

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!
Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.
Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.
Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.
Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

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

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20092450

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

STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 778 – Burgstraße / Portmanns Weg –

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt

- 1. Plangebiet**
 - 1.1 Geltungsbereich
 - 1.2 Bestand
 - 1.3 Nutzungen in der Umgebung
- 2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung**
 - 2.1 Anlass der Planung
 - 2.2 Zielsetzungen und Erfordernis der Planung
- 3. Übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Landesplanung
 - 3.2 Regionalplanung
 - 3.3 Ziele der Stadtentwicklung
 - 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)
 - 3.3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3.3 Masterplan Einzelhandel
 - 3.4 Sonstige Vorgaben
- 4. Planverfahren**
- 5. Planinhalt**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.1 Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE)
 - 5.1.2 Ausschluss von Nutzungsarten
 - 5.1.3 Geräuschkontingentierung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Flächen für die Landwirtschaft
 - 5.5 Straßenverkehrslärm
 - 5.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20092450

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

- 5.7 Grünordnerische Festsetzungen
- 5.8 Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan
 - 5.8.1 Hinweis zum Bergbau
 - 5.8.2 Hinweis zu Methanausgasungen
 - 5.8.3 Hinweis zu Richtfunktrassen
 - 5.8.4 Hinweis zu Bodenschutz und Bodenbelastungen
 - 5.8.5 Hinweis zu Bodendenkmalpflege
 - 5.8.6 Hinweis zu Kampfmittelbeseitigung
 - 5.8.7 Nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes
 - 5.8.8 Nachrichtliche Übernahme von Versorgungsleitungen und Richtfunktrassen

6. Erschließung

- 6.1 Verkehrliche Erschließung
- 6.2 Ver- und Entsorgung

7. Flächenbilanz

8. Kosten

9. Umweltbericht

- 9.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes
 - 9.1.1 Veranlassung der Planung
 - 9.1.2 Wesentliche Planinhalte
 - 9.1.3. Umweltrelevante Untersuchungen
 - 9.1.4. Rechtliche Grundlagen
- 9.2 Übergeordnete Planungen
 - 9.2.1 Regionalplan
 - 9.2.2 Flächennutzungsplanung
 - 9.2.3 Landschaftsplan
- 9.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes
 - 9.3.1 Mensch
 - 9.3.2 Tiere, Pflanzen, Biotopstrukturen
 - 9.3.3 Boden
 - 9.3.4 Wasser
 - 9.3.5 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischer Vogelschutzgebiete
 - 9.3.6 Klima und Lufthygiene
 - 9.3.7 Orts- und Landschaftsbild
 - 9.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 9.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 9.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
- 9.5 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen (Auswirkungsprognose)
 - 9.5.1 Mensch
 - 9.5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
 - 9.5.3 Boden

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20092450

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

- 9.5.4 Wasser
- 9.5.5 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischer Vogelschutzgebiete
- 9.5.6 Klima und Lufthygiene
- 9.5.7 Orts- und Landschaftsbild
- 9.5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
- 9.5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 9.5.10 Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 9.5.11 Energieversorgung
- 9.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
 - 9.6.1 Vorbeugender Immissionsschutz
 - 9.6.2 Niederschlagsentwässerung
 - 9.6.3 Naturschutzrechtliche Maßnahmen
- 9.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten
- 9.8 Zusätzliche Angaben; Monitoring
- 9.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 30

Vorlage Nr.: 20092450

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

1. Plangebiet

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 778 – Gewerbegebiet Burgstraße / Portmanns Weg - liegt im Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Burgstraße,
- im Norden durch das Grundstück Burgstr. 23,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 58,
- im Süden durch die Straße "Portmanns Weg".

