen wichtigen Baustein zur Entlastung der Anwohner darstellt. Auf Initiative des Planungsamtes, zur Lärmreduzierung im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben, wurde zusätzlich lärmoptimierter Asphalt (Splittmastixasphalt SMA 8, mit einer Deckschichtkorrektur von - 2,6 dB(A) für Pkw – 1,8 dB(A) für Lkw, n. RLS-19) auf den Zufahrtsarmen eingebracht. Mit dem Umbau der Kreuzung wurde bereits begonnen und es ist davon auszugehen, dass die Arbeiten noch vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein werden.

### 4. Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Planungen wurden auch die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes geprüft. Die ursprüngliche Plankonzeption sah zunächst vor, dass die EDEKA betroffenen Anwohnern den Einbau von Schallschutzfenstern bzw. Lüftungsanlagen finanziert. Dieses Vorgehen stand unter der Prämisse, dass die Stadt Bochum in naher Zukunft ein eigenes Programm zur Förderung von Schallfenstern im Zusammenhang mit Bebauungsplänen aufstellt und sich an den Kosten beteiligt, um der hohen Hintergrundbelastung gerecht zu werden. Aus verschiedensten Gründen hat die Stadt mittlerweile Abstand von den Planungen eines eigenen Förderprogramms – speziell für passiven Schallschutz im Zusammenhang mit Bebauungsplänen – genommen.

Im weiteren Verlauf der Planung hat sich gezeigt, dass eine Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung an vielen Stellen im Stadtgebiet vorherrscht und dass sich das Rechtsverständnis in diesem Zusammenhang dahingehend entwickelt hat, dass sehr kleine Erhöhungen der Lärmpegel in Bebauungsplanverfahren rechtssicher abgewogen werden können. Dies ist der Fall, wenn eine hohe Hintergrundbelastung vorliegt und ein Vorhaben lediglich eine geringe – lediglich rechnerisch darstellbare – Erhöhung der Schallpegel verursacht.

Unter der Prämisse der Gleichbehandlung wurde der EDEKA daher freigestellt, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 965 auf ein eigenes Schallfensterprogramm zu verzichten. Nach eingehender Prüfung der Sachlage sowie Beachtung der aktuellen Rechtsprechung (vgl. OVG NRW, Urteil vom 13. März 2008 – 7 D 34/07.NE –) durch die Rechtsberatung der EDEKA wurde festgestellt, dass die Erhöhungen durch das Vorhaben so gering sind, dass diese in den angrenzenden Wohnräumen nicht wahrnehmbar sein werden (vgl. Schalltechnische Untersuchung Seite 38) und der Austausch der betroffenen Fenster auf Kosten des Investors als Abwägungsergebnis der widerstreitenden Belange nicht angezeigt ist. Insbesondere sollen dem Investor nicht die alleinigen Kosten für den Einbau von Schallfenstern zugemutet werden, weil dieser nur einen marginalen Anteil an den bereits vorliegenden, bzw. für die Zukunft prognostizierten Schallpegeln trägt.

Mit passiven Schallschutzmaßnahmen können zudem lediglich Innenräume geschützt werden. Der Lärmbelastung würde nicht bereits in der Entstehung vorgebeugt.

Im Laufe der Planung hat sich gezeigt, dass aktive Maßnahmen des Schallschutzes mit der Errichtung des Kreisverkehrs und dem Einbau von lärmoptimierten Asphalt möglich sind und dem weiteren Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche vorbehalten bleibt, ohne das Abwägungsergebnis in Frage zu stellen. Daher wurde von der Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen Abstand genommen.

Die in dem Gutachten festgestellten betroffenen Anwohner können jedoch, unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren, einen Antrag auf Fördermittel für passiven Schallschutz bei der Stadt Bochum stellen. Das Amt 67 unterhält ein Förderprogramm für den Einbau von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich von Lärmschwerpunkten.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass es trotz der Berücksichtigung von Lärminderungsmaßnahmen auf dem Vorhabengrundstück (Lärmschutzwände an Grundstücksgrenze und schallabsorbierende Materialverkleidung im Bereich des Parkdecks) sowie der Errichtung des Kreisverkehrs an der Kreuzung Markstraße/Karl-Friedrich-Straße und der Einbringung von lärmoptimierten Asphalt, in der Gesamtlärmbetrachtung an mehreren Immissionsorten zu einer vorhabenbedingten Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung kommt. Diese ist in erster Linie auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen zurückzuführen.

Im Ergebnis muss daher besonders sorgfältig abgewogen werden, ob der Erhalt bzw. die Entwicklung des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Emissionen rechtfertigt und die privaten Belange der angrenzenden Bewohner letztlich überwiegt. Insbesondere ist abwägend zu prüfen, ob im Hinblick auf den gebotenen Schutz vor Gesundheitsgefahren, Erhöhungen der Lärmimmissionen überhaupt hingenommen können, wenn sich die bestehende Belastung bereits im kritischen Bereich – Lärmimmissionen von mehr als 70 dB (A) – bewegt.

Folgenden Aspekten wird bei der Abwägungsentscheidung ein besonderes Gewicht beigemessen:

1. Marginale bis moderate vorhabenbedingte Zunahme von Lärmwerten

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die vorhabenbedingte Zunahme an den betroffenen Fassaden, mit Ausnahme des Gebäudes Karl-Friedrich-Str. 104, maximal 0,5 dB(A) beträgt. An dem Gebäude Karl-Friedrich-Str. 104 sind an einzelnen Fassaden / Stockwerken auch Erhöhungen bis 1,6 dB(A) möglich. Dies ist allerdings auch darauf zurückzuführen, dass das bestehende Nachbargebäude Nr. 106 abgebrochen werden soll und den Lärm der Karl-Friedrich-Str. nicht länger abschirmt.

Dennoch ist diese moderate Zunahme des Gesamtlärmpegels an den Immissionsorten für das menschliche Ohr bei vergleichbarer Geräuschcharakteristik nicht wahrnehmbar.

2. Keine vorhabenbedingte Zunahme der Verkehrslärmemissionen im Nachtzeitraum

Da die Betriebszeiten des geplanten Marktes sich nicht in den Nachtzeitraum erstrecken ist eine Steigerung der vorhabenbedingten Verkehrslärmbelastung lediglich im Tageszeitraum zu erwarten (eine Ausnahme stellen die Erhöhungen durch die geänderten Schallausbreitungsbedingungen verursacht durch den Abriss / Neubau von Gebäuden (Abschirmung und Reflexionen) dar).

Zudem zeigen die Berechnungen des Gewerbelärms, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die nächtlichen Beurteilungspegel liegen an den maßgeblichen Immissionsorten mindestens 2 dB (A) unter Richtwert (vgl. Tabelle 5.6 der lärmtechnischen Untersuchung).

3. Reduzierung der Gesamtlärmbelastung westlich/südwestlich des geplanten Marktes

Der geplante Gebäudekörper hat bzgl. des Gesamtlärms auch eine abschirmende Wirkung und führt zu an den westlich / südwestlich des geplanten EDEKA-Marktes gelegenen Gebäuden sogar um einen Rückgang des Gesamtlärmpegels um bis zu 3 dB(A) am Immissionsort 115 (Heinrich-König-Straße 12).

4. Positive Auswirkungen des neuen Kreisverkehrs an der Kreuzung Karl-Friedrich-Str./Markstraße

Durch den Umbau des heute lichtsignalgeregelten Knotenpunktes in einen Kreisverkehrs-

platz und den Einbau einer lärmoptimierten Asphaltdeckschicht in den vier Zufahrtsarmen reduziert sich die Gesamtlärmbelastung im Vergleich zu der Variante ohne den Einbau von Lärmoptimierten Asphalt.

Die widerstreitenden Belange wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans u. a. sowohl im Rahmen der Umweltprüfung als auch im Rahmen der erarbeiteten Gutachten, insbesondere in der schalltechnischen Untersuchung (Stand: 23.05.2023), geprüft und bewertet. An den Rücksichtnahmepflichtigen (Vorhabenträger des großflächigen Einzelhandelsbetriebes) werden planerische und bauliche Anforderungen zum Schallschutz gestellt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 festgesetzt, bzw. im Durchführungsvertrag verankert, die ihm nach Lage der Dinge billigerweise zuzumuten sind. Im Rahmen des Abwägungsgebotes sollen in der Kollision zwischen den verschiedenen Belangen der Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche respektive die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung bevorzugt werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen vor dem Hintergrund, dass die zukünftigen Nutzer die Flächenpotenziale optimal und im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung wirtschaftlich auskömmlich ausnutzen können. Eine möglichst kompakte Bebauung wirkt somit einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen an anderer Stelle entgegen. Dies trägt § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung (schonender Umgang mit Grund und Boden). Diese Gründe sprechen auch für die Inanspruchnahme der im südlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorhandenen Brachfläche.

Auch wenn der geplante Baukörper im Vergleich zu seiner näheren Umgebungsbebauung ein größeres Volumen aufweist, geht von dem Vorhaben keine negative Vorbildwirkung aus. Die Grundstücksverhältnisse im Umfeld des Plangebiets lassen die Entstehung eines ähnlich dimensionierten Baukörpers nicht befürchten. Es finden sich weder unbebaute Grundstücke, noch bebaute Grundstücke entsprechender Größe im weiteren Umfeld des Vorhabenstandortes. Nutzungs- sowie Eigentümerstrukturen lassen auch in naher Zukunft kein ähnlich dimensioniertes Bauvorhaben im unbepflanzten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB befürchten. Bodenrechtliche Spannungen, die aus dem Maß der geplanten Nutzung erwachsen, sind nicht zu befürchten.

#### Belange der Wohnraumversorgung - Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten

Zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ an der Karl-Friedrich-Straße/Markstraße und den umliegenden Wohnnutzungen markiert das Plangebiet einen gemischt genutzten Bereich, in dem verschiedene Interessen, insbesondere die der Wohn- und der gewerblichen (Einzelhandels-) Nutzung, abzuwägen sind.

Die vorhandene Struktur im westlichen, nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets entspricht aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung dem Baugebietstyp Allgemeines Wohngebiet. Entlang der Karl-Friedrich-Straße, der Markstraße sowie der Kernader Straße sind Teilbereiche der Straßenrandbebauung in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen als Mischgebiet und teilweise als Kerngebiet festgesetzt. Südlich der Heinrich-König-Straße schließen festgesetzte Grünflächen mit Sportanlagen sowie Flächen für Forstwirtschaft an. Zwischen der Karl-Friedrich-Straße und der Bergwerksstraße soll für den räumlich abgegrenzten Bereich des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ und daran anschließende Flächen ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt mit Shops/Gastronomie festgesetzt werden.

Die an das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet angrenzende Wohnnutzung impliziert, dass beide Hauptnutzungsarten gewisse gegenseitige Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen hinnehmen müssen. Insbesondere dürfen Einzelhandelsnutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Mobilisierung von Bauflächen obliegt den Gemeinden im Rahmen ihrer Selbstverwaltung. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum auf der sogenannten „grünen Wiese“. Zu den Maßnahmen der Innenentwicklung zählt die Möglichkeit einer angemessenen Nachverdichtung.

Durch die bauliche Nutzung des Plangebiets kann somit die Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Grundstücken auf einer Fläche der Innenentwicklung in geringem Umfang befriedigt werden, während Freiflächen und Grünzüge geschont werden. Durch die Schaffung eines Sondergebietes erfolgt ein positiver Beitrag zur Nahversorgung der Bevölkerung in „Weitmar-Mark“, wengleich die überbaubare Grundstücksfläche (Maßbestimmungsfaktor) im Vergleich zur Bestandssituation erhöht wird. Auf Beibehaltung der bisherigen städtebaulichen Situation besteht kein Anspruch, da es in der Planungshoheit der Gemeinde liegt, welche Baugebiete mit welcher Bebauungsdichte zugelassen werden. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen der Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden.

Damit können positive Effekte zur Stärkung der weichen Standortfaktoren der Stadt Bochum erzielt werden.

#### Belange der Daseinsvorsorge - Attraktivierung, Stärkung und zukunftsfähige Sicherung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark

Der Stellenwert der Nahversorgung stellt sich heute konträr dar. Auf der einen Seite wächst die Bedeutung der Nahversorgung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Ältere Menschen sind auf die kleinräumliche Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten in ihrem Wohnumfeld angewiesen. Auch wenn zukünftig die Pkw-Verfügbarkeit unter älteren Menschen stark zunehmen wird, hat für sie die Nahversorgung und die Nahmobilität eine wichtige Funktion. Menschen, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad einkaufen können, gewinnen in erheblichem Maße Lebensqualität im Sinne von selbstständiger Lebensführung, gesundem Lebensstil und sozialer Integration in das Wohnumfeld. Eine funktionierende Nahversorgung wird auch für jene Bevölkerungsgruppen an Bedeutung gewinnen, die sich die steigenden Energie- und Verkehrskosten nur noch eingeschränkt leisten können.

Auf der anderen Seite steht der Strukturwandel im Einzelhandel, der durch Betriebs- und Unternehmenskonzentrationen, Verkaufsflächenwachstum, neue Betriebstypen und Angebotsformen geprägt ist. Auch die Anforderungen an die Standorte ändern sich. Dies verschlechtert die Nahversorgungssituation in Randgebieten der Großstädte, in kleinen Städten, Innenstädten aber auch Orts- und Stadtteilzentren.

Unter den sich verändernden demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gilt es, das erreichte Niveau der Daseinsvorsorge auch in Zukunft zu erhalten und nach Möglichkeit zu optimieren. Dieses Ziel wird insbesondere in Regionen mit einer stark alternden Bevölkerung und in Räumen mit Bevölkerungsrückgang nur erreichbar sein, wenn das öffentliche und private Angebot an Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen räumlich konzentriert wird. Durch die Konzentration von Versorgungseinrichtungen in den Zentren kann langfristig eine wohnortnahe Versorgung mit einem vielfältigen und gut erreichbaren Angebot an Waren und Dienstleistungen gewährleistet werden.

Dies setzt ein entsprechendes Angebot an öffentlichen und privaten Einrichtungen der Bildung und Kultur, der sozialen, medizinischen und pflegerischen Betreuung, der Erholung, des Sports und der Freizeit, der Verwaltung und der Versorgung voraus.

Der Einzelhandel besitzt insbesondere für die Innenstädte und örtlichen Zentren der Gemeinden in Nordrhein-Westfalen eine besondere Bedeutung. Als wichtiger Frequenzbringer sorgt das Einkaufsangebot für die Belebung der Zentren (Magnetfunktion). Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gewinnt das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ als Versorgungsstandort für eine wohnortnahe Versorgung und die barrierefreie Erreichbarkeit von Dienstleistungseinrichtungen noch stärker an Bedeutung. Vor allem ältere Menschen und auch Familien benötigen ein wohnortnahes Versorgungsangebot, das auch ohne Auto auf kurzem Wege erreichbar ist.

Auch deshalb ist das vorhandene Zentrum als Arbeits-, Handels- und Wohnstandort konsequent zu stärken. So wird dafür Sorge getragen, öffentliche und private Einrichtungen der Daseinsvorsorge auch in Zukunft effektiv auszulasten, die Inanspruchnahme von Freiraum auf ein Mindestmaß zu begrenzen und Verkehr zu vermeiden. Daneben werden auch die sogenannten "weichen Standortfaktoren" bei der Wahl des Arbeits- und Wohnortes neben den rein beruflichen Angeboten verstärkt berücksichtigt, weshalb im Standortwettbewerb auch eine familienfreundliche und barrierefreie Infrastruktur sowie eine wohnortnahe Versorgung an Bedeutung gewinnt. Eine auf Zentren und kurze Wege ausgerichtete Steuerung des großflächigen Einzelhandels kann daneben auch zu einer Reduzierung der Freirauminanspruchnahme und Freiraumzerschneidung beitragen.

Das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“, welches sich als Bandstruktur entlang der Markstraße und im Westen an der Karl-Friedrich-Straße erstreckt, ist als weitgehend gut funktionierender und entsprechend ausgestatteter zentraler Versorgungsbereich wichtig für die wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil. Wenngleich im Hinblick auf Größenordnung und sonstige Standortrahmenbedingungen teilweise nicht optimal aufgestellt, präsentieren sich die Lebensmittelbetriebe in ihrer Gesamtheit prinzipiell zukunftsfähig. Im Wesentlichen sind nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und ergänzende Dienstleistungsangebote in einer kompakten Struktur vorhanden. Ergänzt werden diese durch öffentliche Einrichtungen. Durch diese Nutzungsmischung und integrierte Lage von Einzelhandels- und weiteren Infrastruktureinrichtungen wird eine gute Erreichbarkeit im Sinne einer chancengleichen Nutzbarkeit gewährleistet.

Charakteristisch ist ein durchgehender Besatz von entsprechenden Angeboten in den Erdgeschossen der Gebäude, in der Regel überlagert von Wohnungen oder weiteren wohnungsnahen Dienstleistungsangeboten. Diese städtebauliche Struktur ist prägend für das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ und aus strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Gründen zu erhalten - dies ist gemäß des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 eine Aufgabe der Bauleitplanung. Die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters dient den Zielen, die Nahversorgung des Stadtteils „Weitmar-Mark“ in städtebaulich integrierter Lage zu optimieren und langfristig zu sichern.

#### Einzelhandel innerhalb des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“

Bei der Entscheidung über einen Standort können die veränderten Einkaufsgewohnheiten und Vertriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels nicht ignoriert werden. Andererseits ist die Gefahr einer Ausdünnung der verbrauchernahen Versorgung abzuwägen, die insbesondere durch das vorhandene Zentrengefüge gewährleistet wird. Der Wettbewerb der Anbieter und Angebotsformen untereinander ist dagegen nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung.

Grundsätzlich besteht am großflächigen Lebensmittelmarkt eine Konkurrenzsituation, gleichwohl ergänzen sich die Angebotskonzepte insbesondere der Lebensmittel-Vollsortimenter und Lebensmittel-discounter aber auch. Der Vorhabenträger des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters ist bislang noch nicht mit einer Filiale innerhalb des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ ansässig. Mit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes soll eine zeitgemäße und marktgängige Größenordnung mit ausreichenden Verkaufs-Präsentationsflächen (Attraktivitätssteigerung) sowie ein angemessenes Kunden-Stellplatzangebot erreicht werden.

Großflächige Lebensmittelanbieter - Lebensmittel-Vollsortimenter wie auch Lebensmittel-Discounter - sind heute Ortsteilmagneten. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 und der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Nutzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters innerhalb des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ geschaffen werden.

Der Standort für den großflächigen Lebensmittelmarkt liegt überwiegend innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017. Der zentrale Versorgungsbereich „Weitmar-Mark“ ist ausreichend dimensioniert und ausgestattet, um die Grundversorgung der Bevölkerung im zugeordneten Funktionsbereich zu gewährleisten. Die im Stadtteilzentrum gewünschte Konzentration der Versorgungs- und der Dienstleistungseinrichtungen erzeugt Synergieeffekte und gewährleistet so die Attraktivität des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ als explizites Ziel der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Bochum gemäß Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017.

Der geplante großflächige Lebensmittelmarkt innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist verbrauchernah, also insbesondere auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen gut erreichbar. Hierdurch soll neben dem Schutz auch die Sicherung und Stärkung der Versorgung des integrierten Standortes erfolgen. Einer möglichen Verödung des zentralen Versorgungsbereiches soll durch gezielte Fortentwicklung entgegengewirkt werden. Neben der Stärkung wird auch eine Verbesserung der Attraktivität des Nahversorgungsbereichs „Weitmar-Mark“ angestrebt. Im Allgemeinen wird durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ein Standort gestärkt und die benachbarten weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen profitieren von der Magnetwirkung des großflächigen Lebensmittelmarktes.

Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters innerhalb des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ trägt dazu bei, Kaufkraft im Stadtteilzentrum zu binden, da der nähere Siedlungsraum zum Erreichen eines anderweitig angesiedelten großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters nicht zwangsläufig verlassen werden muss.

Um eine potenzielle Schwächung des übrigen zentralen Versorgungsbereichs „Weitmar-Mark“ auszuschließen und das bestehende Einzelhandelsangebot für „Weitmar-Mark“ insgesamt aufzuwerten, sieht das Planungskonzept, neben städtebaulichen Zielsetzungen, eine qualifizierte Beschränkung verträglicher Verkaufsflächengrößen für die Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich vor, welche sich an den im Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017 festgelegten Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche von Einzelbetrieben als Hauptbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Stadtteilzentren orientiert.

Das geplante Einzelhandelsvorhaben, mit einer marktgängigen Verkaufsfläche von 1.627 m<sup>2</sup> für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) und 196 m<sup>2</sup> für Shops und Gastronomie zuzüglich 370 m<sup>2</sup> Verkehrs- und Erschließungsflächen, die gemäß Verkaufsflächendefinition ebenfalls auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen sind (Gesamtverkaufsfläche somit 2.193 m<sup>2</sup>), auf der Erdgeschosebene und ca. 112 Pkw-Stellplätzen im Untergeschoss (Tiefgarage), dient mit seiner Magnetfunktion einer Stabilisierung und der zukunftsfähigen Entwicklung des

Einzelhandels innerhalb des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“. Dies rechtfertigt den Eingriff in die bisherigen Grünflächen. Mittels aktiver Lärmschutzmaßnahmen soll die vorhandene Wohnbebauung ausreichend abgeschirmt werden.

Die Orientierung des Sonstigen Sondergebietes (SO) an die Karl-Friedrich-Straße erfolgt auch hinsichtlich der optimalen Erschließung des großflächigen Lebensmittelmarktes sowie der zugeordneten Kunden-Stellplatzanlage. Die weitere Anbindung in das übrige Verkehrsnetz (im Westen an die Hattinger Straße, im Norden an die Wasserstraße, nordöstlich und südöstlich an die Königsallee) ist ebenfalls ausreichend dimensioniert und ausgebaut und für das Verkehrsaufkommen ausreichend. Eine alternative Erschließungsvariante des Sonstigen Sondergebietes - Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Läden - ist aufgrund der gegebenen Zwangspunkte nicht zu realisieren. Die Variante der Erschließung des Sonstigen Sondergebietes über die westlich angrenzende Bergwerksstraße (Anliegerstraße - Tempo30 Zone) kommt aufgrund der zu erwartenden Verkehrs- und Geräuschbelastung und der Sicherheitsaspekte nicht in Frage.

Im Rahmen der jetzt anstehenden Planungen hat die Stadt Bochum in diesem Quartier die Möglichkeit, Vorsorge bezüglich der Zukunftsfähigkeit des Einzelhandels zu treffen und die Nahversorgung dieses Bereiches mittelfristig sicherzustellen. Weitere große zusammenhängende Flächen sind aktuell innerhalb des abgegrenzten Stadtteilzentrums nicht verfügbar. Von daher muss abgewogen werden, ob im Rahmen der vorsorgenden Planung die Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes für einen großflächigen Lebensmittelmarkt umgesetzt werden soll.

Die Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebs sowie der ergänzenden Läden lässt dem Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ noch ausreichend Spielraum zur Profilierung.

Die Planung schafft damit die planungsrechtliche Grundlage und eine langfristige Perspektive für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und flankierender Einzelhandelsflächen. Im Planverfahren sind Belange des Immissionsschutzes besonders zu berücksichtigen. Vor allem wird das Ziel verfolgt, dass für die bestehende und zukünftige Geräusch-Immissionssituation im Umfeld der gewerblich genutzten Bereiche ein verträgliches Nebeneinander mit der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung geschaffen wird.

Die Festsetzung zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung (hier: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt mit Shops/Gastronomie“) dient der verbindlichen Umsetzung von informellen Konzepten, gesamtstädtischen Plänen und übergeordneten Zielvorgaben. Sie sind diskriminierungsfrei, erforderlich und verhältnismäßig im Sinne der EU-Dienstleistungsrichtlinie. Die Festsetzung wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen und ist für den Schutz des Zentrums „Weitmar-Mark“ geeignet, erforderlich, angemessen und wettbewerbsneutral.

### Umweltbelange

Die vorgesehenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen im Bereich des Sondergebietes bei einer GRZ von 0,8 eine mögliche Versiegelung bis zu 80 %. Da es sich um eine Fläche im geschlossenen Siedlungsbereich handelt, die bereits zum Teil bebaut und versiegelt ist, wird durch das Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung bezüglich des Bodens im Vergleich zur Bestandssituation erwartet. Die im nordwestlichen Bereich vorgesehene Fußwegeverbindung und Platzgestaltung (mit Sitzmöglichkeiten), soll in einer versickerungsfähigen Bauweise zur Ausführung gelangen. Die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aus den bereits genannten Gründen bei Verfolgen der Ziele des Bebauungsplans jedoch unvermeidbar. Da ein direkter, funktionaler Ausgleich nur durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle erreicht werden könnte, dies allerdings mangels ungenutzter versiegelter Flä-

chen nicht möglich ist, kann ein weiterer Ausgleich nur indirekt über eine Bodennutzung erfolgen, die für eine Förderung der Bodenfunktionen sorgt. Anpflanzungen auf Flächen im Plangebiet tragen zum Schutz des Bodens bei (Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan).

Durch die Neubebauung werden bisher unversiegelte Flächen überbaut und versiegelt. Dadurch werden negative Umweltauswirkungen herbeigeführt. In diesem Fall müssen die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, die Belange der Erhaltung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, die Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenübergestellt und gegeneinander abgewogen werden.

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Entwicklung von Flächen außerhalb des Siedlungsgebietes. Gleichwohl werden auf Teilflächen auch durch Sukzession entstandene Gehölzstrukturen entfernt, was grundsätzlich als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist.

Insgesamt wird bei Realisierung des Planvorhabens in keine wertvollen Biotopstrukturen eingegriffen. Der Verlust der Vegetationsflächen der Plangebietsbereiche wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ausgewertet und dargelegt. Auf den nicht überbaubaren Flächen sowie den Grünflächen wird eine Ersatzvegetation geschaffen. Zusätzlich ist ein externer Ausgleich erforderlich.

Der verursachte Eingriff wird durch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG, durch einen Fachbeitrag zum Artenschutz, einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und durch eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB zum Bebauungsplan dokumentiert. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags werden sämtliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst und bilanziert. Die sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen sollen sowohl als planinterne Ausgleichsmaßnahmen, als auch als Ersatzgeldzahlung erfolgen. Die konkreten Eingriffe, die Festlegung des Kompensationsumfangs sowie die Art und Weise des Ausgleichs (planinterne Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzgeldzahlung, Ausbuchung aus dem Ökokonto) sind dem Umweltbericht und ergänzend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Im Gegenzug entsteht ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Läden im Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ und nicht auf der sogenannten „Grünen Wiese“ ohne infrastrukturelle Anbindung.

Um zu ermitteln, inwieweit der geplante Eingriff bei planungsrelevanten Arten einen Verbotstatbestand auslösen kann, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung von der Fa. Ecodia Umweltgutachten Dr. Bergen & Fritz GbR: Fachbeitrag Artenschutz zu dem Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße - (Ecodia Dr. Bergen & Fritz GbR, 12. August 2015) erstellt.

Der Fachbeitrag Artenschutz gelangt zu dem Ergebnis, dass

- drei Fledermauskästen an dem geplanten Neubau anzubringen sind, um gewährleisten zu können, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten der Art im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt,
- der Abriss der Gebäude und die Überbauung der Grün- und Gewerbeflächen bzw. Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten (Brutzeiten Anfang März bis Mitte September) stattfinden sollen,
- für Haussperlinge drei Sperlingskoloniehäuser mit je drei Brutkammern an geeigneten Stellen des geplanten Neubaus (nach Vorgaben des Nistkastenherstellers) anzubringen sind,

- im Rahmen einer Erfolgskontrolle gutachterlich zu kontrollieren ist, ob die Nisthilfen Akzeptanz finden,
- die Kontrolle ist mindestens für 2 Brutperioden (über 2 Jahre) durchzuführen und der Unteren Naturschutzbehörde das Ergebnis mitzuteilen ist,
- unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen die Planung nicht gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Da die ursprüngliche Untersuchung des Plangebiets aus dem Jahre 2015 stammt und die Arbeiten an dem Bebauungsplanverfahren zwischenzeitlich unterbrochen waren, wurde Ende des Jahres 2020 noch einmal gutachterlich geprüft, ob die Ergebnisse und Bewertungen des Fachbeitrags Artenschutz weiterhin Bestand haben oder ggf. eine Überarbeitung erfolgen muss. Aufgrund der im Jahr 2020 weitgehend unverändert vorgefundenen Bedingungen im Plangebiet ist jedoch nach wie vor grundsätzlich von der Gültigkeit der ursprünglichen Aussagen auszugehen. Aufgrund der neuen Hinweise über ein mögliches Vorkommen des Girlitzes im Plangebiet wurde vorsorglich eine Ausweitung des Schutzzeitraums für brütende Vogelarten vorgenommen. Abrissarbeiten der Gebäude sowie die Entfernung der Gehölze, bzw. die Baufeldräumung sind demnach in einem Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.) durchzuführen (vgl. Gutachterlich Stellungnahme zur Gültigkeit der im bestehenden Fachbeitrag Artenschutz zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 965 – Karl-Friedrich-Str./Bergwerksstr. – vorgenommenen Bewertungen, Verfasser ecoda Umweltgutachten, Dr. Bergen & Fritz GbR, Dortmund (Stand 25.11.2020).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine schutzwürdigen Flächen, die das Landschafts- und Ortsbild charaktergebend prägen. Dennoch gehen im subjektiven Landschaftseindruck der direkt an den Gartenflächen anliegenden Wohnbereiche Freiflächen verloren. Die Plangebietsfläche liegt im geschlossenen Siedlungsbereich und wird daher auch durch die umgebende Bebauung und die tangierenden Verkehrsstraßen in Bezug auf ihr Landschaftsbild belastet. In Bezug auf die Erholungsnutzung ist das eigentliche Plangebiet wegen seiner Bestandsbebauung und anthropogenen Nutzung nur eingeschränkt von Bedeutung, weshalb der Fläche für die Naherholung nicht von Bedeutung ist. Ausschließlich die Gartenflächen besitzen einen gewissen Naherholungswert für die im Plangebiet vorhandenen Wohnbereiche. Durch den Verlust der Garten- und Freiflächen gehen im subjektiven Landschaftseindruck Freiflächen verloren. Durch gestalterische und grünordnerische Festsetzungen kann dieser Eindruck jedoch zumindest gemindert werden. Aufgrund der vom Plangeber getroffenen Festsetzungen soll eine schonende Integration in das Landschaftsbild und in die Siedlung ermöglicht werden. Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung sollen dafür sorgen, dass keine übermäßig massiven Baukörper entstehen. Auch durch Festsetzungen zu Anpflanzungen von Sträuchern und Laubbäumen und der Fassadenbegrünung auf der Plangebietsfläche kann das Plangebiet aufgewertet werden.

Der Vorhabenstandort entspricht dem Grundsatz: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Es handelt sich um eine Fläche, die auch in Bezug auf den Anschluss an Verkehrs- und weitere Versorgungsinfrastruktur eine gute Lage aufweist. Von der Raumfunktion her drängt sich kein vergleichbar besserer Standort für die Planung auf. Auch bei der Qualität der Planung ist keine Lösungsmöglichkeit zu sehen, die die Planungsziele besser und für den Naturhaushalt schonender verwirklichen könnte.

Im Wesentlichen werden bei der Planung die Belange der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Belange des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ den Belangen des Umweltschutzes Landschafts- Ortsbild gegenübergestellt. Auf der Grundlage des Planungsziels und vor dem Hintergrund der dargestellten umweltrelevanten Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhalten die Belange des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ ein größeres Gewicht.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1 a BauGB und § 18 BNatSchG auszugleichen ist. Im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen und die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden die Umweltbelange im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

Der Umfang erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan bilanziert. Die Biotopbewertung der Bestandssituation hat einen Wert von 8.492 (Öko-) Punkten ermittelt. Die Biotopbewertung des Planvorhabens ergibt insgesamt einen Wert von 5.586 (Öko-) Punkten. Nach der Bilanzierung zeigt sich, dass ein Kompensationsdefizit von 2.908 (Öko-) Punkten besteht, was bei einer mittleren Wertsteigerung von 3 Punkten einem Flächenbedarf von 969,3 m<sup>2</sup> entspricht.

Der Vorhabenträger /Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die ökologische Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig über eine Ersatzgeldzahlung an die Stadt Bochum zu leisten. Die Stadt verpflichtet sich, auf einem städtischen Grundstück, eine Teilfläche (Gemarkung Höntrop, Flur 13, Flurstück 257, 969,3 m<sup>2</sup> groß, eingetragen im Grundbuch von Höntrop) in der erforderlichen Größenordnung von 2.908 (Öko-) Punkten aus dem städtischen Ökokonto auszubuchen. Damit ist eine vollständige Kompensation des Eingriffs sichergestellt.

Die planbedingten Ausgleichsmaßnahmen (planinterne Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzgeldzahlung, Ausbuchung aus dem Ökokonto) für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG werden auf der Ebene des Durchführungsvertrags verbindlich vereinbart.

Durch die Bebauungsplanung sind akustisch relevante Veränderungen durch hinzutretende, bisher nicht vorhandene Lärmquellen zu erwarten, welche die Situation innerhalb des Plangebietes und im städtebaulichen Umfeld nachhaltig verändern. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sollen durch eine bebauungsplanmäßige Schallschutzkonzeption vermieden werden, weshalb im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ein Immissionsschutz-Gutachten (schalltechnische Untersuchung, Stand: 23.05.2023) erstellt wurde, welches die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelnutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auf das gesamte Plangebiet und auf das unmittelbar angrenzende Umfeld (Nachbarbebauung) untersucht. Untersucht wurden die Lärmemissionen bzw. -immissionen, die bei der Realisierung eines großflächigen Lebensmittel-Marktes mit max. 1.997 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (1.627 m<sup>2</sup> Lebensmittelmarkt zzgl. 370 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen) sowie 196 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Shops/Gastronomie entstehen, die Ergebnisse sind in den Planungsprozess eingeflossen.

Wie die schalltechnische Untersuchung zeigt, ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittel-Vollsortimenter) und weiterer Shops/Gastronomie im Plangebiet grundsätzlich realisierbar. Die konkrete Ausgestaltung und der Nachweis des Immissionsschutzes sind jedoch im einzelnen Genehmigungsverfahren zu führen. Insofern können die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Sicherstellung des notwendigen Schallschutzes nur den Rahmen dafür setzen, dass im nachgelagerten Genehmigungsverfahren die erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden können. Damit ist die verträgliche Ansiedlung des Lebensmittel-Marktes innerhalb des Plangebiets und auch gegenüber den benachbarten schutzbedürftigen Wohnbauflächen möglich. Zur Realisierung der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Plangebietes wurde ein ausgewogenes Plankonzept erstellt, welches die Interessen weder des einen noch des anderen Grundstückseigentümers in den Vordergrund rückt.

Das aus § 1 Abs. 7 BauGB hervorgehende Gebot der Konfliktbewältigung bedeutet, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Konflikte, die er selbst schafft, nicht unbewältigt lassen darf. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte lösen, in dem die von der Planung berührten Belange zu

einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf insbesondere nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener ungelöst bleiben. Zwar schließt dies eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf nachfolgendes Verwaltungshandeln (Baugenehmigungsverfahren) nicht grundsätzlich aus. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind allerdings dann überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht wird lösen lassen. Dies ist hier nicht der Fall. Wie in der schalltechnischen Untersuchung (Stand: 23.05.2023) aufgezeigt wird, ist die Konfliktbewältigung durch Maßnahmen auf der nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt.

Das Gebot der Konfliktbewältigung wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 nicht verletzt.

## **9. PLANINHALT**

Mit Blick auf die Steuerung des Einzelhandels sind bei der Aufstellung insbesondere die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 7, Nr. 8a, Nr. 9, und Nr. 11 BauGB von Bedeutung.

Mit einer Gesamtverkaufs- bzw. Hauptnutzungsflächengröße der geplanten Einzelhandels-/Gastronomienutzungen von insgesamt 2.193 m<sup>2</sup> (1.627 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Vollsortimenter und 196 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die weiteren Nutzungen Shops/Gastronomie zuzüglich Verkehrs- und Erschließungsflächen von 370 m<sup>2</sup>) unterliegt das Vorhaben den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 erfolgt daher gemäß den Zielen und Grundsätzen des seit dem 06. August 2019 rechtswirksamen LEP NRW Kapitel 6.5 - Großflächiger Einzelhandel - (s. Ziffer 4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)).

Neben Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Maß der baulichen Nutzung sind Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Im westlichen Plangebiet wird zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität an der Bergwerksstraße ein Aufenthaltsbereich in Gestalt eines kleinen Platzes geschaffen. Mit der Festsetzung von mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen soll die Wegeverbindung dauerhaft gesichert werden. Zusätzliche Erschließungsstraßen für die interne Erschließung des Standortes sind nicht notwendig. Die Anbindung des sonstigen Sondergebietes erfolgt über die bereits als Erschließungsstraße ausgebaute Karl-Friedrich-Straße. Dass die Bauflächen einfassende Rahmengrün wird als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Ferner erfolgen Kennzeichnungen zum Bergbau, zu Ausgasungen aus dem Karbongebirge und Hinweise zu Bodenbelastungen / Altlasten, zum Bodenschutz, zu Bodendenkmälern, Kampfmitteln, Versorgungsanlagen - bestehende Leitungen, zu artenschutzrechtlichen Belangen, zu Nebenanlagen Elektrizität sowie zu fernmeldetechnischen Nebenanlagen.

Die im Folgenden aufgezeigten Inhalte werden in Form von Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweisen gemäß § 9 BauGB und § 89 Landesbauordnung (BauO NRW) zur Sicherung der Entwicklungsziele und Verträglichkeit des Vorhabens in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Neben der Sicherung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB der begleitende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Weitergehende Regelungen zur Umsetzung des Planvorhabens werden über einen zwischen der Stadt Bochum und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag (s. Ziffer 11.5) getroffen.

## 9.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB

### 8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

#### 8.1.1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt mit Shops/Gastronomie“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

*Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt mit Shops/Gastronomie“*

1. *Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelmarkt mit Shops und Gastronomie-Bereich) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 qm.*
2. *Folgende naheversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Bochumer Sortimentsliste (Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017) sind zulässig:*
  - *Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren;*
  - *Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen;*
  - *Back- und Fleischwaren;*
  - *Drogeriewaren;*
  - *Parfümerie- und Kosmetikartikel;*
  - *Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren;*
  - *Schnittblumen;*
  - *Zeitungen / Zeitschriften.*

*Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche sind sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Bochumer Sortimentsliste zulässig.*

*Abweichend hiervon sind in dem Shop 1 (einschließlich Gastronomie-Bereich und Terrasse) nur Backwaren und in dem Shop 2 nur Schnittblumen zulässig.*

*Ausnahmsweise ist eine der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienende Nebenanlage (10kV-Transformationstation) zulässig.*

**Bochumer Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept:  
Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017**

Tabelle 70: Bochumer Sortimentsliste gemäß Masterplan Einzelhandel 2017\*

Zentrenrelevante Sortimente	
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
Bäck- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke <sup>10</sup> Nahrungs- und Genussmittel <sup>11</sup>	Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren Schnittblumen Zeitung / Zeitschriften
Angeln- und Jagdartikel <sup>12</sup> Bekleidung Bettwäsche Bettwaren, Matratzen <sup>7</sup> Bild- und Tonträger Bücher Camping- und Outdoorartikel <sup>1</sup> Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Foto Gardinen Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik <sup>4</sup> Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle Haushaltswaren <sup>2</sup> Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Hörgeräte Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen Kunstlerartikel, Bastelzubehör Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augensoptik Papier, Büroartikel, Schreibwaren Sanitärartikel Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte <sup>13</sup> Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
Bauelemente, Baustoffe <sup>14</sup> Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Bohle und Zubehör Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Farben / Lacke Fliesen Gartenartikel / -geräte <sup>5</sup> Kamine / Kachelöfen Kinderwagen	Kfz <sup>6</sup> , Caravan <sup>6</sup> - und Motorradzubehör Maschinen / Werkzeuge Möbel <sup>8</sup> Pflanzen / Samen Rolläden / Markisen Sanitärartikel Sportgroßgeräte <sup>9</sup> Tapeten Teppiche (Einzelware) Zoologische Artikel / lebende Tiere (inkl. Heimtierfutter)

\* Bezogen auf den Einzelhandel in eigener Sache (inkl. Lebensmittelhandwerk), d. h. ohne Berücksichtigung von Kfz-, Baum-, Kraft- und Schmeckstoffhandel sowie rezeptpflichtigen Pharmazeutika.

**Erläuterungen**

1. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
2. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
3. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)
4. Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
5. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
6. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
9. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhandeln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
10. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
11. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
12. ohne Schuhe und Bekleidung
13. Sportartikel / -geräte ohne Sportgroßgeräte
14. inkl. Holz

Zur planungsrechtlichen Konkretisierung der Ansiedlungsabsichten für großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel sowie zusätzlicher ergänzender Shops und Gastronomie soll im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB auf Grundlage des „Masterplans Einzelhandel - Nachjustierung 2017“ das Areal im Bereich zwischen der Karl-Friedrich-Straße und der Bergwerksstraße als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt mit Shops/Gastronomie“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Lebensmittelmarkts mit Shops und Gastronomiebereich mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.200 m<sup>2</sup>, welcher der Nahversorgung des Stadtteils „Weitmar-Mark“ bzw. der Sicherung und Attraktivierung des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ dienen sollen. Die Verkehrs- und Erschließungsflächen dienen als reine Bewegungsflächen. Der Verkauf und Präsentation sowie das Verpacken von Waren sind nicht zulässig.

Die Festsetzung soll die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß dem Grundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 einschließlich der zugehörigen Stellplätze und der Warenanlieferung ermöglichen.

Die Festsetzung entspricht teilweise schon heute der Lage des Baugebietes, dessen Umfeld u. a. durch Bebauung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen charakterisiert ist. Zum anderen ist diese Fläche im Masterplan Einzelhandel - Nachjustierung 2017 überwiegend in der

Abgrenzung des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ berücksichtigt. Ferner ist der Standort des Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Läden verbrauchernah, also insbesondere auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen gut erreichbar. Hierdurch soll neben dem Schutz auch die Sicherung der Versorgung des integrierten Standortes erfolgen. Einer möglichen Verödung des zentralen Versorgungsbereiches soll durch gezielte Fortentwicklung entgegengewirkt werden. Neben der Stärkung wird auch eine Verbesserung der Attraktivität des zentralen Nahversorgungsbereichs Weitmar-Mark angestrebt.

Ferner soll mit der Festsetzung zur Ansiedlung eines weiteren Frequenzbringers innerhalb des Stadtteilzentrums, zusammen mit den weiteren Magnetbetrieben des zentralen Versorgungsbereiches und den um diese herum gruppierten weiteren teilweise spezialisierten Einzelhandelsbetriebe und kleinen Dienstleistungsbetriebe, eine umfassend abdeckende Grund- und Nahversorgung des städtischen Quartiers sichergestellt werden.

Als Zusatzkriterium ist die günstige Anbindung an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) zu beachten. Die gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV wird wie in Kapitel 3.2 Verkehr und Erschließung geschildert, durch mehrere Buslinien gewährleistet. Im Hinblick auf die Erfordernisse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die zu erwartende Altersstruktur der Bevölkerung wird durch das Sonstige Sondergebiet die günstige Erreichbarkeit eines Versorgungsstandortes auch für die nicht-motorisierte Bevölkerung sichergestellt.

Um einen längerfristig zukunfts- und wettbewerbsfähigen Betrieb des großflächigen Lebensmittelmarktes zu ermöglichen, ist eine Gesamtverkaufsfläche mit insgesamt max. 2.000 m<sup>2</sup> geplant.

Gemäß Grundsatz 1 (Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) des Masterplans Einzelhandel Bochum - Nachjustierung 2017 beträgt die Größenbeschränkung der Gesamtverkaufsfläche von Einzelbetrieben als Hauptbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment für Stadtteilzentren maximal 2.000 m<sup>2</sup>. Daher wird die Verkaufsfläche des eigentlichen Lebensmittelmarkts auf 2.000 m<sup>2</sup> begrenzt.

Es wird ein Mindestanteil von 90 % der Verkaufsfläche durch die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Backwaren/Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren und Getränke) abgedeckt. Dies dient der Sicherstellung, dass der großflächige Lebensmittelmarkt seine Funktion zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) in ausreichendem Maß erfüllt, da dieses Sortiment einen Kernbestandteil des zentralen Versorgungsbereichs darstellt. Abweichend von der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche sind auf 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> sonstige zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Bochumer Sortimentsliste (Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017) zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Über die Festsetzung maximaler Gesamtverkaufsflächengrößen sowie sortimentsbezogener Verkaufsflächenanteile wird sichergestellt, dass keine unzulässigen Verkaufsflächenzuwächse oder unverträgliche Umstrukturierungen der Sortimentsstruktur erfolgen. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen im Vorhabenbereich bleibt somit gemäß den gutachterlichen Ergebnissen gewährleistet. Über diese Festsetzungen werden ausschließlich die am Standort geplanten Vorhabennutzungen entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag vereinbarten Entwicklungszielen planungsrechtlich gesichert.

Das Vorhaben stellt sich als atypische Mischform zwischen Einkaufszentrum und großflächigem Lebensmittelmarkt mit flankieren Einzelhandelsbetrieben (Shops) und/oder Gastronomiebetrieben, die keine „Nebenbetriebe“ des Hauptbetriebes sein müssen, dar. Hier werden die konkretisierenden Festsetzungsmöglichkeiten eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) genutzt und ein konkret-individuelles, das heißt m<sup>2</sup>-genaues Flächenkonzept zum Gegenstand des Planinhaltes gemacht, um die Flächenaufteilung transparent und in ihren Nutzungen eindeutig er-

kennbar festzusetzen, ohne die rechtliche Frage beantworten zu müssen, ob und gegebenenfalls inwieweit die Definition der Verkaufsfläche für den Satzungsgeber im Rahmen seiner textlichen Festsetzungen disponibel ist (vgl. etwa Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 17.04.2013 – 8 C 10859/12 – juris; offengelassen Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 18.05.2007 – 1 ZB 07/341 – juris). Die für die Shops/Gastronomie verbleibende Variationsbreite trägt dem Bedürfnis der Vorhabenträgerin nach einem nicht allzu starren planerischen Rahmen für ihre wirtschaftliche Betätigung Rechnung, ohne eine planungsrechtlich relevante Abweichung von dem zuzulassenden Vorhaben und namentlich vom planerisch vorgegebenen Nutzungsspektrum als solchem in seinem Kern zu ermöglichen, wie sich aus dem Zuschnitt des verbindlichen Flächenkonzeptes und den textlichen Festsetzungen zu Art und Umfang der Sortimente ergibt.

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

Die Funktion des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ wird durch die Zulassung weiterer Einzelhandelsbetriebe und/oder Gastronomiebetriebe gestärkt. Daher sind im sonstigen Sondergebiet Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Errichtung einer 10kV-Transformatorstation erforderlich, die ausschließlich der Eigenversorgung des Vorhabens mit Strom dient. Der Standort der 10kV-Transformatorstation ist innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Eine genaue Festlegung des Standortes kann derzeit abschließend noch nicht vorgenommen werden und erfolgt daher frühzeitig im weiteren Planungsprozess in Abstimmung zwischen dem Projektträger und der Netzgesellschaft, der Stadtwerke Bochum Netz GmbH. Der Standort wird grundbuchlich gesichert. Die Maßnahmen zur Errichtung und Sicherung der Zugänglichkeit der 10kV-Transformatorstation werden auf der Ebene des Durchführungsvertrags verbindlich vereinbart.

Gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO wird die der Versorgung des sonstigen Sondergebietes mit Elektrizität dienende Nebenanlage (10kV-Transformatorstation) als Ausnahme zugelassen. Eine besondere Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen - Elektrizität - wird nicht festgesetzt.

### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximalen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß und durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Ziel ist die Schaffung eines städtebaulichen Rahmens, der eine Umsetzung des Plankonzeptes garantiert und gleichzeitig Spielraum für mögliche Anpassungsmaßnahmen lässt.

#### **8.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beschreibt das zulässige Verhältnis von Grundfläche zur Grundstücksfläche, gibt also an, bis zu welchem Anteil ein Grundstückseigentümer seine Grundstücke tatsächlich mit baulichen Anlagen überdecken darf.

In dem Sonstigen Sondergebiet wird die GRZ entsprechend der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in Sondergebieten mit 0,8 festgesetzt.

Durch die Festsetzung wird eine städtebaulich angemessene und zugleich wirtschaftlich auskömmliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks erreicht. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

#### **8.1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 20 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beschreibt das zulässige Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche, gibt also an, wie viel Geschossfläche in Bezug auf die Grundstücksgröße maximal zulässig ist. Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt dabei nach den Außenmaßen eines Gebäudes.

In dem Sonstigen Sondergebiet wird die GFZ entsprechend der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in Sondergebieten mit 2,4 festgesetzt. Durch die Festsetzung wird eine städtebaulich angemessene und zugleich wirtschaftlich auskömmliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks erreicht. Ferner wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

#### **8.1.2.3 Geschossigkeit (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

##### *Geschossigkeit (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)*

*Ein Obergeschoss ist nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Obergeschosse (OG) zulässig.*

Die Vorhabenplanung hat die Errichtung eines gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss zum Gegenstand. Die Lage dieses Obergeschosses soll sich zur Karl-Friedrich-Straße orientieren, die Gebäudehöhen der Bestandsbebauung städtebaulich aufgreifen und zwischen den unterschiedlich hohen Trauf- und Firsthöhen der bestehenden Bebauung vermitteln. Die Errichtung dieses Obergeschosses ist daher nur in den hierfür festgesetzten Baugrenzen (OG) zulässig. Innerhalb der Flächen des Obergeschosses werden die betrieblich erforderlichen Sozialräume für die Beschäftigten des großflächigen Lebensmittelmarktes angeordnet.

#### **8.1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

##### *Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)*

*Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgelegte maximale Attikahöhe des Erdgeschosses (EG) von 167,0 m ü. NHN bzw. die maximale Attikahöhe des Obergeschosses (OG) von 171,0 m ü. NHN beschränkt. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist das Normalhöhennull (NHN).*

*Die festgesetzten Maximalhöhen baulicher Anlagen dürfen durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Gewerbekälte, RWA) um maximal 3 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)*

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen/Attikahöhen werden in dem Sonstigen Sondergebiet für das Hauptgeschoss (Verkaufsflächenebene) sowie für das Obergeschoss über dem Hauptgeschoss differenziert festgesetzt, um einerseits die Umsetzung des Entwurfskonzeptes des großflächigen Lebensmittelmarktes und ergänzende Nutzungen zu gewährleisten und andererseits um Beeinträchtigungen, z. B. durch Verschattungen der bestehenden Nachbarbebauung an der Karl-Friedrich-Straße, der Heinrich-König-Straße sowie der Bergwerksstraße weitestgehend auszuschließen.

Zur Sicherung der geplanten Höhendifferenzierung des Gebäudes und baulichen Anlagen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für die jeweiligen überbaubaren Grundstückflächen maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Innerhalb der Festsetzungen sind sowohl die eingeschossigen Ladenbereiche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelmarkt mit Shops und Gastronomiebereich) als auch das Obergeschoss (zur Unterbringung der Sozialräume) über dem Verkaufsflächengeschoss erfasst.

Zur Verhinderung, ein Gebäude zu planen, welches in zwei, drei oder mehr Geschossen die gleiche Grundfläche und Höhe hat, aber rechnerisch nur eingeschossig ist, wird sinnvollerweise im Bebauungsplan daher nicht die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, sondern Gebäudehöhen zur Bestimmung der maximalen Höhe der baulichen Anlage.

Die Geschossfläche berechnet sich grundsätzlich nur nach der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO.

So wird das grundlegende Höhenprofil und die Geschossigkeit der Vorhabennutzung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich sichergestellt, gleichzeitig bleiben flexible Anpassungsoptionen zur Berücksichtigung wechselnder bautechnischer Ausführungserfordernisse im weiteren Planungsprozess erhalten. Als Gebäudehöhe ist die Oberkante (OK) Attika (Attikahöhe) des Daches anzunehmen.

Um den allgemeinen technischen Erfordernissen der geplanten Vorhabennutzungen zu entsprechen wird darüber hinaus textlich festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von maximal 3 m für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig ist. Innerhalb der festgesetzten Höhen ist somit die Errichtung der geplanten Vorhabennutzungen entsprechend den funktionalen und betrieblichen Erfordernissen gewährleistet, gleichzeitig bleibt die Verträglichkeit der baulichen Anlagen gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans gewahrt.

Neben der städtebaulichen Einbindung des Baukörpers in die umgebende Bebauung und der Ausrichtung der Geschäfts- und Gastronomiezone zur Karl-Friedrich-Straße ist jedoch auch die innere Organisation des Lebensmittelmarktes ausschlaggebend für die Anordnung und Höhenentwicklung der Einzelelemente des Baukörpers. So sieht die Plankonzeption vor, die Eingangszone, die Pkw-Ein- und Ausfahrt sowie die Anlieferung zur Karl-Friedrich-Straße auszurichten und die Bergwerksstraße von Erschließungsverkehr (Kunden- und Anlieferungsverkehr) freizuhalten.

Durch die punktuelle hohe Verdichtung in einem überschaubaren Bereich sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, da eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung durch die Höhenstaffelung und Grundrissgestaltung des Baukörpers sichergestellt ist und die hohe Flächenversiegelung durch Freiflächen in der Umgebung ausgeglichen wird. Auch auf die Belange des Verkehrs hat die punktuell hohe Verdichtung keinen Einfluss, so dass die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird das geplante Bebauungsprofil in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übertragen, planungsrechtlich gesichert und eine maßstäbliche und funktionale Einpassung des Planvorhabens in die bestehende Stadtstruktur gewährleistet.

### **8.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

#### **8.1.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

##### *Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)*

*Für das sonstige Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.*

Aufgrund des vorgesehenen Architekturkonzeptes der Vorhabenplanung mit Gebäudelängen von mehr als 50,00 m bei gleichzeitig offener Gebäudestellung ohne zwingende Anbaunotwendigkeit, wird für den Vorhabenbereich gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Somit sind Gebäudelängen größer 50,00 m möglich, gleichzeitig bleibt über die nach wie vor einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Abstandsfläche die Zielsetzung einer Bebauung mit seitlichem Grenzabstand unverändert erhalten.

Diese Festsetzung ist sachgerecht und notwendig, da aufgrund der großflächigen Einzelhandelsnutzung ein entsprechend groß dimensioniertes Gebäude erforderlich wird. Auf diese Weise wird der notwendigen Flexibilität im Gewerbebau Rechnung getragen.

#### **8.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

##### *Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)*

*Die zur Karl-Friedrich-Straße hin festgesetzte nordöstliche Baugrenze darf von Vordächern bis zu einer Tiefe von maximal 3 m überschritten werden. Unterirdische konstruktionsbedingte Überschreitungen aller Baugrenzen sind bis zu 0,8 m zulässig. Oberirdische konstruktionsbedingte Überschreitungen aller Baugrenzen sind bis zu 0,2 m zulässig.*

Im Vorhabenbereich sichern die überbaubaren Grundstücksflächen die Stellung und Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes und der baulichen Anlagen der Vorhabennutzung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

Im sonstigen Sondergebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert und orientieren sich an den baulichen Anforderungen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden - in der Kombination mit den differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - die wesentlichen Elemente der Gebäudestruktur bestimmt, die dem Planungskonzept zugrunde liegen. Im Übrigen werden Baugrenzen festgesetzt, um innerhalb der vorgegebenen Struktur Entwicklungsspielraum für die spezifische Gebäudeplanung zu eröffnen.

Die Baugrenzen des sonstigen Sondergebietes sind so gewählt, dass sie die Anordnungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen auf dem Grundstück auf einen städtebaulich begründbaren Bereich beschränken und den Bauherren dennoch eine ausreichende Flexibilität offenhalten. Ziel ist es v. a., das städtebauliche Konzept mit klar definierten Raumkanten umzusetzen. Insbesondere im Bereich der Karl-Friedrich-Straße treten die Baugrenzen hinter die benachbarten Baufluchten zurück. Hierdurch wird die Möglichkeit eröffnet, zwischen dem Gebäude des Einzelhandelsbetriebs und der öffentlichen Verkehrsfläche einen halböffentlichen Begegnungsraum zu schaffen, in dem u. a. die zur fußläufigen Erschließung erforderlichen Anlagen (Treppe, Aufzug, Fahrradstellplätze) angeordnet sind. Kleinere, gestaltete Grünflächen sollen die halböffentlichen Erschließungsflächen flankieren.

Neben der Anbindung der notwendigen Stellplatzanlage/Lkw-Anlieferung an die Karl-Friedrich-Straße ist mit der Orientierung des Baukörpers mit seinem Hauptzugang zur Karl-Friedrich-Straße die direkte Einbindung in das Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ geplant. Zur Realisierung eines Vordaches bzw. mehrerer Vordachbereiche darf die nordöstliche Baugrenze (Bereich der Karl-Friedrich-Straße) bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m in nordöstlicher Richtung überschritten werden.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dokumentieren die Gebäudestellungen und die grundlegenden Gebäudeabmessungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, innerhalb der „Baufenster“ ist eine geringfügige Verschiebung der Gebäude mit einem Spielraum von unterirdisch konstruktionsbedingten Überschreitungen bis zu 0,8 m und oberirdische konstruktionsbedingte Überschreitungen bis zu 0,2 m zur Sicherung etwaiger Anpassungserfordernisse im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess der Hochbauplanung gegeben. Die grundlegenden Maßstäblichkeiten und Gebäudeaufteilungen des Planvorhabens bleiben entsprechend dem vorliegenden Vorhaben- und erschließungsplan unberührt erhalten.