Es hat eine Flächengröße von ca. 29.000 qm. Die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Bestand

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es liegt am östlichen Rand eines größeren, zusammenhängenden Ackerbereichs, der sich zwischen dem Gewerbepark Wattenscheid-West und der Stadtgrenze zu Essen erstreckt. Die einzige Zäsur bildet eine gehölzbepflanzte kleinere Böschung im nördlichen Plangebiet. Insgesamt fällt das Gelände von Norden nach Süden um ca. drei bis vier Meter, und von Osten nach Westen um ca. zwei Meter ab.

1.3 Nutzungen in der Umgebung

Nördlich und östlich grenzen weitere Gewerbeflächen des Gewerbeparks „Wattenscheid-West“ an. Im Westen und Süden liegen Ackerflächen. Südöstlich befindet sich ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken.

An der Berliner Straße liegen in ca. 180 m Entfernung einzelne Wohngebäude; ca. 160 m entfernt liegt im Südosten die Kleingartenanlage „Fröhliche Morgensonne“. Für diese Nutzungen ist ein angemessener Schutz vor Gewerbelärm in der Planung sicherzustellen. Hierzu ist mittels Gutachten eine Geräuschkontingentierung erarbeitet worden, die die Gesamtsituation der Gewerbebetriebe im Gewerbepark Wattenscheid West zu Grunde legt (siehe unter 5.1.3).

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 31

Vorlage Nr.: 20092450

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

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

2.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 778 ist die Nachfrage nach neuen Gewerbeflächen; es gibt bereits Gespräche mit mehreren Interessenten an den Gewerbegrundstücken, die durch die Stadt entwickelt und vermarktet werden sollen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt für einen anderen Investor betrieben, aber nicht abgeschlossen (siehe unter 4.1). Die nun vorliegende Planung fällt deutlich kleiner aus.

2.2 Zielsetzungen und Erfordernis der Planung

Ziel der Planung ist die Stärkung der Wirtschaftsstruktur im Stadtgebiet von Bochum; insbesondere sollen private gewerbliche Investitionen unterstützt werden. Dabei stehen die Wahrung der Belange der Wirtschaft sowie gerade auch die Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a) und b) BauGB im Mittelpunkt. Aus Sicht der Verwaltung soll daher die Möglichkeit eröffnet werden, die Flächen im Plangebiet für Gewerbebetriebe nutzbar zu machen.

Dabei soll zugleich die Beschränkung auf die gewerblichen "Kernnutzungen" erfolgen, indem Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Bordelle und vergleichbare Nutzungen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Einzelhandel erfolgt nach Maßgabe des Masterplans Einzelhandel und dient – neben der Sicherung der Flächen für „klassisches“ Gewerbe – zugleich auch dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Des Weiteren soll durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass keine unzulässigen Immissionen für die Wohnnutzungen an der Berliner Straße (Abstand ca. 200 m vom Plangebietsrand) entstehen.

Diese v. g. Zielsetzungen lassen sich nur mit dem planungsrechtlichen Instrument eines Bebauungsplanes erreichen. Ohne Bebauungsplan wäre das Plangebiet dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen; gewerbliche Nutzungen wären dann im Regelfall nicht zulässig. Der Bebauungsplan ist somit aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 32

Vorlage Nr.: 20092450

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanung

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

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

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

3.2 Regionalplanung

Der aktuell gültige Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, vom 17.07.2001 weist für den überwiegenden Teil des Plangebietes einen "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" aus. Im Südwesten grenzt ein allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den überlagernden Darstellungen „Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“ an. Diese Ziele sind durch die Flächennutzungsplanung (siehe nachstehend unter 3.3.2) sowie durch den Landschaftsplan (mit der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes) räumlich konkretisiert worden. Der Bebauungsplan ist somit – da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist – an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Der regionale Grünzug bleibt in seiner Freiraumfunktion unbeeinträchtigt, da nur eine sehr kleine Fläche in Randlage durch die Planung beansprucht wird.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 33

Vorlage Nr.: 20092450

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

3.3. Ziele der Stadtentwicklung

3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)

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

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

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

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet nicht in einem der Siedlungsschwerpunkte (SSP). Diese beziehen sich auf die Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen und Wohnnutzungen.