#### **8.1.4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzungen:

##### Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

*Die Errichtung einer Tiefgarage (TGa) ist innerhalb der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage (TGa) sowie innerhalb der Baugrenze zulässig. Die Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist nur unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb der mit TGa festgesetzten Fläche oder unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb der Baugrenze zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen, die im funktionalen Zusammenhang mit der Vorhabennutzung stehen, sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls zulässig. Unterirdische konstruktionsbedingte Überschreitungen der festgesetzten Flächen für die Tiefgarage sind bis zu 0,8 m zulässig. Außerhalb des festgesetzten Tiefgaragenbereichs sowie außerhalb der Baugrenze ist die Errichtung von (oberirdischen) Stellplätzen und Garagen oder Anlagen für den ruhenden Verkehr unzulässig. Die Anbindung der Tiefgarage ist ausschließlich auf der zeichnerisch als Ein-/Ausfahrt Tiefgarage festgesetzten Fläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).*

Eine der Zielsetzungen hinsichtlich der Gestaltung des Plangebietes ist es, dass das städtebauliche Erscheinungsbild nicht durch oberirdische Stellplätze und Garagen dominiert wird. Aus stadtgestalterischen Gründen sollen die nicht von baulichen Anlagen überbauten Flächen für eine Randbegrünung (Rahmengrün) des Vorhabenstandortes genutzt werden. Die notwendigen Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplante Nutzung werden ausschließlich auf den privaten Baugrundstücken innerhalb des sonstigen Sondergebietes angeordnet.

Der ruhende Verkehr soll im sonstigen Sondergebiet in einer Tiefgarage (TGa) untergebracht werden. Die Begrenzung der Errichtung der (Kunden-) Stellplätze im sonstigen Sondergebiet ausschließlich auf den Bereich der Tiefgarage ist auch aus Gründen der Wohnruhe zweckmäßig.

Der Stellplatznachweis wird über die Errichtung einer eingeschossigen Tiefgarage (TGa) mit einer Stellplatzfläche für ca. 112 Pkw-Stellplätze geführt. Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt über eine Rampe mit Ein- und Ausfahrt an die Karl-Friedrich-Straße.

Den Mitarbeitern und Kunden des Lebensmittelmarktes und der ergänzenden Läden stehen die Stellplätze auf dem Kundenparkplatz in der Tiefgarage (TGa) zur Verfügung.

Zur Sicherung der Anordnung und Ausgestaltung der Anlagen für den ruhenden Verkehr entsprechend dem vorliegenden Parkierungskonzept werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Flächen der Tiefgarage (TGa) einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrt gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB als Flächen für Garagen (TGa) festgesetzt. Außerhalb des festgesetzten Tiefgaragenbereichs ist die Errichtung von Stellplätzen oder Anlagen für den ruhenden Verkehr unzulässig.

Untergeordnete bauliche Anlagen - Nebenanlagen -, die im funktionalen Zusammenhang mit der Vorhabennutzung stehen (z. B. Einkaufswagensammelstationen, Rollstiege, Treppenanlagen, Aufzug, Standplätze für Müllbehälter (Müllsammelanlagen)) sind ebenfalls in der Tiefgaragenanlage zulässig.

Ebenerdige Stellplätze für Kurzparker werden auf dem Vorhabengrundstück nicht vorgehalten.

Der mit der Umsetzung der Vorhabenziele verbundene Wegfall bestehender öffentlicher Parkplätze im Bereich der Karl-Friedrich-Straße wird deutlich kompensiert.

#### **8.1.4.2 Flächen für Fahrradabstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzungen:

##### *Flächen für Fahrradabstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)*

*Im sonstigen Sondergebiet sind Fahrradabstellplätze im Sinne untergeordneter Nebenanlagen, die im funktionalen Zusammenhang mit der Vorhabennutzung stehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO).*

Neben den PKW-Einstellplätzen in der Tiefgarage werden im Zusammenhang mit der Vorhabennutzung oberirdische Fahrradabstellplätze auf dem Vorhabengrundstück realisiert. Die oberirdischen Fahrradabstellplätze sind teilweise überdacht und werden in der erforderlichen Anzahl und Anordnung dem Vorhabengebäude und -nutzungen räumlich zugeordnet. Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO soll die Anordnung der Fahrradabstellplätze im Vorhabenbereich unabhängig von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück erfolgen können. Eine entsprechende Festsetzung zur Zulässigkeit von Fahrradabstellplätzen auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, die im funktionalen Zusammenhang mit der Vorhabennutzung stehen, wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Festsetzung werden die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordneten Nebenanlagen (Fahrradabstellplätze) planungsrechtlich gesichert.

### **8.1.5 Verkehr - Verkehrserschließung -**

Die an das Plangebiet im Nordosten angrenzende Karl-Friedrich-Straße sowie die im Westen angrenzende Bergwerksstraße sind bereits hergestellt und dem Verkehr gewidmet. Das Plangebiet ist demnach erschlossen. Öffentliche Straßenverkehrsflächen müssen nicht festgesetzt werden.

Mit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist auch ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für den großflächigen Lebensmittelmarkt sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Damit ist davon auszugehen, dass sich der Parkdruck in den umliegenden Straßen mit der Realisierung der Planung, durch den ruhenden Verkehr der Kundenfahrzeuge nicht wesentlich erhöhen wird.

Bei der Ausbauplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für das geplante Vorhaben ist insbesondere die Erfüllung der Anforderungen des § 5 BauO NRW (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) sowie der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sicherzustellen.

Um einen reibungslosen Verkehrsablauf innerhalb der festgesetzten Nutzung sicherzustellen und unregelmäßige Grundstückszufahrten abseits der festgesetzten Ein- und Ausfahrt auszuschließen, werden für die freien Seiten des Vorhabengrundstücks zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nach Westen (Bergwerksstraße) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB festgesetzt. Die Lage der Zufahrt von der bzw. zur Karl-Friedrich-Straße (Ein- / Ausfahrt zur Tiefgarage) wird durch die Festsetzung eines Einfahrtbereiches konkret vorgegeben und entspricht der geplanten Zu- und Ausfahrt der Vorhabenplanung.

Die weitergehende Sicherung von Wegerechten über das Vorhabengrundstück wird über zusätzliche Gehrechte getroffen.

### **8.1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

#### Schallschutzwände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

*In den zeichnerisch durch Signatur festgesetzten Bereichen ist eine Schallschutzwand zu errichten.*

*Die Oberkante der Schallschutzwand darf eine geradlinige Verbindungslinie zwischen den zeichnerisch festgesetzten Punkten A und B, B und C, D und E sowie F bis K nicht überschreiten. Dabei sind für die Höhenlage der Punkte A bis K folgende Höhen über Normalhöhennull (NHN) zugrunde zu legen:*

A = 159,0 m ü. NHN  
B = 159,0 m ü. NHN  
C = 160,0 m ü. NHN  
D = 161,0 m ü. NHN  
E = 160,0 m ü. NHN  
F = 159,0 m ü. NHN

*G = 159,0 m ü. NHN  
H = 159,0 m ü. NHN  
I = 159,0 m ü. NHN  
J = 159,0 m ü. NHN  
K = 159,0 m ü. NHN  
L = 159,0 m ü. NHN*

*Dabei sind die Schallschutzwände A - C und F - L in mindestens 1,9 m Höhe über dem Gelände und die Schallschutzwand D - E in mindestens 3,5 m Höhe über dem Gelände herzustellen.*

*Die Schallschutzwände können an der Tiefgarageneinfahrt, auf einer Länge von bis zu 5,0 m von der Grundstücksgrenze aus in Richtung Westen mit einem Wert gemäß Ziffer 2.2 „Schallabsorption“ der ZTV-Lsw 06 von  $DL_a < 4$  dB auf der gesamten Länge, reflektierend ausgeführt werden. Somit können die Schallschutzwände auch aus transparenten Elementen bestehen.*

*Alle anderen Schallschutzwände müssen in Richtung der Geräuschquellen des Marktes - also an der zum Markt orientierten Seite - hoch absorbierend im Sinne der ZTV-Lsw 06, mindestens nach Gruppe A3 mit  $DL_a = 8 - 11$  dB ausgeführt werden.*

*Die Schallschutzwände sowie ihre Anschlüsse der eingehausten Anlieferung müssen eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung“ der ZTV-Lsw 06 von  $DLR > 24$  dB aufweisen.*

*Auskleidung Deckenunterseite Parkdeck Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

*Zur Schaffung von 2.500 m<sup>2</sup> äquivalenter Absorptionsfläche ist die Deckenunterseite des Parkdecks mit schallabsorbierendem Material auszukleiden.*

Mit dem geplanten Vorhaben sind Lärmemissionen verbunden, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen sind.

Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tages- und Nachtzeit werden aktive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung von Schallschutzwänden, Auskleidung der Deckenunterseite des Parkdecks mit schallabsorbierendem Material) festgesetzt. Um vor Lärmeinwirkungen zu schützen, stellen Schallschutzwände ein geeignetes Mittel dar. Durch langjährige Erfahrung mit Schallschutzwänden gibt es heute eine große Auswahl an optisch ansprechenden Systemwänden. Eine Schallschutzwand bietet den Vorteil, dass sie wesentlich weniger Grundfläche als ein Schallschutzwall benötigt und dadurch eine mögliche Abschirmmaßnahme in verdichteten Bestandsgebieten darstellt. Ferner kann durch die Möglichkeit, mit der Schallschutzwand relativ dicht an die Lärmquelle zu gelangen, die Wandhöhe niedriger als bei einem Schallschutzwall gehalten werden. Durch eine Bepflanzung im Bereich der Abstandsfläche mit Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (Rankpflanzen) kann das Einfügen der Schallschutzwand in das Ortsbild zusätzlich verbessert werden.

Die Schallschutzwände müssen geschlossene Oberflächen ohne Fugen, Spalten oder Lücken aufweisen. Bei den Schallschutzwänden kommen u. a. Holz- oder Stahlblechsysteme, Ziegel- oder Betonsysteme sowie teilweise transparente Systeme (Glas, Kunststoff) in Frage. Eine Kombination zwischen den genannten Systemen ist ebenfalls möglich.

Wie die v. g. Untersuchung zeigt, ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit ergänzenden Läden im Plangebiet grundsätzlich realisierbar. Die konkrete Ausgestaltung und der Nachweis des Immissionsschutzes sind jedoch im einzelnen Genehmigungsverfahren zu führen. Insofern können die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Sicherstellung des notwendigen Schallschutzes nur den Rahmen dafür setzen, dass im nachgelagerten Genehmigungsverfahren die erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden kön-

nen. Um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks innerhalb des sonstigen Sondergebietes sowie einen hinreichenden Schallschutz sicherzustellen, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lediglich in den Bereichen Schallschutzwände festgesetzt, in denen sie entsprechend der schalltechnischen Untersuchung notwendig sind.

Um die erforderliche Schallschutzwirkung in Bezug auf den untersuchten Worst-Case-Fall zu erzielen, müssen in den Bereichen A - C und F - L Schallschutzwände mit einer Höhe von mindestens 1,9 m und in dem Bereich D - E Schallschutzwände mit einer Höhe von 3,50 über der Geländeoberkante des Umgebungsgeländes hergestellt werden.

Die nördliche Schallschutzwand A - C, mit einer Höhe von 1,9 m über dem Umgebungsgelände, soll am Einfahrtbereich zur Tiefgarage an der Karl-Friedrich-Straße beginnend über eine Länge von ca. 27 m in westlicher Richtung verlaufend hergestellt werden. Der Verlauf folgt zunächst 27 entlang der Grundstücksgrenze und orientiert sich dann am weiteren Verlauf der Tiefgaragenzufahrt (Rampenanlage).

Die Schallschutzwände D - E und F - L im südlichen Plangebiet sollen dem Verlauf der baulichen Anlagen zur Anordnung von Teilen der Tiefgarage folgend hergestellt werden. Die Schallschutzwand D - E, mit einer Höhe von 3,5 m über dem Umgebungsgelände schließt unmittelbar an das Gebäude des Einzelhandelsmarktes an und soll über eine Länge von ca. 17 m in südlicher Richtung verlaufend hergestellt werden.

Daran schließt die durchgehende Schallschutzwand F - L, mit einer Höhe von 1,9 m über dem Umgebungsgelände an. Der Verlauf dieser 1,9 m hohen Schallschutzwand verläuft vom Punkt F zunächst über ca. 11 m nach Westen, knickt am Punkt G um 90 Grad nach Norden ab und verläuft über ca. 5 m zum Punkt H, um hier wiederum um 90 Grad nach Westen abzuknicken und über eine Länge von ca. 3 m zum Punkt I zu führen. Von dem Punkt I verläuft die Schallschutzwand über ca. 2 m nach Norden zum Punkt J, knickt erneut 90 Grad nach Westen ab um nach ca. 5 m am Punkt K zu enden. Von dort verläuft diese entlang der Tiefgarage bis zu Punkt L.

Die erforderlichen Schallschutzwände liegen innerhalb bzw. auf den festgesetzten Baugrenzen des sonstigen Sondergebietes und sind dort ohnehin als Gebäudeteile zulässig. Der Nachvollziehbarkeit des Schallschutzkonzeptes halber werden die Bereiche A - C, D - E und F - L jedoch durch die zeichnerische Darstellung der Anfangs-, Zwischen- und Endpunkte kenntlich gemacht, so dass bereits aus dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, dass in diesem Bereich besondere Anforderungen zu stellen sind.

Aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit - insbesondere mit Blick auf die benachbarte Wohn- bzw. Mischgebietsbebauung - wird festgesetzt, dass die Schallschutzwände in den Bereichen A - B eine Höhe von maximal 159,0 m über Normalhöhennull (NHN), im Abschnitt B - C eine Höhe von maximal 160,0 m ü. NHN nicht überschreiten dürfen.

Die Schallschutzwand in dem Bereich D - E darf eine Höhe von maximal 161,0 m ü. NHN nicht überschreiten. Die Schallschutzwände in den Bereichen F - L dürfen eine Höhe von maximal 159,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

Angesichts der sowohl heute als auch zukünftig unterschiedlichen Geländehöhen im Bereich des Sondergebietes wird die Schallschutzwand im Norden dabei in die Abschnitte A - B und B - C unterteilt, deren Anfangs- und Endpunkte hinsichtlich ihrer Höhe exakt festgelegt sowie durch gedachte Linien miteinander verbunden werden. Auf diese Weise ist die maximal zulässige Höhe der Schallschutzwand für jeden Punkt auf dieser Linie genau festgelegt. Gleiches gilt für die Schallschutzwände D - E und F - L im Süden des Plangebietes. Für die Einzelabschnitte F - L wird eine einheitliche Höhe der Oberkante von 159,0 m ü. NHN festgesetzt, da das Gelände hier

keinen großen topographischen Schwankungen unterliegt. Für den Abschnitt der Schallschutzwand D - E erfolgt eine hiervon abweichende maximal zulässige Höhe, da in diesem Teilabschnitt - gemäß der schalltechnischen Untersuchung - eine 3,50 m hohe Schallschutzwand über dem Umgebungsgelände hergestellt werden muss.

Die für die Schallschutzwände A - C und F - L festgesetzten Höhen ü. NHN entsprechen bezogen auf die heutige sowie die zukünftige Geländeoberkante einer Höhe von weniger als 3 m. Die für die Schallschutzwand D - E festgesetzte Höhe ü. NHN entspricht bezogen auf die heutige sowie die zukünftige Geländeoberkante einer Höhe von weniger als 4 m.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die Schallschutzwände einerseits keine erdrückende Wirkung oder sonstige negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung entfalten, andererseits aber die für ihren Zweck erforderliche Höhe von 1,9 m bzw. 3,5 m ü. dem Umgebungsgelände erreichen können. Dabei ist auch berücksichtigt, dass derartige Wände in Bereichen mit unterschiedlichen Geländehöhen i. d. R. in Form getreptt nebeneinander angeordneter Segmente errichtet werden, was einen gewissen Puffer erfordert.

Unabhängig von der Festsetzung der Höhe im Bebauungsplan sind jedoch auch die bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen. So sind grenzständige Schallschutzwände bis zu einer Höhe von 2,0 m genehmigungsfrei. Für Schallschutzwände, die höher als 2,0 m sind, ist die Zustimmung des Nachbarn bzw. die Einhaltung der Abstandsflächen notwendig. Sofern erforderlich, ist das Gelände des sonstigen Sondergebietes so zu modellieren, dass die für den Schallschutz notwendige Höhe der Schallschutzwand erreicht wird.

#### **8.1.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen sowie zur Sicherstellung einer Mindestausstattung mit Grünelementen werden Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen und Teilabschnitte der Lärmschutzwände, der zur Bergwerksstraße gerichteten Fassade sowie der nicht überbauten Flächen im sonstigen Sondergebiet getroffen.

##### **8.1.7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Rahmenpflanzungen Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

#### *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Rahmenpflanzungen Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

*Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen AF (Rahmenpflanzung) mindestens 11 standortgerechte Bäume 2. Ordnung in der Pflanzqualität „Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm“ gemäß der Pflanzliste A (Auswahl aus der Pflanzliste A) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die Einzelbäume sind nach Fertigstellung des Gebäudes mit einem Pfahldreibock zu sichern. Die Anpflanzung der festgesetzten Bäume ist ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung nachzuweisen. Die Anpflanzung aller weiteren Begrünungsmaßnahmen ist zwei Jahre nach Fertigstellung der gesamten Baumaßnahme nachzuweisen. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bestandsbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

Die Errichtung der benötigten 10-kV Transformatorenstation innerhalb der Pflanzfläche ist zulässig.

Innerhalb der Grünflächen sind zusätzlich zu den Bäumen standortgerechte, mindestens mittelgroße Laubsträucher (Pflanzqualität: Strauch, 4-triebig, ohne Ballen, Höhe 60 -100 cm) anzupflanzen; die Sträucher gemäß Pflanzliste B (Auswahl aus der Pflanzliste B) sind über die Pflanzfläche verteilt in einem Pflanzabstand von 1,5 – 2,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die Flächen zwischen den Baum- oder Strauchbepflanzungen sind mit einer Einsaat von Blumenrasen bzw. Blumenwiese (z. B. Regiosaatgut des Anbieters Rieger-Hofmann) bzw. Bodendecker (Storchschnäbelarten - Geranien, Waldsteinien - Waldsteinia, Frühlings-Nabelnüsschen - Omphalodes verna, Kleines Immergrün - Vinca minor und Elfenkrokus - Crocus tommasinianus, Polsterphlox - Phlox subulata) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste A für die Auswahl von Bäumen im Plangebiet:

<b>Bäume</b>	<b>Lateinischer Name</b>
Chinesische Wild-Birne	<i>Pyrus calleryana</i> Sorte 'Chanticleer' (2. Ordnung)
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i> „Paarl“ (2. Ordnung)
Schmalkronige Stadtulme	<i>Ulmus x hollandica</i> „Lobel“ (2. Ordnung)
Speierling	<i>Sorbus domestica</i> (2. Ordnung)
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> (2. Ordnung)
Walnuss	<i>Juglans regia</i> (2. Ordnung)

Pflanzliste B für die Auswahl von Sträuchern und Heistern im Plangebiet:

<b>Sträucher/Heister</b>	<b>Lateinischer Name</b>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Die Festsetzungen dienen der Sicherung und Entwicklung eines gestalterisch wirksamen Mindestanteils begrünter Flächen innerhalb des Quartiers, mittels derer die baulichen Anlagen der Vorhabenplanung optisch eingefasst werden. In Teilen dient die Pflanzfestsetzung auch der Herstellung eines angemessenen Übergangs zwischen dem Einzelhandelsgebäude bzw. der daran anschließenden Schallschutzwand und den angrenzenden Wohngebäuden und öffentlichen Verkehrsflächen. In geringem Umfang werden die Pflanzungen durch Schattenwurf auch die durch die Versiegelung unvermeidlich eintretenden kleinklimatischen Effekte (Entstehen einer Wärmeinsel) reduzieren. Die Festsetzung enthält Angaben zur Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume und Sträucher/Heister und nimmt Bezug auf eine Liste ortstypischer Arten, die in Gehölzlisten A/B (Auswahllisten) zusammengestellt sind.

Bei den Anpflanzungen ist zu beachten, dass gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW Bäume 2. Ordnung nur mit mindestens 2,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze gepflanzt werden dürfen und Sträucher nicht näher als 1,0 m an die Grenze heranrücken dürfen.

In Betracht kommen Bäume und Sträucher der nachfolgenden Gehölzauswahllisten A und B:

**Bäume**

Chinesische Wild-Birne  
Amberbaum  
Schmalkronige Stadtulme  
Speierling  
Eberesche  
Walnuss

**Lateinischer Name**

*Pyrus calleryana* Sorte 'Chanticleer' (2. Ordnung)  
*Liquidambar styraciflua* „Paarl“ (2. Ordnung)  
*Ulmus x hollandica* „Lobel“ (2. Ordnung)  
*Sorbus domestica* (2. Ordnung)  
*Sorbus aucuparia* (2. Ordnung)  
*Junglans regia* (2. Ordnung)

**Sträucher/Heister**

Feldahorn  
Hainbuche  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Haselnuss  
Weißdorn  
Liguster  
Schlehe  
Hunds-Rose  
Korbweide  
Schwarzer Holunder  
Eberesche  
Schneeball

**Lateinischer Name**

*Acer campestre*  
*Carpinus betulus*  
*Cornus mas*  
*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus monogyna*  
*Ligustrum vulgare*  
*Prunus spinosa*  
*Rosa canina*  
*Salix viminalis*  
*Sambucus nigra*  
*Sorbus aucuparia*  
*Viburnum opulus*

Bäume und Sträucher ohne Anwuchserfolg sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen müssen den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzungen entsprechen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Führung eines Weges auf einer Breite von 1,2 m zu gewährleisten (s. hierzu Ziffer 8.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

Die im südlichen Bebauungsplangebiet das Ortsbild bestimmenden Einzelbäume werden auf Grundlage der fundierten Analyse im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplans mit einer Erhaltungsbindung belegt. Darüber hinaus ist die Festsetzung zur Erhaltung der Bäume auch aus Gründen des Immissions- und Klimaschutzes zweckmäßig.

Die Errichtung der notwendigen 10 kV-Transformatorstation innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche wurde in der Bilanzierung zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt.

### **8.1.7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - extensive Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - extensive Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu versehen. Die Dachfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> Größe ist mit einer Dachbegrünung als Aussaat (z. B. Regiosaatgut des Anbieters Rieger-Hofmann oder gleichwertig) oder als Stauden- bzw. Sedum-Pflanzung gemäß Pflanzliste C mit mindestens 15 Pflanzen pro m<sup>2</sup> oder gleichwertig zu bepflanzen, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sollten Gräser einen Prozentsatz von 30 % nicht überschreiten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind notwendige technische Aufbauten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln und Entfluchtungen sowie zur Wartung erforderliche Zuwegungen.

Pflanzliste C für die extensive Dachbegrünung / Dachbepflanzung:

<b>Kräuter und Nelkenarten</b>	<b>Lateinischer Name</b>
Berglauch	<i>Alium senescens</i>
Färber-Kamille	<i>Anthemis tinctoria</i>
Grasnelke	<i>Armeria maritima</i>
Rauhe Nelke	<i>Dianthus armeria</i>
Kartäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Heikernelke	<i>Dianthus deltanoides</i>
Prachtnelke	<i>Dianthus suprbus</i>
Zypressenwolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Schafgabe	<i>Achillea millefolium</i>
Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Katzenpötchen	<i>(Antennaria dioicia)</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Heracium pilosella</i>
Rotes Habichtskraut	<i>Heracium rubrum</i>
<b>Gräser</b>	<b>Lateinischer Name</b>
Blaugrüne Segge	<i>Carex flacca</i>
Erd-Segge	<i>Carex humilis</i>
Amethyst Schwingel	<i>Festuca amethystina</i>
Schafsschwingel	<i>Festuca ovina</i>
Platthalmrispe	<i>Poe compressa</i>

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Regelungen zur Dachbegrünung. Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd.

Die Begrünung flach geneigter Dächer ermöglichen folgende stadökologisch positive Wirkungen:

- Schutz der Dachabdichtung vor extremen Temperaturdifferenzen, UV-Strahlung, Hagel-schlag und Krustenbildung.
- Regenwasserrückhalt: extensive Dachbegrünungen halten etwa 40 - 80 % des Jahresniederschlags zurück.
- Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen. Starkregenereignisse werden um 50 - 100 % gemindert, das Wasser zeitlich verzögert an die Kanalisation abgegeben.

- Verbesserung des (Klein-)Klimas durch Evaporation und Transpiration. Das zurückgehaltene Regenwasser wird verdunstet und kühlt die Umgebung. Die Dachbegrünung wirkt bei austauschschwachen Wetterlagen anregend auf Ausgleichströmungen.
- Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft. Feinstaub und Luftschadstoffe werden herausgefiltert und im Substrat (Vegetationstragschicht) gebunden, abgebaut und von den Pflanzen aufgenommen. Das Pflanzenwachstum senkt die CO<sub>2</sub>-Belastung.
- Verbesserung des Wärme- und Kälteschutzes. Der Dachbegrünungsaufbau wirkt wie eine zusätzliche Lage Dämmung: im Sommer als Hitzeschild, im Winter als Wärmedämmung.
- Temporäre oder dauerhafte Lebensräume von Kleintieren und potenzieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln, die Rast-, Futter- und Nistmöglichkeiten vorfinden.
- Verbesserung der Luftschalldämmung durch größere Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und gute Schalladsorption durch die Vegetation. Die Masse des Begrünungsaufbaus und die Struktur der Vegetation tragen zur Lärminderung bei.

All diese positiven Wirkungen sind im urbanen Raum von grundsätzlicher Bedeutung. Der Umfang der Wirkung ist bezogen auf den jeweiligen Einzelfall zwar nur gering, die angestrebte Wirkung wird aber in der Summe vieler Einzelmaßnahmen erreicht, weshalb die mit der Festsetzung verbundenen Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit angemessen sind.

Für eine extensive Dachbegrünung muss die Dicke der Substratschicht mindestens 12 cm betragen. Auswahlliste aus der Pflanzengemeinschaft "Kräuter / Nelkenarten / Gräser":

<b>Kräuter und Nelkenarten</b>	<b>Lateinischer Name</b>
• Berglauch	<i>Alium senescens</i>
• Färber-Kamille	<i>Anthemis tinctoria</i>
• Grasnelke	<i>Armeria maritima</i>
• Rauhe Nelke	<i>Dianthus armeria</i>
• Kartäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
• Heikernelke	<i>Dianthus deltanoides</i>
• Prachtnelke	<i>Dianthus suprbus</i>
• Zypressenwolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
• Schafgabe	<i>Achillea millefolium</i>
• Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
• Katzenpfötchen	( <i>Antennaria dioicia</i> )
• Kleines Habichtskraut	<i>Heracium pilosella</i>
• Rotes Habichtskraut	<i>Heracium rubrum</i>
<b>Gräser</b>	<b>Lateinischer Name</b>
• Blaugrüne Segge	<i>Carex flacca</i>
• Erd-Segge	<i>Carex humilis</i>
• Amethyst Schwingel	<i>Festuca amethystina</i>
• Schafsschwingel	<i>Festuca ovina</i>
• Plattthalmrispe	<i>Poe compressa</i>

Von der Verpflichtung zur extensiven Dachbegrünung gemäß der textlichen Festsetzung sind verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Bei einer Begrünung könnten Belichtungsflächen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und ähnliche Anlagen ihren Zweck nicht erfüllen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren.

### 8.1.7.3 Pflanzbindungen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung Schallschutzwände (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Pflanzbindungen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung Schallschutzwand und Fassade des Hauptbaukörpers zur Bergwerksstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Sonstigen Sondergebiet ist die zwischen den zeichnerisch festgelegten Punkten F und G verlaufende Schallschutzwand an ihrer der Tiefgarage abgewandten Seite mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste D (Auswahl aus der Pflanzliste D) zu begrünen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Es ist je 0,5 Meter Wandlänge mindestens eine rankende, klimmende oder schlingende Pflanze (Pflanzqualität 4 – 6 Triebe, mit Topfballen, Höhe 90 - 100 cm) zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen Pflanze und Schallschutzwand soll 30 bis 40 cm nicht unter- bzw. überschreiten. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein.

Ferner ist die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte zur Bergwerksstraße gelegene Fassade des Hauptbaukörpers (Ansicht Nr. 4) in der Weise zu gestalten, dass die Wandfläche mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste D (Auswahl aus der Pflanzenliste D) insgesamt zu mindestens 20 % zu begrünen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten ist. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Der Pflanzabstand zwischen Pflanze und Wandscheibe soll 30 bis 40 cm nicht unter- bzw. überschreiten. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein.

Pflanzliste D für die Auswahl der Rankpflanzen für die 2 m hohe Schallschutzwand sowie die zur Bergwerksstraße gelegene Fassade:

<b>Rankpflanzen</b>	<b>Lateinischer Name</b>
Efeu	<i>Hedera Helix</i>
Immergrüne Geißschlinge	<i>Lonicera heryi</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> ‚Vetchii‘
Kletter Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Oktober-Waldrebe	<i>Clematis paniculata</i>

Die Festsetzung dient primär dazu, im sonstigen Sondergebiet eine dem Umfeld angemessene städtebauliche Gestaltung zu gewährleisten. Gleichzeitig tragen alle Grünelemente durch Staubbindung und Verringerung von Aufheizungen zur Minderung stadtklimatischer Belastungen bei.

In Betracht kommen Rankpflanzen der nachfolgenden Gehölzauswahlliste D:

<b>Rankpflanzen</b>	<b>Lateinischer Name</b>
Efeu	<i>Hedera Helix</i>
Immergrüne Geißschlinge	<i>Lonicera heryi</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> ‚Vetchii‘
Kletter Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Oktober-Waldrebe	<i>Clematis paniculata</i>

Über die oben genannten grünordnerischen Festsetzungen zu Dachbegrünungen, Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) sowie zur Begrünung der Schallschutzwände sowie der zur Bergwerksstraße gerichteten Fassade, die dem § 1 a Abs. 5 BauGB Rechnung tragen, werden im sonstigen Sondergebiet Grünstrukturen etabliert. Nach entsprechender Entwicklungszeit können diese zumindest kleinräumig zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Durch Regelungen im Durchführungsvertrag sowie Nebenbestimmungen in der nachgelagerten Baugenehmigung werden die Festsetzungen von Bepflanzungs- und Erhaltungsbindungen entsprechend durchgesetzt.

#### **8.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

##### *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

*Die in der Plankarte festgesetzte Fläche mit der Kennzeichnung „G“ ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Bei der Begründung des Gehrechtes können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche G bis zu einem Maß von 1,0 m zugelassen werden.*

Zwischen der Bergwerksstraße und der Karl-Friedrich-Straße soll eine fußläufige Wegeverbindung geschaffen werden. Neben den vorhandenen straßenbegleitenden Gehwegen entlang der Heinrich-König-Straße und der Neulingstraße soll der geplante Fußweg den westlich liegenden Wohnsiedlungsbereichen als zusätzliche Durchwegung zum Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ dienen. Zur Sicherung dieser fußläufigen Erschließung werden daher Flächen mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet. Diese Flächen schließen unmittelbar an die Bergwerksstraße an und stellen eine Verbindung zu dem Gebäude des geplanten Lebensmittelmarktes her. Im Planvorhaben wird diese Verbindung in Ost-/ Westrichtung über das Vorhabengrundstück tlw. entlang der Südfassade der geplanten Einzelhandelsnutzungen des Vorhabengebäudes geführt.

Als Bestandteil des Vorhabengrundstücks erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der Wegeverbindung über die Festsetzung eines Gehrechtes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit. Aufgrund des geringen Eingriffs in die private Nutzung der Grundstücke ist die Sicherung eines öffentlichen Wegerechtes vertretbar. Ferner greift die Fläche die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden soll, auf die geplanten erforderlichen Flucht- und Rettungswege des Planungsvorhabens zurück. Damit bei der Sicherung des Wegerechtes ein gewisser Gestaltungsspielraum im Rahmen der Genehmigungsplanung gegeben ist, werden geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche G bis zu einem Maß von 1,0 m zugelassen.

Neben der Festsetzung einer mit Gehrecht (G) zu belastenden Fläche zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan werden zusätzliche Regelungen zur Freihaltung der Wegefläche für die Allgemeinheit (Öffentlichkeit) auf der Ebene des Durchführungsvertrags geschlossen. Die Einräumung eines auf die Tagesstunden beschränkten öffentlichen Wegerechtes zur Überquerung des Vorhabengrundstücks wird als Detailvereinbarung im Durchführungsvertrag geregelt. Zusätzlich erfolgt Sicherung des Gehrechtes für die Allgemeinheit über die Eintragung einer Baulast oder durch eine dingliche Sicherung.

## 8.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch textliche Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW ergänzt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus in gewissem Umfang auch den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der privaten Grundstücke und baulichen Anlagen.

Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des Plangebiets sind gewisse Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten planungsrechtlichen Festsetzungen zu Gebäudehöhen und zu den überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich im Wesentlichen auf wenige Rahmenfestsetzungen. Folgende örtliche Bauvorschriften werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

### 8.2.1 Dachform - Dachneigung

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

#### Dachform - Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

*Im Sonstigen Sondergebiet sind ausschließlich Flachdächer, d. h. Dächer mit einer Neigung von weniger als 10 Grad, zulässig. Solarthermieanlagen und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.*

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 ist eine differenzierte bauliche Einpassung der Vorhabenplanung in die bestehende Stadt- und Bebauungsstruktur am Standort verbunden.

Die Ausgestaltung des Gebäudes und der baulichen Anlagen einschließlich der Aussagen zur Dachausbildung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3 BauGB dokumentiert und gesichert. Zur Sicherung der Dachgestaltung (Dachbegrünung) über Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW werden ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung kleiner 10 Grad zugelassen.

Die Dachflächen machen einen Großteil des gestalterischen Eindruckes eines Gebäudes aus. Nicht nur aus der Nähe, sondern auch aus weiter Entfernung und im geneigten Gelände sind Dächer gut sichtbar und prägen den Ortscharakter.

In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit) wirkt die Festsetzung der Dachform „Flachdach“ des Baukörpers einer übermäßigen Entwicklung der Baumasse im räumlichen Erscheinungsbild der benachbarten Bebauung entgegen.

Die Beschränkung der zulässigen Dachform auf Flachdach mit einer Dachneigung von weniger 10 Grad zielt auf die Realisierung extensiv begrünter Dachflächen hin. Da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einem klimaökologischen Lastraum liegt, soll die Festsetzung eines Flachdachs in Verbindung mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung zur bioklimatischen Entlastung beitragen. Die extensive Dachbegrünung kann u. a. neben der Verbesserung des (Klein-) Klimas durch Evaporation und Transpiration der Bindung von

Staub und Schadstoffen in der Luft auch der Verbesserung der Luftschalldämmung und zur Lärminderung beitragen. Die Gewinnung solarer Strahlungsenergie durch die Errichtung von Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist erwünscht und daher zulässig.

### **8.2.2 Werbeanlagen**

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW)

#### *Allgemeines*

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

*Nicht als Werbeanlagen gelten:*

- a) *Hinweisschilder unter 0,25 m<sup>2</sup> auf Name, Beruf, Öffnungs- und Sprechzeiten oder ähnliches, die an der Stätte der Leistung angebracht sind.*
- b) *Hinweisschilder an Baustellen auf Projekte, Bauherren und an der Ausführung Beteiligter sowie Betriebsverlagerungen und Wiedereröffnungen.*

*In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) gelten folgende Regelungen für den großflächigen Lebensmittelmarkt und die ergänzenden Nutzungen:*

#### *Lage*

*Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.*

*Werbeanlagen sind an allen Fassaden bis zur maximalen Gebäudehöhe des eingeschossigen Baukörpers zulässig.*

*Die Werbeanlagen sind nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.*

#### *Werbeanlagen an Gebäuden*

- *mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung,*
- *oder die mehr als 1,0 m vor die Fassadenvorderkante auskragen,*
- *oder die oberhalb der Gebäudeattika oder auf Vordächern angebracht werden sind unzulässig (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW).*

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus in gewissem Umfang auch den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der privaten Grundstücke und baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulich und architektonisch ansprechenden Gesamtbildes des geplanten Sonstigen Sondergebietes sind gewisse Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für das Sonstige Sondergebiet örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen aufgestellt.

Insgesamt soll für das Sonstige Sondergebiet ein rücksichtsvoller Umgang mit Werbung erreicht werden. Deshalb werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen und Fremdwerbeanlagen generell ausgeschlossen. Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sind

nicht zulässig, da auch diese der geplanten gestalterischen Hochwertigkeit entgegenstehen würden. Vor dem Hintergrund, dass das Gebäude für den Lebensmittelmarkt und die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum der Karl-Friedrich-Straße angrenzen, sollen Werbeanlagen, die eine blendende oder ablenkende Wirkung durch blinkendes oder wechselndes Licht auf die Verkehrsteilnehmer haben könnten, ausgeschlossen werden.

Über die getroffenen Festsetzungen wird eine grundsätzliche Gestaltungsqualität der Werbeanlagen sichergestellt, gleichzeitig wird der Notwendigkeit nach einer angemessenen Außendarstellung der Betriebe am Standort entsprochen. Weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen.

Für Werbeanlagen sind differenziertere Festsetzungen unter folgenden Gesichtspunkten erforderlich:

- Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Die Firmenwerbung muss sich der Gestaltung der Gebäude anpassen. Sie darf sich dem Besucher nicht aufdrängen, sondern muss zurückhaltend in das architektonische Gesamtkonzept integriert werden. Werbeanlagen dürfen die Fassadengliederung und architektonische Elemente nicht beeinträchtigen sowie weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gefährden. Eine Verunstaltung liegt vor, wenn durch Werbeanlagen die einheitliche Gestaltung und die architektonische Gliederung baulicher Anlagen gestört werden.

Werbeanlagen im Sinne von § 10 Abs. 1 BauO NW (Anlagen der Außenwerbung) sind zulässig. Sie sind nur an dem Gebäude zulässig, in dem sich das beworbene Produkt befindet.

Darüber hinaus ist die Errichtung einer freistehenden Werbeanlage für alle künftig ansässigen Betriebe im Sonstigen Sondergebiet zulässig.