3.3.2 Flächennutzungsplan

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

Der seit dem 31.01.1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für beinahe das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 778 "Gewerbliche Baufläche" dar. Im westlichen Plangebiet wird eine Teilfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das Landschaftsschutzgebiet wird aus dem Landschaftsplan nachrichtlich übernommen; die östliche Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes fällt zusammen mit der Abgrenzung der Fläche für die Landwirtschaft.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die geplanten Festsetzungen (Gewerbegebiet und Fläche für die Landwirtschaft, siehe in Kapitel 5.1.1) mit den FNP-Darstellungen übereinstimmen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 34

Vorlage Nr.: 20092450

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

Auch der Entwurf zum regionalen Flächennutzungsplan (RFNP), der zur Zeit durch die Landesregierung zur Genehmigung geprüft wird, greift die jetzigen FNP-Darstellungen auf. Bezogen auf die gewerbliche Baufläche erfolgt ergänzend die regionalplanerische Einordnung als „Gewerblich-Industrieller Bereich“.

3.3.3 Masterplan Einzelhandel

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

Der Rat der Stadt Bochum hat am 28.9.2006 den „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum“ beschlossen.

Danach ist die Stadt Bochum u. a. bestrebt,

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

Um diese Ziele zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen (sollen), von herausragender Bedeutung.

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

- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kern- bzw. Hauptsortimenten soll zukünftig nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein; unabhängig davon, ob es sich um kleinflächigen oder großflächigen Einzelhandel handelt. (*Grundsätze 1 und 2 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum*)
- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel soll künftig nur noch in den ausgewiesenen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten angesiedelt werden (*Grundsatz 4 im Masterplan Einzelhandel*).

3.4 Sonstige Vorgaben

Das Plangebiet umfasst im westlichen Bereich einen Teil des im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Dieses wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und im Übrigen als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 35

Vorlage Nr.: 20092450

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

4. Planverfahren

Vom 25.09.2001 bis zum 28.05.2002 wurde das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 778 – Astroh-Küchen – durchgeführt: Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2001 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 12.10.2001 bis zum 02.11.2001 durchgeführt. Am 25.10.2001 fand eine Bürgerversammlung statt. Die dort vorgebrachten Anregungen und Hinweise lassen sich in folgende Themenbereiche aufgliedern:

- Grundsätzliche Bedenken gegen eine Bebauung an diesem Standort und die Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes [diese erfolgt mit der aktuellen Planung nicht mehr)
- Zerstörung des Landschaftsraumes und der Erholungsfunktion ohne adäquaten Ersatz,
- Erhöhung der Belastung durch zusätzlichen Verkehr, hervorgerufen durch An- und Ablieferverkehr,
- Zweifel an der Einflussnahme und Mitbestimmung im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens.

Mit Schreiben vom 19.10.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Die Anregungen wurden gesichtet und in dem Planentwurf berücksichtigt.

Die Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 29.01.2002 bis zum 28.02.2002. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.01.2002 über die Auslegung unterrichtet.

Am 28.05.2002 hatte der Rat den Satzungsbeschluss gefasst. Dieser Plan wurde jedoch nicht in Kraft gesetzt, da der seinerzeitige Investor das Vorhaben aufgrund Insolvenz die Planung nicht realisieren konnte. Somit blieb die Fläche im städtischen Eigentum und liegt seitdem planungsrechtlich im Außenbereich.

Vor dem Hintergrund einer konkreten gewerblichen Investitionsabsicht für die Fläche hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 16.09.2008 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die reduzierte Planung angepasst und es erfolgte die Umstellung auf ein reguläres (kein vorhabenbezogenes) Planverfahren. Außerdem wurde die Bezeichnung des Bebauungsplanes geändert in "Burgstraße / Portmanns Weg".

Aufgrund dieser Änderungen ist eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht notwendig, da Planverfahren nach der frühzeitigen Beteiligung in der Regel weitergeführt werden, auch wenn sich der Entwurf ändert.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 36

Vorlage Nr.: 20092450

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

Da das Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 778 bereits bis zum Satzungsbeschluss geführt worden ist, konnte bei der Erstellung des geänderten Planentwurfs auf die Ergebnisse der „alten“ frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung sowie der ersten öffentlichen Auslegung zurückgegriffen werden.

Somit wurde am 22.06.2009 unmittelbar die Auslegung des neuen Planentwurfes beschlossen, die dann vom 23.09. bis zum 23.10.2009 erfolgte. Etwa zeitgleich fand die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Dementsprechend wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung beteiligt, in der die Möglichkeit zur Stellungnahme nicht auf die Änderungen beschränkt wird, sondern den gesamten Entwurf des Bebauungsplans umfasst. Dies war notwendig, da durch gesetzliche Änderungen nun eine Umweltprüfung durchgeführt werden musste. Eine Umweltprüfung muss als wesentlichen Bestandteil eine Öffentlichkeitsbeteiligung enthalten.

Zugleich erhielten auch die Behörden im Rahmen einer erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme. In den Planentwurf wurden zunächst sämtliche heute noch relevanten Restriktionen, Kennzeichnungen etc. aus der alten Planung übernommen. Diese wurden – auf Basis der Stellungnahmen der Behörden - zum Aspekt Bergbau dann aktualisiert.

Am 17.12.2009 hat der Rat über sämtliche vorgebrachten Anregungen entschieden und den Satzungsbeschluss gefasst.

5. Planinhalt

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich auf das das, was zum Erreichen des Planungsziels (Schaffung eines hochwertigen Gewerbegebietes) unter Berücksichtigung von Immissionsschutz und Landschaftspflege erforderlich ist:

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE)

Für den Großteil des Geltungsbereiches (22.224 qm = 77 %) wird aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes eine bauliche Nutzung als „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Nach dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung sind in Gewerbegebieten u. a. auch „Gewerbebetriebe aller Art“ sowie „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ zunächst grundsätzlich allgemein zulässig. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes wird der beabsichtigten baulichen Nutzung Rechnung getragen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 37

Vorlage Nr.: 20092450

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

Die Flächen werden damit für eine gewerbliche Nutzung gesichert. Der Standort ist aufgrund seiner Lagegunst (Verkehrsanbindung, Immissionsaspekte) städtebaulich gut für Gewerbenutzungen geeignet. Im vorliegenden Fall wird den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB genannten Belangen der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur, sowie den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b) BauGB genannten Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Vorrang gegenüber dem Ziel, die freie Landschaft zu schützen, eingeräumt.

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße und seiner Lage ist das neue Gewerbegebiet als Arrondierung des bestehenden Gewerbeparks Wattenscheid-West anzusehen. Der Eingriff in die freie Landschaft bleibt daher in einem insgesamt moderaten Rahmen. Hinzu kommt, dass der Übergang zur freien Landschaft im Westen und Süden durch Pflanzstreifen gestaltet wird.

Die Abgrenzung des Gewerbegebietes im Westen ergibt sich aus dem nördlich angrenzenden Gewerbegrundstück: Hier soll eine einheitliche Kante gebildet werden als Übergang zur freien Landschaft. Da das städtische Grundstück (Flurstück 58) sich aber weiter nach Westen ausdehnt, wird insofern an dieser Stelle auf Gewerbeflächen „verzichtet“ zugunsten der Eingrünung des Gebietes.