## **8.3 Kennzeichnungen**

### **8.3.1 Bergbau**

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgende textliche Kennzeichnung zum Bergbau aufgenommen:

#### Bergbau

*Im Grenzbereich, sowie im Umfeld und in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind den Archivunterlagen bei der E.ON SE Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann, zu entnehmen. In den vorliegenden Unterlagen ist an der nordöstlichen Bebauungsgrenze ein Flözaufschluss dokumentiert.*

*Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden.*

*Unter dem Plangebiet kann heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau nicht ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist die Standsicherheit der Tagesoberfläche durch einen von der Bezirksregierung Arnsberg öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bergschadenskunde/ Markscheidewesen nachzuweisen. Der Nachweis ist der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.*

Die Bergwerkseigentümerin sowie die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Dortmund wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle, Eisenstein und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld "Prinzregent" (Berechtsamsbuch Aktenzeichen 02.2.4-1385-1-1) und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent I“ (Berechtsamsbuch Aktenzeichen 02.2.4-1386-1-1). Eigentümerin der stillgelegten Bergwerksfelder „Prinzregent“ bzw. „Prinzregent I“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Herrn Mühlenbeck, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen).

Nach den derzeit vorhandenen Grubenbildern hat im Bereich des Plangebiets Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich stattgefunden.

Im Grenzbereich, sowie im Umfeld und in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind den Archivunterlagen bei der E.ON SE Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann, zu entnehmen. Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird folgende Kennzeichnung übernommen:

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB).

In den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen, ist an der nordöstlichen Bebauungsplangrenze ein Flözaufschluss dokumentiert.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt möglich:

- Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist bislang nichts bekannt.

Im Rahmen der Projektentwicklung bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde von der ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH, 44801 Bochum eine „Bergschadentechnische Gefahrenanalyse - Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau“ - (Stand: 09.10.2014) erarbeitet. Diese Stellungnahme gelangt zu folgendem Ergebnis:

*„Nach Auswertung und Beurteilung der bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, vorgelegten amtlichen Grubenbilder und anderen geologischen und bergmännischen Kartenwerken ist für den geplanten Neubau an der Karl-Friedrich-Straße in Bochum-Weitmar entsprechend dem Wissensgebiet der Bergschadenskunde folgendes festzustellen:*

*Die Lagerstätte ist im Untersuchungsbereich erheblich tektonisch überprägt und immer wieder abgeschoben und in Kleinstschollen zerlegt. Aus diesem Grund sowie auch dem Fehlen jeglicher Hinweise auf Pingen/Schürfe in den älteren Aufzeichnungen wie der Hauptgrundkarte und der*

*Niemeyerschen Karte wird das Vorhandensein eines Uraltbergbaus in dem Bereich des Baugrundstücks an der Karl-Friedrich-Straße als unwahrscheinlich eingeschätzt.*

*Die Bodenbewegungen aus dem in der Umgegend der geplanten Baumaßnahme geführten „Tiefbau“ durch die Zeche Carl Friedrich Erbstolln sind nach Einstellung der Abbautätigkeiten spätestens in den 1960er Jahren abgeklungen. Anpassungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen gegen diesen Bergbau sind nicht erforderlich.*

*Senkungsfähiger „oberflächennaher“ Bergbau hat ausweislich der vorgelegten Grubenbilder nicht stattgefunden.*

*Allgemein muss darauf verwiesen werden, dass die Aufzeichnungen von bergbaulichen Aktivitäten, die vor der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stattgefunden haben, lückenhaft und somit unvollständig sein können. Daher ist insbesondere bei Erdarbeiten das mögliche Vorhandensein von nicht dokumentierten Schürfen/ Mutungsaufschlüssen zu berücksichtigen. Bei Antreffen von bergbaubedingten Störstellen im Baugrund wird dringend empfohlen, einen entsprechenden Sachverständigen hinzuzuziehen.“*

Unter dem Plangebiet kann heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau nicht ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist die Standsicherheit der Tagesoberfläche durch einen von der Bezirksregierung Arnsberg öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bergschadenskunde/ Markscheidewesen nachzuweisen. Der Nachweis ist der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

Über die Ergebnisse der „Bergschadentechnische Gefahrenanalyse“ vom 09.10.2014 wurde die Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW informiert und von dieser zur Kenntnis genommen.

### **8.3.2 Ausgasungen aus dem Karbongebirge**

Folgende Kennzeichnung zu Methanzuströmungen an der Geländeoberfläche wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

#### Ausgasungen aus dem Karbongebirge

*Das Plangebiet liegt in der Zone 0a der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.*

Die Stadt Bochum liegt in einem Bereich, in dem seit Mitte des 19. Jahrhunderts Methan(CH<sub>4</sub>)-Zuströmungen an der Geländeoberfläche bekannt sind. Methan bildet sich bei der Zersetzung organischer Substanzen im Rahmen der Umwandlung von Torf zu Steinkohle (Inkohlung). Während der Inkohlung wird erheblich mehr Methan gebildet, als von der umgebenden Matrix absorbiert werden kann. Über das Kluft- und Störungssystem des Gebirges wandert das Gas aufwärts. In Abhängigkeit von mehr oder weniger durchlässigen Deckschichten und den jeweiligen Grundwasserverhältnissen kann es sich im Kluftraum des Deckgebirges, in offenen tagesnahen Grubenbauen, Stollen- und Tunnelsystemen sowie in vergleichbaren Hohlräumen ansammeln.

Die Gaszuströmungen an der Geländeoberfläche sind meist diffus. Es können aber örtlich auch Methan-Luft-Gemische mit erheblichen Konzentrationen auftreten. Solche Gasgemische sind bei Methananteilen zwischen 4,4 und 16,5 Vol% explosibel. Oberhalb dieser Grenze kann es beim

Eintritt in die Atmosphäre zu Abflammungen kommen. Bei der Ansammlung solcher Gemische in Bauwerken kommt es zu Sicherheitsproblemen. Für das Stadtgebiet Bochum ist festzustellen, dass diffuse Methan(CH<sub>4</sub>)-Zuströmungen im Baugrund und an der Geländeoberfläche grundsätzlich überall möglich sind.

Das Plangebiet liegt in der Zone 0a der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

Die vorliegende Karte der potentiellen Gefährdungsbereiche durch Methan(CH<sub>4</sub>)-Zuströmungen stellt den Erkenntnisstand vom Februar 2001 (überarbeitet im April 2005) dar. Die Abgrenzungen der potentiellen Gefährdungsbereiche bilden eine "vorläufige" Kennzeichnung, die nicht durch örtliche Untersuchungen und Überprüfungen belegt ist, sondern unter Berücksichtigung bestimmter Randbedingungen auf der Ableitung und Anpassung an vorliegende Untersuchungsergebnisse beruht.

Auf der Grundlage neuer Erkenntnisse und Untersuchungsergebnisse ist eine Umstufung von Teilflächen in andere Gefährdungsbereiche möglich. Eine „feststehende“ Ausweisung der „Gefährdungsbereiche“ wird erst schrittweise mit zunehmendem Erkenntnisstand erfolgen können. Im Rahmen der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren dient die Karte der Methan (CH<sub>4</sub>)-Zuströmungen an der Geländeoberfläche und im Baugrund einer ersten Einschätzung der Gefahrensituation für geplante Projekte; über die Zuordnung des Projektes in einen bestimmten Gefährdungsbereich lassen sich bereits in einem sehr frühen Stadium der Projektplanung eventuell erforderliche Vorsorge- oder Sicherungsmaßnahmen konzipieren und kalkulieren. Damit bildet die vorliegende Karte eine wichtige Informationsgrundlage für Bauwillige und Architekten, sowie für Ingenieure, Gutachter und Planer, deren Projekte mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind oder Versiegelungen des Bodens zur Folge haben.

## **8.4 Hinweise**

### **8.4.1 Bodenschutz und Altlasten**

Folgende Hinweise zu Bodenbelastungen / Altlasten werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

#### *Bodenbelastungen / Altlasten*

*Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können. Im Zuge von Erdarbeiten sind ggf. vorhandene Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.*

Zum Bodenschutz werden folgende Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

### Bodenschutz

*Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Merkblatt 44 des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) zu beachten. Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z. B. für Rahmengrün, Freiflächen etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik zu belegen. Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.*

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche im städtischen Altlastenkataster gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. mit § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) verzeichnet.

Im Rahmen der Projektentwicklung bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde vom BÜRO FÜR GEOTECHNIK - Michael Clemens + Ingenieure, Düsseldorf ein Baugrundgutachten - Ersterkundung (Stand 11.07.2014) erarbeitet. Zur näheren Erkundung des Baugrundes und zur Abschätzung der Tragfähigkeit des Untergrundes wurden am 12.06.2014 insgesamt 15 Rammkernsondierungen mit der Entnahmesonde, Gestängedurchmesser d = 36 bis 60 mm, im Bereich des zu bebauenden Grundstückes durchgeführt. Das Abteufen der Sondierungen erfolgte bis in eine maximale Tiefe von 4,3 m unter Geländeoberkante. Der Einsatz des Schappendurchmessers für das Abteufen der Rammkernsondierungen richtete sich nach den anstehenden Untergrundverhältnissen.

Im Bereich des Baugeländes wurde nachstehender Bodenaufbau angetroffen:

Zunächst steht aufgefüllter Boden, bestehend aus stark humosem Schluff mit geringen Sandeinsparungen, vereinzelt auch Ziegelresten, teilweise auch Kohle bis in Tiefen zwischen 0,25 bis 1, 1 m unter Geländeoberkante an. Unterhalb des aufgefüllten Bodens steht zunächst feinsandiger Schluff mit einer überwiegend weich-steifen Konsistenz und ab einer Tiefe von ca. 0,9 bis 1,5 m verwitterter Fels (Tonstein, Sandstein) bis zum Sondierende in einer maximalen Tiefe von 4,3 m unter Geländeoberkante an. Lediglich bei der Rammkernsondierung RKS 3 wurde ab einer Tiefe von 1,6 m Kohle angetroffen.

Alle Sondierungen kamen in den genannten Tiefen zum Stehen und konnten somit nicht bis in größere Tiefe abgeteuft werden. Hier besitzt der anstehende Fels schon einen geringen Verwitterungsgrad. Der anstehende Schluffboden besitzt eine überwiegend weich-steife, teilweise auch steife Konsistenz, der darunter anstehende verwitterte Fels, bestehend aus Ton- und Sandstein, eine überwiegend hohe Festigkeit. Diese Bodenarten sind somit als guter Baugrund zu bezeichnen, auf denen die hier auftretenden Bauwerkslasten setzungsarm abgetragen werden können. Während der Baugrunderkundung am 12.06.2014 wurde in Tiefen zwischen 1,97 bis 2,27 m Schichtenwasser angetroffen.

Nach einer überschlägigen Ermittlung und anhand von hydrogeologischen Karten liegt der höchste Grundwasserstand im Bereich des Baugeländes > 10,0 m unter derzeitiger Geländeoberkante.

Das Gutachten gelangt zu folgendem Ergebnis:

*Die konstruktive Gründungssohle liegt einheitlich in dem verwitterten Fels (Tonstein, Schluffstein, Sandstein). Besondere Maßnahmen für eine Bauwerksgründung sind deshalb nicht erforderlich. Die Bauwerksgründung kann auf dem anstehenden verwitterten Fels erfolgen.*

*Aus den Rammkernsondierungen wurden je Meter Sondierung oder bei Wechsel der Bodenschichten gestörte Bodenproben entnommen und in Glasbehältern luftdicht verpackt. Während der Probenahme erfolgte von dem entnommenen Bohrgut eine organoleptische Ansprache (Aussehen, Farbe, Geruch, Beschaffenheit). Besondere Verdachtsmomente hinsichtlich chemischer Verunreinigungen konnten aufgrund der organoleptischen Ansprache nicht festgestellt werden. Von dem aufgefüllten Boden wurden repräsentative Proben ausgesucht und zu Mischproben zusammengefasst.*

*Die Mischproben wurden von der SEWA Laborbetriebsgesellschaft mbH, Essen, auf chemische Verunreinigungen untersucht. Verunreinigungen an Chlorpestiziden und teerhaltigen Stoffen wurden nicht nachgewiesen. Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse zeigen keine erhöhten chemischen Verunreinigungen. Die Untersuchungsergebnisse liegen alle unterhalb des Zuordnungswertes Z2 bzw. Z1.2 der LAGA-Liste. Gewonnenes Aushubmaterial kann somit, mit Ausnahme des Oberbodens, im Bereich des Baugeländes für Verfüllungen von Arbeitsräumen und ehemaligen Kellerräumen mitverwendet werden. Überschüssiges Material ist auf einer hierfür geeigneten Deponie zu entsorgen. Besondere Entsorgungs- oder Sicherheitsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Alle Abbruch- und Erdarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.*

#### **8.4.2 Bodendenkmäler**

Um das Vorgehen bei unerwartetem Auffinden von Bodendenkmälern und/oder bergbaulichen Relikten zu klären, wird folgender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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) und/oder Relikte des Bergbaus (Stollen, Schächte, usw.) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern und/oder Relikten des Bergbaus ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/93 75 0; Fax 0 27 61/93 75 20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).*

Konkrete Erkenntnisse über vorhandene Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Da das Plangebiet bergbaulichen Einwirkungen unterlegen hat, kann auch älterer Bergbau demnach nicht ausgeschlossen werden. Relikte des Bergbaus (Stollen, Schächte, usw.) sind auch für die Bodendenkmalpflege von Interesse und können auch mit archäologischen Methoden untersucht werden. Für den Fall, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler und/oder Relikte des Bergbaus aufgedeckt werden, ist der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/93 75 0; Fax 0 27 61/93 75 20) zu benachrichtigen, damit diese Entdeckungen

von Mitarbeitern des LWL-Archäologie für Westfalen besichtigt und entsprechend dokumentiert werden können.

#### **8.4.3 Baudenkmäler**

Innerhalb und in unmittelbarem Umfeld des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine baulichen Anlagen vorhanden, die in der Denkmalliste der Stadt Bochum eingetragen sind. Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

#### **8.4.4 Kampfmittel**

Folgender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

##### Kampfmittel

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

Auf dem Grundstück sind nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, da dort keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt.

Es hat in diesem Bereich keine Bombardierung stattgefunden.  
Grundsätzlich gilt jedoch:

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

Sollte dennoch eine Überprüfung der beantragten Fläche seitens des Grundstückseigentümers gewünscht sein, obwohl der Kampfmittelbeseitigungsdienst hierfür keinen Anlass sieht und auch keine gegenteiligen Informationen erbracht werden, die eine Überprüfung rechtfertigen, so hat der Grundstückseigentümer oder der Bedarfsträger alle Kosten zu tragen. Hierzu müsste eine Verwaltungsvereinbarung getroffen werden.

#### **8.4.5 Versorgungsanlagen**

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

##### Versorgungsanlagen - bestehende Leitungen

*Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 liegen innerhalb der öffentlichen Gehwegfläche der Karl-Friedrich-Straße Versorgungsanlagen. Die Strom-, Fernmelde- und Beleuchtungskabel sowie eine Gas- und eine Wasserleitung dienen der Versorgung der näheren Umgebung und der angrenzenden Ortsteile. Die Planung muss entweder so ausgelegt werden, dass auf die Leitungen und Kabel keine Einwirkungen stattfinden können, oder es bedarf der Sicherung bzw. Umliegung dieser Leitungen und Kabel. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist es notwendig, bei der Planauskunft der Stadtwerke Bochum Holding GmbH die Bestandspläne abzufordern.*

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, welcher durch gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen sowie Verkehrsinfrastruktureinrichtungen sehr stark durch menschliche Einflüsse überformt ist. Insbesondere die Versorgung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohngebiete macht die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen unter anderem im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Bei Erdarbeiten im Rahmen von Bau- oder sonstigen Maßnahmen besteht die Gefahr, dass insbesondere unterirdische Versorgungsanlagen beschädigt werden können. Versorgungsanlagen können bei Arbeiten jeder Art, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen kann die für die Öffentlichkeit wichtige Versorgung des Betreibers erheblich gestört werden.

Zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bestand sind entsprechende Vorgaben der Leitungsträger zu beachten. Hierzu wird ein Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Da die Stadtwerke Bochum Holding GmbH innerhalb des Plangebietes Versorgungsanlagen betreiben, ist eine genaue Abstimmung der Baumaßnahmen mit der Stadtwerke Bochum Holding GmbH erforderlich, damit abhängig von Art und Umfang der Arbeiten Beschädigungen an Versorgungsanlagen vermieden werden können.

Die Planung muss entweder so ausgelegt werden, dass auf die Leitungen und Kabel keine Einwirkungen stattfinden können oder es bedarf der Sicherung bzw. Umlegung dieser Leitungen und Kabel. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

#### **8.4.6 Artenschutzrechtliche Belange**

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

##### Artenschutzrechtliche Belange

*Um ausschließen zu können, dass es baubedingt zu einer unvermeidbaren Verletzung / Tötung von Individuen der Zwergfledermaus im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen kann, ist eine ökologische Baubegleitung mit Kontrolle der Gebäude (-teile) unmittelbar vor Beginn der Rückbauarbeiten durchzuführen. Zudem sollen drei Fledermauskästen an dem geplanten Neubau bzw. an geeigneten Stellen in der Umgebung angebracht werden, um gewährleisten zu können, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten der Art im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Abbrucharbeiten des Gebäudes und die Überbauung der Grün- und Gewerbeflächen bzw. Baufeldräumung sind in dem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01. 10. – 28./29.02. durchzuführen, damit eine Tötung von Individuen (nicht flüggen Jungvögeln) der Brutvögel vermieden werden kann. An dem geplanten Neubau sind an geeigneter Stelle drei Sperlingskoloniehäuser mit je drei Brutkammern nach Vorgaben des Nistkastenherstellers anzubringen, um gewährleisten zu können, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten dieser Art im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Im Rahmen einer Erfolgskontrolle ist durch einen Fachgutachter zu kontrollieren, ob die Nisthilfen Akzeptanz finden. Diese Kontrolle ist mindestens für zwei Brutperioden (über zwei Jahre) durchzuführen und der Unteren Naturschutzbehörde Bochum das Ergebnis mitzuteilen.*

Im Rahmen der Projektentwicklung bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachbeitrag Artenschutz, Verfasser ecoda Umweltgutachten, Dr. Bergen & Fritz GbR, Dortmund (Stand 12.08.2015) erarbeitet. Der Fachbeitrag Artenschutz gelangt zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz wurde zunächst das potenziell vorkommende Artenspektrum anhand verschiedener Datenquellen unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopausstattung ermittelt. Zudem fanden im Jahr 2015 im Plangebiet eine Erfassung von Brut- und Gastvögeln (an drei Terminen) und eine Erfassung von Fledermäusen (an fünf Terminen) statt. Im Rahmen der Ortsbegehungen wurde auch auf ein etwaiges Auftreten von Arten anderer Tiergruppen (z. B. Amphibien, Reptilien oder Libellen) geachtet.

Von den planungsrelevanten Tierarten (vgl. KIEL 2007a, LANUV 2015a), die nach Angaben des LANUV bereits im Messtischblatt Quadranten 4509-3 nachgewiesen worden sind, trat lediglich die Zwergfledermaus im Plangebiet auf. Für die übrigen planungsrelevanten Arten erfüllt das Plangebiet offenbar keine nennenswerte Lebensraumfunktion. Zwar ist ein temporäres Auftreten z. B. nahrungssuchender oder überfliegender Individuen einzelner anderer Arten kurzzeitig grundsätzlich möglich, wäre aber in Bezug auf die Fragestellung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, nicht von Relevanz.