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

5.1.2 Ausschluss von Nutzungsarten

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

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

Daher werden für das Gewerbegebiet die zulässigen Nutzungsarten auf der Basis von § 1 BauNVO wie folgt geregelt:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 38

Vorlage Nr.: 20092450

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Zulässige Arten von Nutzungen in dem Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art (nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie
- dem Hauptbetrieb räumlich und betrieblich zugeordnet sind,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke
- Anlagen für gewerbliche sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten.

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

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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 39

Vorlage Nr.: 20092450

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

Ausschluss von Einzelhandel:

Der Ausschluss von Einzelhandel dient zum Einen dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche i. S. v. § 9 Abs. 2 a BauGB im Stadtgebiet Bochum. Denn bei dem Plangebiet handelt es sich eindeutig um einen Standort, der keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. Die nächsten Versorgungsbereiche sind das Stadtbezirkzentrum Wattenscheid Innenstadt im Norden sowie das Stadtteilzentrum Höntrop im Südosten.

Nach dem Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum (siehe unter 3.3.3) soll in Gewerbegebieten Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden (Grundsätze 1 und 2), um diesen auf die festgelegten Versorgungsbereiche zu konzentrieren. Negative Auswirkungen auf die gewachsenen Nahversorgungs- und Stadtteilzentren sowie die Bochumer City sollen vermieden werden. Somit ist zumindest der Ausschluss dieser Sortimente zum Schutz der Versorgungsbereiche gerechtfertigt.

Darüber hinaus werden in dem Bebauungsplan aber nicht nur zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen, sondern sämtliche Einzelhandelsbetriebe, also auch die Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (wie z. B. Baumärkte oder Möbelmärkte). Dies geschieht aus zweierlei Gründen:

- Zum einen wegen der Ansiedlungsziele für diese neue Gewerbegebiet, welches in erster Linie für mittelständische, produzierende oder weiterverarbeitende Betriebe vorgehalten werden soll, die in Bochum einen Bedarf an Grundstücken haben. Dagegen würden Fachmärkte mit ihrem großen Flächenumfang und ihrer meist höheren Flächenrendite den Ansiedlungszielen entgegenstehen und kleinere Gewerbeeinheiten möglicherweise verdrängen.
- Andererseits wird auch damit der Masterplan Einzelhandel berücksichtigt, wonach auch nicht-zentrenrelevante Sortimente möglichst auf bestimmte „Sonderstandorte“ konzentriert werden, in den übrigen Gewerbegebieten aber nicht neu angesiedelt werden sollen. Da das Plangebiet im Masterplan Einzelhandel nicht als „Sonderstandort“ ausgewiesen ist, bietet sich hier der Ausschluss an.

Insgesamt ergibt sich damit eine ausreichende Rechtfertigung für den vollständigen Ausschluss von Einzelhandel. In der Abwägung überwiegen die o. g. Aspekte die Belange der Grundstückseigentümer an einer möglichst unbeschränkten baulichen Ausnutzbarkeit ihres Grundbesitzes. Die grundgesetzlich garantierte Eigentumsfreiheit bleibt hierdurch gleichwohl gewahrt, da vielfältige anderweitige Möglichkeiten der baulichen Nutzung verbleiben.

Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, Sex-Shops etc.:

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, Sex-Shops und ähnlichen Einrichtungen erfolgt ebenfalls aus zwei Aspekten:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 40

Vorlage Nr.: 20092450

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

- Zum einen soll auch hierdurch – wie durch den Einzelhandelsausschluss – erreicht werden, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen für mittelständische produzierende bzw. weiterverarbeitende Betriebe genutzt werden. Die Ansiedlung der o. g. Nutzungsarten hätte voraussichtlich eine Verdrängung dieser Betriebe zur Folge.
- Zum anderen soll durch den Ausschluss ein „Trading-Down-Effekt“ des Areals verhindert werden, der durch eine Häufung derartiger Nutzungen üblicherweise zu befürchten ist. Hierdurch würde der angestrebte Charakter eines hochwertigen Gewerbegebietes für mittelgroße Betriebseinheiten gestört.