Die Zwergfledermaus überflog das Plangebiet und jagte gelegentlich auch im Plangebiet. Es ergaben sich keine Hinweise auf ein Quartier der Art im Plangebiet. Einzelne Gebäude (-teile) weisen grundsätzlich ein gewisses Quartierpotenzial für die Art auf, so dass nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass diese temporär als Zwischenquartier genutzt werden. Vor diesem Hintergrund sind geeignete Maßnahmen (ökologische Baubegleitung mit Kontrolle der Gebäude (-teile) unmittelbar vor Beginn der Rückbauarbeiten) zu ergreifen, um ausschließen zu können, dass es baubedingt zu einer unvermeidbaren Verletzung / Tötung von Individuen der Zwergfledermaus im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen wird. Zudem sollen drei Fledermauskästen an dem geplanten Neubau bzw. an geeigneten Stellen in der Umgebung angebracht werden, um gewährleisten zu können, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten der Art im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Einzelne Vogelarten, die alle nicht als planungsrelevant einzustufen sind (vgl. KIEL 2007a, LANUV 2015a), brüteten im Plangebiet bzw. hatten dort ein Brutrevier. Unter anderem befand sich unter diesen Arten auch der Haussperling, welcher einen Nistplatz im Firstbereich eines Gebäudes im Plangebiet besetzt hatte. Um eine Tötung von Individuen (nicht flüggen Jungvögeln) der Brutvögel gänzlich vermeiden zu können, sollen geeignete Maßnahmen getroffen werden (Abriss des Gebäudes und Überbauung der Grün- und Gewerbeflächen bzw. Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten, Anfang März bis Ende Juni). Darüber hinaus wird empfohlen, zwei Nistkästen für Haussperlinge an dem geplanten Neubau anzubringen, um gewährleisten zu können, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten dieser Art im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Das Anbringen der Fledermaus- und Nistkästen kann im Rahmen der Eingriffsregelung als Kompensation für die zu erwartenden Funktionsverluste angerechnet werden. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen wird die Planung nicht gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

Die Ausführungen des Fachgutachters wurden von der Unteren Landschaftsbehörde Bochum [Zwischenzeitlich wurde die Bezeichnung „Untere Landschaftsbehörde Bochum“ in „Untere Naturschutzbehörde Bochum“ geändert. (redaktioneller Hinweis durch den Verfasser)] mit Stellungnahme vom 28.08.2015 wie folgt ergänzend konkretisiert:

- Da der Haussperling in der Regel als Koloniebrüter auftritt, ist davon auszugehen, dass noch mehr Haussperlinge unter dem Dach des abzureißenden Gebäudes nisten. Aus diesem Grunde sind daher anstelle von zwei Nistkästen für Haussperlinge insgesamt drei Sperlingskoloniehäuser mit je drei Brutkammern an geeigneter Stelle des Neubaus, und nach Vorgaben des Nistkastenherstellers, fachgerecht anzubringen.

- Jedoch ist im Rahmen einer Erfolgskontrolle durch den Gutachter zu kontrollieren, ob die Nisthilfen Akzeptanz finden. Die Kontrolle ist mindestens für 2 Brutperioden (über 2 Jahre) durchzuführen und der Unteren Naturschutzbehörde Bochum das Ergebnis mitzuteilen.

Eine Anpassung/Änderung des Fachbeitrages Artenschutz ist nicht erforderlich.

Die Untere Naturschutzbehörde Bochum ist zu allen aktuellen Artenfunden während des Abriss und Herrichtung des Baufeldes sowie zu den Ersatzmaßnahmen (Fledermauskästen, Haussperlingskästen) zu informieren. Des Weiteren sind Rodungszeiträume von Gehölzen gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG beim Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuhalten.

Da die ursprüngliche Untersuchung des Plangebiets aus dem Jahre 2015 stammt und die Arbeiten an dem Bebauungsplanverfahren zwischenzeitlich unterbrochen waren, wurde Ende des Jahres 2020 noch einmal gutachterlich geprüft, ob die Ergebnisse und Bewertungen des Fachbeitrages Artenschutz weiterhin Bestand haben oder ggf. eine Überarbeitung erfolgen muss. Aufgrund der im Jahr 2020 weitgehend unverändert vorgefundenen Bedingungen im Plangebiet ist jedoch nach wie vor grundsätzlich von der Gültigkeit der ursprünglichen Aussagen auszugehen. Aufgrund der neuen Hinweise über ein mögliches Vorkommen des Girlitzes im Plangebiet wurde vorsorglich eine Ausweitung des Schutzzeitraums für brütende Vogelarten vorgenommen. Abrissarbeiten der Gebäude sowie die Entfernung der Gehölze, bzw. die Baufeldräumung sind demnach in einem Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02. durchzuführen (vgl. Gutachterlich Stellungnahme zur Gültigkeit der im bestehenden Fachbeitrag Artenschutz zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 965 – Karl-Friedrich-Str./Bergwerksstr. – vorgenommenen Bewertungen, Verfasser ecoda Umweltgutachten, Dr. Bergen & Fritz GbR, Dortmund (Stand 25.11.2020).

#### **8.4.7 Nebenanlagen Elektrizität - fernmeldetechnische Nebenanlagen**

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

##### *Nebenanlagen Elektrizität*

*Für die Stromversorgung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist die Errichtung einer 10kV-Transformatorstation erforderlich. Der Vorhabenträger muss sich zur Festlegung des Standortes frühzeitig mit der Stadtwerke Bochum Netz GmbH in Verbindung setzen.*

Aufgrund der erforderlichen Errichtung einer 10kV-Transformatorstation für die Stromversorgung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs, bittet die Stadtwerke Bochum Netz GmbH um frühzeitige Abstimmung des Planungsträgers mit der Stadtwerke Bochum Netz GmbH.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

##### *Fernmeldetechnische Nebenanlagen*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung West, Karl-Lange-Straße 29, 44791 Bochum, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird. Bei Änderungen ist die Deutschen Telekom Technik GmbH erneut zu beteiligen.*

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Abstimmung mit weiteren Leitungsträgern folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird. Bei Änderungen ist die Deutschen Telekom Technik GmbH erneut zu beteiligen.

#### **8.4.8 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

##### Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

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

#### **8.4.9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

##### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

*Gemäß § 15 Absatz 6 BNatSchG i. V. m. § 1a Absatz 3 BauGB erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich über planinterne Ausgleichsmaßnahmen sowie eine Ersatzgeldzahlung. Die Ausgleichsbilanzierung wird dazu im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegt. Nach der Ermittlung zeigt sich, dass ein Kompensationsdefizit von ca. 2.908 Wertpunkten besteht.*

*Der Vorhabenträger/Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die ökologische Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig über eine Ersatzgeldzahlung an die Stadt Bochum zu leisten. Die Stadt verpflichtet sich, auf einem städtischen Grundstück, eine Teilfläche (Gemarkung Höntrop, Flur 13, Flurstück 257, 969,3 m<sup>2</sup> groß, eingetragen im Grundbuch von Höntrop) in der erforderlichen Größenordnung von 2.908 (Öko-) Punkten aus dem städtischen Ökokonto auszubuchen. Damit ist eine vollständige Kompensation des Eingriffs sichergestellt.*

*Der Erwerb der Öko-Punkte wird im Durchführungsvertrag geregelt.*

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen und die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden die Umweltbelange im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

Der Umfang erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan bilanziert. Die Biotopbewertung der Bestandssituation hat einen Wert von 8.492 (Öko-) Punkten ermittelt. Die Biotopbewertung des Planvorhabens ergibt insgesamt einen Wert von 5.586 (Öko-) Punkten. Nach der Bilanzierung zeigt sich, dass ein Kompensationsdefizit von ca. 2.908 (Öko-) Punkten besteht, was bei einer mittleren Wertsteigerung von 3 Punkten einem Flächenbedarf von 969,3 m<sup>2</sup> entspricht.

Der Vorhabenträger /Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die ökologische Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig über eine Ersatzgeldzahlung an die Stadt Bochum zu leisten. Die Stadt verpflichtet sich, auf einem städtischen Grundstück, eine Teilfläche (Gemarkung Höntrop, Flur 13, Flurstück 257, 969,3 m<sup>2</sup> groß, eingetragen im Grundbuch von

Höntrop) in der erforderlichen Größenordnung von 2.908 (Öko-) Punkten aus dem städtischen Ökokonto auszubuchen. Damit ist eine vollständige Kompensation des Eingriffs sichergestellt.

Die planbedingten Ausgleichsmaßnahmen (planinterne Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzgeldzahlung, Ausbuchung aus dem Ökokonto) für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG werden auf der Ebene des Durchführungsvertrags verbindlich vereinbart.

### 3. Bebauungsplanverfahren

Nach Anhörung der Bezirksvertretung Bochum-Südwest am 26.03.2014 fasste der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung in der 52. Sitzung vom 01.04.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 965. Dabei verknüpfte der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung den Aufstellungsbeschluss mehrheitlich mit einem Änderungsbeschluss zum 3. Absatz des Beschlussvorschlages wie folgt:

*„Der vorgesehene Einzelhandel soll nur in den räumlichen Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs Weitmar-Mark laut Masterplan Einzelhandel möglich sein. Die Anregungen der Bezirksvertretung zur Begrenzung der zulässigen Größe und zur Gestaltung, insbesondere aber zur verkehrlichen Anbindung sollen im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Noch vor dem Offenlagebeschluss soll das Ergebnis den Gremien vorgestellt werden.“*

Nach Überarbeitung der Planungen durch den Projektentwickler, wurde sowohl die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch auf Antrag des Vorhabenträgers vom 12.01.2015 die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan in der 8. Sitzung der Bezirksvertretung Bochum-Südwest am 24.03.2015 erörtert, beraten und beschlossen.

In der 6. Sitzung des Ausschusses für Planung und Grundstücke am 21.04.2015 wurde ebenfalls die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschlossen. Dieser Beschluss wurde mit einem Änderungsantrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbunden. Der Änderungsantrag enthält folgende Änderungen/Ergänzungen des Beschlussvorschlages:

- *Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird auf max. 1.500 qm und die der ergänzenden Läden und Dienstleistungseinrichtungen auf max. 500 qm im Bebauungsplan begrenzt.*
- *Die Verkaufsfläche befindet sich im entsprechend abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich.*
- *Mit der Zielrichtung „Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Läden“ wird ein Sondergebiet festgesetzt.*
- *Zwischen Bergwerkstraße und Karl-Friedrich-Straße wird eine fußläufige Verbindung geschaffen.*
- *Bei der Gestaltung des Baukörpers werden die Hinweise des Gestaltungsbeirates berücksichtigt.*
- *Da es sich bei dem Gebiet um einen aktuellen Klima-Hotspot handelt, der durch den Neubau noch verschärft wird, sind alle geeigneten Maßnahmen zu ergreifen, um die Erfordernisse des Klimaanpassungskonzepts umzusetzen.*
- *Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird so gestaltet, dass Fußgänger/innen - und insbesondere Schulkinder - diesen Überweg gefahrlos benutzen können.*

- *Möglichst zeitnah wird der geplante Kreisverkehr Heinrich-König-Straße / Karl-Friedrich-Straße / Markstraße / Kemnader Straße realisiert.*

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die in dem Änderungsantrag aufgeführten Punkte wie folgt berücksichtigt:

- *Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird im Bebauungsplan auf max. 1.500 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche der ergänzenden Läden und Dienstleistungseinrichtungen auf insgesamt max. 500 m<sup>2</sup> begrenzt.*
- *Das Vorhaben liegt überwiegend innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Aus einzelhandelsfachlicher Sicht bestehen gegen die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des abgegrenzten Stadtteilzentrums in begrenztem Umfang keine Bedenken, da sich das Vorhaben größtenteils innerhalb des Zentrums befindet und sich zum zentralen Versorgungsbereich orientiert.*
- *Im Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt mit Shops / Gastronomie“ festgesetzt. Zu den ergänzenden Nutzungen zählen neben Läden z. B. auch gastronomische Nutzungen.*
- *Zwischen der Bergwerksstraße und der Karl-Friedrich-Straße wird durch das Gebäude des Lebensmittelmarktes eine Fußgänger Verbindung geschaffen, die während der Öffnungszeiten zu benutzen ist.*
- *Die Hinweise des Gestaltungsbeirates wurden geprüft, konnten aus topografischen und wirtschaftlichen Gründen jedoch nur in geringem Maße berücksichtigt werden.*
- *U. a. zur Umsetzung der Erfordernisse des Klimaanpassungskonzeptes werden eine weitgehende Dachbegrünung sowie weitere Pflanzmaßnahmen festgesetzt.*
- *Zur Gewährleistung der Sicherheit von Fußgänger/innen sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen. So sollen u. a. die Schallschutzwände im Bereich der Sichtdreiecke der Ein-/Ausfahrt zur Gewährleistung der Sichtbeziehungen transparent ausgeführt und die einfahrenden Fahrzeuge mittels eines Hinweisschildes sowie die ausfahrenden Fahrzeuge mittels einer Signallampe auf den Gehweg hingewiesen werden.*

Ferner wurde die Verwaltung im Rahmen der Beschlussfassung aufgefordert, den Sachstand der Gespräche mit der IHK/Einzelhandelsverband dem Ausschuss für Planung und Grundstücke mitzuteilen. Als Ergebnis kann Folgendes festgehalten werden:

- *Das Einzelhandelsvorhaben wurde mehrmals im Konsultationskreis Einzelhandel beraten.*
- *Der Konsultationskreis Einzelhandel hat die Vorgaben des Ausschusses für Planung und Grundstücke vom 21.04.2015 zur Kenntnis genommen und keine Bedenken gegen die Verkaufsflächenobergrenzen (1.500 qm für Lebensmittelmarkt und insgesamt 500 qm für ergänzende Betriebe) geäußert.*
- *Bezüglich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches bestehen keine Bedenken, da sich das Vorhaben größtenteils innerhalb der Zentrenabgrenzung des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ befindet und sich zum Zentralen Versorgungsbereich orientiert.*

In der 10. Sitzung der Bezirksvertretung Bochum-Südwest am 23.06.2015 wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 wurde am 24.08.2015 im Amtsblatt der Stadt Bochum öffentlich bekannt gemacht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 wurde am Donnerstag, dem 10.09.2015 um 18:00 Uhr im Haus Spitz, Kemnader Straße 138 in 44797 Bochum eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde nach Beschluss des Ausschusses für Planung und Grundstücke in der Sitzung vom 29.06.2016 in der Zeit vom 01.08.2016 bis 16.09.2016 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte mit Schreiben des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes vom 15.07.2016.

Im Ergebnis der Offenlage waren keine Änderungen oder Anpassungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der zugehörigen Begründung einschließlich des Umweltbereiches erforderlich.

Seit der erstmaligen Einführung des Masterplanes Einzelhandel Bochum im Jahr 2006 haben sich die Ziele und Grundsätze des Masterplanes Einzelhandel in einer Vielzahl von Abstimmungsprozessen bewährt. Dies betrifft unter anderem die Empfehlungen seitens des Konsultationskreises Einzelhandel Bochum, die Durchführung von Bauleitplanverfahren und den Dialog mit Betreibern und Investoren.

Für die sachgemäße Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Masterplanes Einzelhandel ist jedoch in bestimmten Abständen eine Anpassung an geänderte Rechtsgrundlagen, neue Rechtsprechung sowie geänderte angebotsseitige Strukturen wie auch ökonomische und demographische Rahmenbedingungen erforderlich. Dies erfolgte mit der Fortschreibung des Masterplanes Einzelhandel 2012 sowie mit der zuletzt vorgenommenen Aktualisierung des Masterplanes Einzelhandel in 2017.

Durch die Nachjustierung des Masterplans Einzelhandel 2017 und der seinerzeit höchstrichterlichen Entscheidungen zur Verkaufsflächen-Definition wurde eine rechtskonforme Anpassung sowohl des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als auch des Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich.

Zur Herbeiführung der für den Vorhabenträger wünschenswerten Planungssicherheit, wurde die Fortführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage der notwendigen Planänderungen der Bezirksvertretung Bochum-Südwest am 21.03.2018 zur Anhörung gegeben und dem Ausschuss für Planung und Grundstücke am 17.04.2018 zur Entscheidung vorgelegt. Dem geänderten Beschlussvorschlag (redaktionelle Anpassung der Nutz-Flächenangaben) wurde in der Bezirksvertretung Bochum-Südwest mehrheitlich gefolgt, im Ausschuss für Planung und Grundstücke wurde der geänderte Beschlussvorschlag einstimmig gefasst.

Zwischenzeitlich wurde die Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung (Stand: 18.02.2019), der schalltechnischen Untersuchung (Stand: 27.11.2019), der Allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall (Stand: 25.09.2019), des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Stand: 10.02.2020) und des Umweltberichtes (Stand: 10.02.2020) abgeschlossen und aktuell von den Fachplanungsbüros vorgelegt. Ergänzend zu den vorgenannten Untersuchungen/ Berichten wurde erstmalig eine Luftschadstoffuntersuchung (Stand 29.04.2019) in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

Wesentliche Neuerung im Zuge der Nachjustierung 2017 des Masterplans Einzelhandel für das hier gegenständliche Planungsvorhaben ist die Anhebung der Verkaufsflächenobergrenze für Lebensmittelmärkte in Stadtteilzentren von bisher 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) auf nunmehr max. 2.000 m<sup>2</sup> VK. Daneben ist für Konzessionäre in der Vorkassenzone als Nebenbetriebe eine Überschreitung der VK um 10% zulässig. Demnach wären bei max. Ausschöpfung der zulässigen VK eines Lebensmittelmarktes zusätzlich 200 m<sup>2</sup> VK für Nebenbetriebe in der Vorkassenzone zulässig.

Eine Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Weitmar-Mark“ ist nach den Regeln des Masterplanes Einzelhandel - Nachjustierung 2017 nicht erforderlich, da sich der

geplante großflächige Lebensmittelmarkt mit seiner Eingangssituation zum zentralen Versorgungsbereich orientiert.

Neben dem Umplanungserfordernis durch die Nachjustierung des Masterplans Einzelhandel Bochum in 2017 erfordert auch die o. g. Rechtsprechung aus dem Jahr 2016 eine Anpassung der Planung.

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) hat sich im Beschluss vom 26.09.2016, 2 B 660/16 mit dem Begriff der Verkaufsfläche auseinandergesetzt und deren Definition nochmals verschärft. In der vorgenannten Entscheidung hat das OVG NRW eine neue - und weitergehende - Konkretisierung des Verkaufsflächenbegriffs vorgenommen.

Zur Verkaufsfläche gehören danach alle Flächen eines Betriebes, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Gänge, Treppen, Aufzüge, die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Ware und zum Entsorgen des Verpackungsmaterials) zählen dementsprechend ebenso zu der städtebaulich relevanten Verkaufsfläche wie für Kunden nicht betretbare Verkaufsstände. Keine Verkaufsfläche sind hingegen Personalräume oder reine Lagerflächen.

Somit sind auch die Verkehrs- und Erschließungsflächen in die Verkaufsfläche einzurechnen. In dem zuletzt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf waren diese nicht in die Verkaufsfläche mit eingerechnet.