Angesichts der vergleichsweise geringen Flächengröße des Gewerbegebietes (ca. 2,2 ha) mit voraussichtlich nur acht Betriebseinheiten ist es gerechtfertigt, die o. a. Nutzung vollständig auszuschließen und nicht etwa nur als ausnahmsweise zulassungsfähig festzusetzen. Denn bereits bei einer einzigen Vergnügungsstätte oder bei einem Bordell würde der o. a. Trading-Down-Effekt sowie die Verdrängung von produzierenden Betrieben einsetzen.

An einem Ausschluss dieser Nutzungen besteht nicht nur ein öffentliches Interesse, sondern ggf. auch ein privates Interesse von bestehenden und künftigen Gewerbetreibenden im Plangebiet und der Umgebung, deren Nutzungen durch benachbarte bordellartige Nutzungen in ihrer Attraktivität Einbußen hinzunehmen hätten.

Sonstige Nutzungsausschlüsse:

- **Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke**
- **Anlagen für gewerbliche sportliche Zwecke**
- **Tankstellen**

Der Ausschluss der o. g. Nutzungsarten erfolgt vor dem Hintergrund, dass das neue Gewerbegebiet mit seinem begrenzten Flächenangebot in erster Linie für produzierende und weiterverarbeitende Betriebe vorgehalten werden soll. Die Stadt Bochum als Eigentümerin der Fläche beabsichtigt, die Nachfrage dieser Betriebe nach geeigneten Grundstücken zu befriedigen.

Hinzu kommt, dass diese Nutzungen (außer Tankstellen) mit einem hohen Besucheraufkommen aus städtebaulichen Gründen möglichst an besser integrierten, gemischt-zentralen Standorten realisiert werden sollen. Das Gewerbegebiet Burgstraße hingegen liegt nicht an einem integrierten, zentralen Standort im Stadtgefüge, sondern ist geprägt als reiner Gewerbestandort.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 41

Vorlage Nr.: 20092450

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

5.1.3 Geräuschkontingentierung

Vor dem Hintergrund von schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der Burgstraße ist es erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die einerseits eine adäquate Ausnutzung der Gewerbegrundstücke sichern und andererseits jedoch einen angemessenen Immissionsschutz für die Wohnnutzungen sicherstellen. Im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes werden daher entsprechende Regelungen getroffen.

Für die gewerbliche Nutzung bedeutet dies, dass sie gegenüber dem benachbarten Wohnen keine wesentlich störenden Belastungen hervorrufen darf. Daher ist die immissionswirksame Einschränkung der Gewerbegrundstücke erforderlich.

Dabei wurde die Gesamt-Geräuschsituation im Gewerbepark Wattenscheid-West mitberücksichtigt, um insgesamt an den Immissionsorten unzulässige Beeinträchtigungen zu verhindern. Dies wurde erreicht, indem die Teil-Immissionspegel, die aus dem neuen Gewerbegebiet resultieren, um mindestens 10 dB unter den jeweiligen Richtwerten bleiben. Auf diese Weise sind die Zusatzgeräusche in der Gesamtlärmmenge zu vernachlässigen.

Bei der Festlegung der Schutzbedürftigkeit der maßgeblichen Immissionsorte wurde von einer durch die Gemengelage hervorgerufenen Vorbelastung ausgegangen. Für die genehmigten Wohnnutzungen an der Burgstraße wird der Schutzstatus wie für ein Mischgebiet angesetzt. Ebenso wird für die Kleingartenanlage „Fröhliche Morgensonne“ von Mischgebiets-Werten ausgegangen, da es bereits seit Jahrzehnten ein Nebeneinander von Kleingärten und Gewerbe gibt. Vor diesem Hintergrund hat die Kleingartenanlage keinen Anspruch auf die Geräuschwerte eines Allgemeinen Wohngebietes, wie es in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ angesetzt wird.