Unter Zugrundelegung der oben dargestellten Sachverhalte zum Masterplan Einzelhandel Bochum - Nachjustierung 2017 sowie der Entscheidung des OVG NRW ist das Vorhaben (großflächiger Lebensmittelmarkt mit Shops/Gastronomie) angepasst worden.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert und eine erneute öffentliche Auslegung vom 26.05.2020 bis zum 03.07.2020 durchgeführt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden anschließend das Artenschutzgutachten aktualisiert und die schalltechnische Untersuchung überarbeitet. Zudem wurde die textliche Festsetzung zur Geschossigkeit im Bebauungsplan aus Gründen der Klarstellung angepasst. Die Errichtung eines Werbepylons ist nicht länger vorgesehen, die entsprechende Regelung wurde daher aus den textlichen Festsetzungen entfernt.

Die Grundrissgestaltung des Gebäudes wurden in der Zwischenzeit weiterentwickelt, wodurch sich Auswirkungen auf die Positionierung der Fenster ergeben haben.

Zudem wurde der Standort der Transformatorenstation und der Verlauf des geplanten Fußwegs sowie die Rampenneigung der Tiefgarage geringfügig angepasst.

Mit der Überarbeitung des Schallschutzkonzepts wurde die Änderung der Festsetzung zu Schallschutzwänden notwendig. An einigen Stellen wurde die Höhe der Schallschutzwände reduziert. Im südwestlichen Bereich des geplanten Gebäudes wurde eine neue Wand festgesetzt. Zusätzlich wurde die Lage der Baugrenzen im nordwestlichen Teil des Plangebiets angepasst, da der Gebäudekörper an dieser Stelle geschlossen werden soll.

Die Pläne und Ansichten des VEP und das GFL-Recht in der Planurkunde wurden daraufhin aktualisiert. Daraufhin wurde die Berechnung des ökologischen Defizits angepasst.

Ein freiwilliges Schallfensterprogramm des Investors ist nicht länger vorgesehen.

Aus diesen Gründen erfolgt eine zweite erneute öffentliche Auslegung vom 17.07.2023 bis zum 18.08.2023.

#### Weiteres Verfahren – nächster Verfahrensschritt

Nach der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung erfolgt voraussichtlich die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange. Die Abwägung und der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung „Satzung“ als auch die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wird sodann dem Rat zur Entscheidung und Beschlussfassung vorgelegt. Nach erfolgtem Satzungsbeschluss schließt letztlich die ortsübliche Bekanntmachung der Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bochum tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

#### 4. FLÄCHENBILANZ

<b>Größe des Plangebietes:</b>	<b>ca. 5.945 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Art der baulichen Nutzung		
Sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt mit Shops / Gastronomie“	<b>ca. 5.945 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### 5. UMSETZUNG DER PLANUNG

##### Erschließung

Der Standort zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) in dem Sonstigen Sondergebiet (SO) ist über die Karl-Friedrich-Straße (K 2) sehr gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossen.

Für Fußgänger besteht beidseitig der Karl-Friedrich-Straße ein straßenbegleitender Gehweg, der im Bereich des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ über die gesamte Länge durchgehend ausgebaut ist. Das Fußwegesystem soll durch eine zusätzliche Wegeverbindung von der Bergwerksstraße durch das Gebäude des Lebensmittelmarktes zur Karl-Friedrich-Straße ergänzt werden. Diese soll die Anbindung an die westlich anschließenden Wohnquartiere Bergwerksstraße, Neulingstraße, Heinrich-König-Straße gewährleisten.

Für Radfahrer ist die Erreichbarkeit per Fahrrad über die Karl-Friedrich-Straße gegeben.

##### Pkw-Stellplätze

Die geplante Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes beinhaltet die Errichtung einer Tiefgarage mit bis zu ca. 112 Pkw-Stellplätzen, davon zwei Pkw-Stellplätze für Behinderte. Für die Belange des ruhenden Verkehrs steht mit der geplanten Tiefgarage ein hinreichendes Pkw-Stellplatzangebot zur Verfügung.

Die Fahrgassen zwischen den Parkreihen werden mit einer Breite von ca. 6,50 m bemessen. Die Standard-Pkw-Stellplätze erhalten Abmessungen von ca. 2,50 m Breite und ca. 5,00 m Länge, welche unter Berücksichtigung des Pkw-Überstandes ausreichend ist. Die Behinderten-Pkw-Stellplätze erhalten Abmessungen von ca. 3,50 m Breite und ca. 5,00 m Länge.

##### Fahrrad-Stellplätze

Neben Stellplätzen für Pkw sind im Plangebiet auch Fahrradabstellplätze vorgesehen. Diese sollen unter anderem im Bereich des Haupteingangs des Gebäudes verortet werden. Hierdurch wird eine direkte Beziehung zum Ein-Ausgang der Einzelhandelsbetriebe gewährleistet.

### Versorgung

Die Versorgung der Grundstücke im Plangebiet ist bereits in den umgebenden Verkehrsflächen vorhanden und kann durch Anschlüsse an die jeweiligen Versorgungsnetze erweitert werden. Insbesondere die noch vorhandene Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes ist an die vorhandenen Strom- und Wasserversorgungsnetze angeschlossen.

Auf dem Vorhabengrundstück sind keine öffentlichen Versorgungsanlagen vorgesehen. Öffentliche Belange der Ver- und Entsorgung werden davon nicht berührt.

Der Strombedarf des Plangebietes kann ebenfalls über entsprechende Mittelspannungskabel und 10kV-Transformatorstationen der Stadtwerke Bochum Holding GmbH abgedeckt werden. Im Zusammenhang mit der Errichtung des Vorhabens ist jedoch die Ausweisung einer Trafostation erforderlich, die ausschließlich der Eigenversorgung des Vorhabens mit Strom dient.

Der Standort der privaten Trafostation ist zum jetzigen Zeitpunkt innerhalb des westlichen Vorhabengebietes außerhalb des Gebäudes geplant. Eine genaue Festlegung des Standortes kann derzeit abschließend noch nicht vorgenommen werden und erfolgt daher im weiteren Planungsprozess in Abstimmung mit der Netzgesellschaft der Stadtwerke Bochum Netz GmbH, der Standort wird grundbuchlich gesichert. Die Maßnahmen zur Errichtung und Sicherung der Zugänglichkeit der Trafostation werden auf der Ebene des Durchführungsvertrags verbindlich vereinbart. Standorte für 10kV-Transformatorstationen sind in dem Baugebiet möglich und zulässig.

Die Wasserversorgung der neuen Bauflächen innerhalb des Plangebietes erfolgt durch die Erweiterung des umliegenden Wasserversorgungsnetzes. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird in der Dimensionierung der Wasserversorgungsleitungen berücksichtigt und ist im Einzelfall Bauobjekt bezogen mit der Stadtwerke Bochum Holding GmbH abzuklären. Die Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h kann aus den Hydranten vor Haus Karl-Friedrich-Straße Nr. 112 und in der Bergwerksstraße vor Haus Nr. 24 entnommen werden.

In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Gehwege) der Karl-Friedrich-Straße liegen Strom, Fernmelde- und Beleuchtungskabel sowie eine Gas- und eine Wasserleitung. Die Planung für die Treppenanlage sowie für die Tiefgaragenzufahrt muss entweder so ausgelegt werden, dass auf die Leitungen und Kabel keine Einwirkungen stattfinden können, oder es Bedarf der Sicherung bzw. Umlegung dieser Leitungen und Kabel. Die Kosten für diesbezügliche Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen. Im Rahmen der Ausbauplanung werden die Vorhabenträger mit allen beteiligten Versorgungsträgern eine Abstimmung zur Leitungsführung vornehmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung West, Karl-Lange-Straße 29, 44791 Bochum so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

### Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 56 LWG NRW zu errichten und zu betreiben.

Im Rahmen der Projektentwicklung bzw. der Planerstellung wurde ein Baugrundgutachten durch das Büro für Geotechnik Michael Clemens, Düsseldorf, Stand 11.07.2014 erarbeitet. Das Baugrundgutachten gelangt zu folgendem Ergebnis:

*Der anstehende Schluffboden ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit (Durchlässigkeitsbeiwert von  $k = 5 \times 10^{-8}$  m/s) „sehr schwach durchlässig“. Der darunter anstehende verwitterte Fels ist mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $k = 5 \times 10^{-10}$  m/s „praktisch undurchlässig“.*

Für eine funktionsfähige Versickerung über Anlagen nach DWA-Arbeitsblatt A 138 (z. B. Mulden oder Rohrrigolen) ist der anstehende Boden demnach nicht geeignet.

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Entwässerungskanäle vorhanden. Die angrenzende öffentliche Mischwasserkanalisation liegt in den Straßen Karl-Friedrich-Str. und Bergwerksstr.

Zur Realisierung der geplanten Bebauung ist die Errichtung von Abwasserkanälen im Plangebiet erforderlich. Die Grundstücksentwässerung der geplanten Bebauung ist im Trennsystem auszuführen. Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ableitung in den Schmutzwasserkanal auf eine dem Kanal hydraulisch angepasste Abflussmenge zu drosseln.

Für die Bemessung des Stauvolumens der Regenrückhaltung sind 15 l/m<sup>2</sup> der versiegelten und an den Kanal angeschlossenen Fläche zugrunde zu legen. Die Drossel ist mit 0,5l/sec pro 200m<sup>2</sup> angeschlossene Fläche zu bemessen. Die Regenrückhaltung ist, soweit sie unter der Rückstauenebene liegt, vor dem Eindringen von Schmutzwasser durch eine Rückstausicherung zu schützen.

In der DIN 1986-100 sind keine Regenspenden für Bochum aufgeführt. Die nachfolgenden Werte wurden für das Stadtgebiet ermittelt und sind bei allen Berechnungen wie beispielsweise Überflutungsnachweis, Dachentwässerung, Notentwässerung usw. zu verwenden.

- *Dachflächen bzw. Flächen nach 14.7*  
*Regendauer D = 5 min:  $r_{(5,5)} = 335$  l/(s\*ha),  $r_{(5,100)} = 540$  l/(s\*ha)*
- *Grundstücksflächen*  
*Regendauer D = 5 min:  $r_{(5,2)} = 273$  l/(s\*ha),  $r_{(5,30)} = 457$  l/(s\*ha)*  
*Regendauer D = 10 min:  $r_{(10,2)} = 191$  l/(s\*ha),  $r_{(10,30)} = 353$  l/(s\*ha)*  
*Regendauer D = 15 min:  $r_{(15,2)} = 153$  l/(s\*ha),  $r_{(15,30)} = 287$  l/(s\*ha)*

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Sollten öffentliche Kanäle auf einem privaten Grundstück verbleiben oder gebaut werden, so ist zur Sicherung dieser öffentlichen Kanäle die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten der Flurstücke und zu Gunsten der Stadt Bochum erforderlich.

Für das Plangebiet ist eine Überflutungsprüfung erforderlich. Bei außergewöhnlichen Starkregeneignissen ist nicht auszuschließen, dass Wasser in die geplante Parkierungs- und Anlieferungszone fließt. Die Lage der Zufahrt sollte hinsichtlich des Überflutungsschutzes nicht in Bereichen von Gelände- oder Straßentiefpunkten angeordnet werden. Falls dies nicht möglich ist, so ist ein Objektschutz (z. B. Fluttore) vorzusehen. Des Weiteren ist dieser ca. 3,0 m gegenüber der Karl-Friedrich-Straße tiefer liegende Bereich gegen Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen.

### Entsorgung

Die Abfallentsorgung der Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist über die Anfahrbarkeit des Gebäudes für Müllfahrzeuge über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. über das Vorhabengrundstück sichergestellt. Weitergehende planungsrechtliche Belange zur Ver- und Entsorgung werden nicht berührt.

### Bodenordnung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden keine bodenordnerischen Maßnahmen zur Umsetzung benötigt.

### Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Insgesamt wird das Vorhaben in keine wertvollen Biotopstrukturen eingreifen. Der Verlust der Vegetationsflächen der Plangebietsbereiche wird zunächst im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ausgewertet und dargelegt. Auf den nicht überbaubaren Flächen sowie den Grünflächen wird eine Ersatzvegetation geschaffen. Das restliche ökologische Defizit wird über eine Ersatzgeldzahlung kompensiert. Für den Vorhabenträger ergibt sich damit eine Ersatzgeldzahlung, die im Durchführungsvertrag geregelt wird. Die konkreten Eingriffe, die Festlegung des Kompensationsumfangs sowie die Art und Weise des Ausgleichs sind dem Umweltbericht bzw. dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Der Vorhabenträger/Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Die hierzu erforderlichen verbindlichen Regelungen sind Gegenstand des Durchführungsvertrags.

Im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen und die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden die Umweltbelange im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

### Kosten

Die Kosten des Vorhabens werden von den Investoren getragen. Kosten für die Stadt Bochum entstehen nicht.

### Durchführungsvertrag

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

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

Durch die Stadt Bochum wird üblicherweise eine Zweiteilung des Durchführungsvertrags in Teil A und Teil B vorgenommen:

### Zu den Vertragsinhalten des Teils A zählen insbesondere:

- Der Vorhabenträger muss bereit und in der Lage sein, die Planinhalte zu realisieren.
- Er hat u. a. den Nachweis zu führen, dass er rechtlich und tatsächlich über die im Plangebiet vorhandenen Flächen verfügen kann.

- Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme sämtlicher Planungs-, Verfahrens- und Realisierungskosten sowie zur Leistung einer Vorabpauschale an die Stadt Bochum zur Deckung der Verfahrenskosten.
- Der Ausschluss jeglicher Verpflichtung der Stadt zur Aufstellung eines Bebauungsplans sowie von etwaigen Zeitrahmen für das Aufstellungsverfahren.
- Der Ausschluss jeglicher Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die diesem im Hinblick auf die Planaufstellung entstehen.

Die Stadt Bochum und der Vorhabenträger haben mit Datum vom 05.01.2016/16.01.2016 den Durchführungsvertrag - Teil A - geschlossen.

Zu den Vertragsinhalten des Teils B zählen insbesondere:

- Dieser Vertragsteil soll sicherstellen, dass das Vorhaben innerhalb einer angemessenen Zeit fertig gestellt wird.

Der Vertragstext wird kontinuierlich in Abstimmung mit dem Vorhabenträger dem Verfahrensstand angepasst und muss vor dem Satzungsbeschluss des Rates über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zustande gekommen sein. Eventuell erforderliche Bürgschaften und ggf. andere Nachweise müssen ebenfalls vor dem Satzungsbeschluss des Rates vorliegen.

- Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag - Teil B verbindlich festgeschrieben.
- Einzelheiten zur geplanten Niederschlagswasserentwässerung werden in dem erforderlichen eigenständigen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelt. Im Zuge des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger auf die notwendigen Anträge/Freistellungen nach WHG/Landeswassergesetz (LWG) verpflichtet.

Die Verhandlungen zum Durchführungsvertrag Teil B werden parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt und vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht betroffen.

## **6. GUTACHTEN**

Im Rahmen der Vorhabenentwicklung zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Läden bzw. im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Planungen, Berichte, Stellungnahmen und Gutachten erstellt:

- 12.1 Baugrundgutachten - Ersterkundung, Neubau EDEKA-Verkaufsmarkt, Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße in 44795 Bochum (erstellt im Auftrag der VDH-Projektmanagement GmbH, Erkelenz, Verfasser: BÜRO FÜR GEOTECHNIK - Michael Clemens + Ingenieure, Ratiborweg 3, 40231 Düsseldorf, Stand: 11.07.2014)
- 12.2 Bergschadentechnische Gefahrenanalyse - Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau -, Neubauprojekt an der Karl-Friedrich-Straße in Bochum, (erstellt im Auftrag der VDH-Projektmanagement

- GmbH, Erkelenz, Verfasser: ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH, Konrad-Zuse-Straße 4, 44801 Bochum, Stand: 09.10.2014)
- 12.3 Gutachterliche Bewertung zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsbausteinen im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark in Bochum, Endbericht Teil A (erstellt im Auftrag der Stadt Bochum, Verfasser: Junker + Kruse Stadtforschung/Planung, Markt 5, 44137 Dortmund, Stand: Dezember 2014 / Februar 2015)
- 12.4 Gutachterliche Bewertung zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsbausteinen im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark in Bochum, Endbericht Teil B (erstellt im Auftrag der Stadt Bochum, Verfasser: Junker + Kruse Stadtforschung/Planung, Markt 5, 44137 Dortmund, Stand: Februar 2015)
- 12.5 Gutachterliche Bewertung der Neukonzeptionierung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Weitmar-Mark / Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße -, Ergänzende Stellungnahme (erstellt im Auftrag der Stadt Bochum, Verfasser: Junker + Kruse Stadtforschung/Planung, Markt 5, 44137 Dortmund, Stand: 26. Juni 2015)
- 12.6 Schalltechnische Untersuchung zu dem geplanten EDEKA-Markt an der Karl-Friedrich-Straße in Bochum, Bericht-Nr.: FD 7306-2 (erstellt im Auftrag der VDH Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Verfasser: Peutz Consult GmbH Beratende Ingenieure VBI, Martener Straße 525, 44379 Dortmund, Stand: 23.05.2023)
- 12.7 Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines EDEKA-Marktes am Standort Karl-Friedrich-Straße in Bochum, Projekt-Nr. 1476, (erstellt im Auftrag der EDEKA Handelsgesellschaft mbH, Moers, Verfasser: Ambrosius + Blanke - Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Westring 25, 44787 Bochum, Stand: 18.02.2019)
- 12.8 Fachbeitrag Artenschutz zu dem Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße - (erstellt im Auftrag der EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH, Moers, Verfasser: ecoda Umweltgutachten - Dr. Bergen & Fritz GbR, Ruinenstraße 33, 44287 Dortmund, Stand: 12.08.2015)
- 12.9 Gutachterliche Stellungnahme zur Gültigkeit der im bestehenden Fachbeitrag Artenschutz zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 965 – Karl-Friedrich-Str./Bergwerksstr. vorgenommene Bewertung. (erstellt im Auftrag der EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH, Moers, Verfasser: ecoda Umweltgutachten - Dr. Bergen & Fritz GbR, Ruinenstraße 33, 44287 Dortmund, Stand: 25.11.2020)
- 12.10 Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde Bochum vom 28.08.2015 zum Fachbeitrag Artenschutz (Stand: 12.08.2015). [Zwischenzeitlich wurde die Bezeichnung „Untere Landschaftsbehörde Bochum“ in „Untere Naturschutzbehörde Bochum“ geändert. (redaktioneller Hinweis durch den Verfasser)]
- 12.11 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße - (erstellt im Auftrag der EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH, Moers, Verfasser: VDH Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Stand: Juni 2023)
- 12.12 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße - (Verfasser: VDH Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Stand: 25.09.2019)

- 12.13 Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/  
Bergwerksstraße - (Verfasser: VDH Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8,  
41812 Erkelenz, Stand: Juni 2023)
- 12.14 Luftschadstoffuntersuchung zu dem geplanten EDEKA-Markt an der Karl-Friedrich-  
Straße in Bochum, Bericht-Nr.: FB 7306-1.1 (erstellt im Auftrag der VDH Projektma-  
nagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Verfasser: Peutz Consult  
GmbH Beratende Ingenieure VBI, Martener Straße 525, 44379 Dortmund, Stand:  
29.04.2019)

## **7. AUSKUNFT**

Stadt Bochum  
Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Technisches Rathaus Bochum  
Hans-Böckler-Straße 19  
44777 Bochum  
Herr Wienke Zimmer 1.0.520, Tel.: 02 34 / 910 - 25 94  
E-Mail: [bebauungsplanauskunft@bochum.de](mailto:bebauungsplanauskunft@bochum.de)  
Internet: [www.bochum.de/bebauungsplaene](http://www.bochum.de/bebauungsplaene)