Aus diesen Obergrenzen bei den Immissionsorten resultierten die Emissionskontingente für das Plangebiet, als Obergrenzen. Diese Werte stellen für Gewerbegebiete mit Wohnnutzungen in der Umgebung einen relativ hohen Wert dar. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung bleibt also sehr begrenzt:

1.2 Geräuschkontingente (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet werden folgende Emissionskontingente $L_{EK,i}$ gemäß der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, hrsg. vom Deutschen Institut für Normung e. V.) festgesetzt:

$L_{EK,i}$ tags	$L_{EK,i}$ nachts
65 dB(A)/m ²	50 dB(A) /m ²

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die v. g. Emissionskontingente weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 42

Vorlage Nr.: 20092450

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

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26.08.1998) das nach der DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent L_{IK} oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

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

Durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten wird ein angemessener Schutz der Wohnnutzungen gesichert. Die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme ist auch Grundlage der Emissionsgliederung des Gewerbegebietes. Durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten wird ein angemessener Schutz der Wohnnutzungen gesichert. Mit Einhaltung der Emissionskontingente wird dauerhaft gewährleistet, dass ein angemessener und ausreichender Immissionsschutz für die Wohnnutzungen und die Kleingartenanlage gesichert ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer Gebäudehöhe definiert.

Diese Festsetzungen erfolgen zeichnerisch in der Planzeichnung und werden nachfolgend zusammenfassend aufgeführt:

Zeichnerische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Max. Gebäudehöhe 94,0 m über NHN: entspricht ca. 10 m über Gelände

Für das Plangebiet ist eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt. Die GRZ orientiert sich somit an dem Richtwert des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Damit wird die Versiegelung innerhalb des Gewerbegebietes begrenzt und im Gegenzug eine ausreichende Ausnutzung ermöglicht.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 43

Vorlage Nr.: 20092450

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

Außerdem wird eine sich nach der natürlichen Geländehöhe richtende Gebäudehöhe über NHN (Normalhöhe Null) festgesetzt, die – bezogen auf die Geländehöhe im nördlichen Plangebiet – eine Gebäudehöhe (d. h., Oberkante Dach) von ca. neun bis zehn Metern bedeutet. Dies stellt für die beabsichtigten mittelständischen Gewerbeeinheiten eine ausreichende Gebäudehöhe dar. Es wären dann z. B. Gebäudeteile mit Verwaltungen mit bis zu drei Geschossen möglich. Darüber hinaus gehende Gebäudehöhen werden aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen ausgeschlossen, da der Eingriff in das Landschaftsbild auf einem vertretbaren Maß gehalten werden soll. Die östlich und nördlich angrenzende Gewerbebebauung weist ähnliche Gebäudehöhen auf. So wird ein maßstäbliches Einfügen in die Umgebung unter Wahrung der baulichen Anforderungen des Vorhabens sichergestellt.

Wenn das Baugebiet im Höhenniveau nach Süden hin abgestuft werden sollte (was derzeit noch nicht feststeht), ergibt sich im südlichen Plangebiet eine etwas größere zulässige Gebäudehöhe über Gelände (ca. 12 bis 13 m). Bei einer einheitlichen Höhengestaltung als "Plateau" hingegen ergibt sich einheitlich eine Höhe von ca. neun bis zehn Metern über Gelände.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese ermöglichen eine weitgehend freie Bebauung der künftigen Grundstücke. Es wird lediglich zum Rand des Gewerbegebietes hin jeweils ein Abstand von fünf Metern eingehalten, um eine angemessene Bepflanzung der Randstreifen zu ermöglichen.

Entlang der neuen Erschließungsstraße wird ein Abstand von 3 m freigehalten, um zumindest ein zu starkes "Vordringen" der Baukörper zum Straßenraum hin zu vermeiden.

5.4 Flächen für die Landwirtschaft

Im Westen des Plangebietes wird ein Streifen als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt (Umfang ca. 4.573 qm), welcher derzeit zum städtischen Grundstück gehört. Da das Gewerbegebiet nicht das vollständige städtische Grundstück (Flurstück Nr. 58) umfasst, sondern im Westen nur soweit reicht, wie das nördlich angrenzende Gewerbegrundstück, bleibt im Westen ein Streifen „frei“. Dieser soll zum Großteil auch weiterhin an einen Landwirt verpachtet werden.

Innerhalb dieser Fläche wird aber auch ein zehn Meter breiter Pflanzstreifen enthalten sein, welcher der Eingrünung des Gewerbegebietes dient (siehe hierzu unter 5.7).

5.5 Straßenverkehrsflächen

Für die innere Erschließung der künftigen Gewerbegrundstücke wird eine Erschließungsstichstraße erforderlich, die im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 44

Vorlage Nr.: 20092450

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

Die Vorentwurfsplanung wurde durch die Verwaltung erstellt und sieht beidseitiges Längsparken mit gliedernden Straßenbäumen vor (siehe hierzu auch die textliche Festsetzung 2.3). Die Wendeschleife ist dimensioniert für einen Lastzug.

Die Straße wird durch die Stadt Bochum hergestellt und betrieben.

5.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Zuwegung zu dem Pflanzstreifen im Westen des Plangebietes, der in städtischem Eigentum verbleiben wird, wird durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Bochum gesichert, um die Unterhaltung und Pflege des Pflanzstreifens zu ermöglichen.

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

Die zeichnerisch festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit einem Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Stadt Bochum zu belasten.

Vor dem Verkauf der Baugrundstücke ist eine entsprechende Baulast einzutragen.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Für die beiden Pflanzstreifen im Süden und Westen, für die Bereiche entlang der Burgstraße sowie für die Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraums werden die folgenden grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 2.1 Die mit „A“ gekennzeichnete, zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einheimischen und bodenständigen Arten (Arten der potentiellen natürlichen Vegetation) in Form einer Landschaftshecke zu bepflanzen. Je 150 qm sind ein Baum 1. Ordnung, ein Baum 2. Ordnung, 8 Heister sowie 60 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume 1. und 2. Ordnung müssen Stammumfänge von mind. 16/18 cm haben. Am westlichen und am östlichen Rand der Fläche ist ein jeweils mind. 1,5 m breiter Krautsaum vorzuhalten.**
- 2.2 Die mit „B“ gekennzeichnete, zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als flächige Abpflanzung in Form einer wegebegleitenden Strauchhecke zu entwickeln. Es sind nur einheimische und bodenständige Arten (Arten der potentiellen natürlichen Vegetation) zu verwenden.**
- 2.3 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind mindestens acht standortgerechte, klein- bis mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 30/35 cm anzupflanzen. Die Baumbeete müssen eine Abmessung von mind. 2 m x 3 m aufweisen.**
- 2.4 Die Flächen zwischen der östlichen Plangebietsgrenze (Westkante der Burgstraße) und der parallel hierzu festgesetzten Baugrenzen sind vollständig als vegetationsbestandene Flächen zu entwickeln; hiervon ausgenommen sind die Flächen für erforderliche Zu- und Ausfahrten sowie für Zuwegungen.**

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 45

Vorlage Nr.: 20092450

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

Die Festsetzungen gehen zurück auf die Empfehlungen des landschaftspflegerischen Begleitplans. Damit wird eine wirksame Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft hin gesichert. Entlang der Burgstraße wird eine städtebauliche Qualität gesichert durch eine begrünte Vorzone. Mit der Sicherung der Straßenbäume wird die ohnehin beabsichtigte Straßenplanung lediglich förmlich gesichert.

5.8 Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan

5.8.1 Hinweis zum Bergbau

Seit dem Beschluss über den Vorläufer-Bebauungsplan Nr. 778 „Astroh-Küchen“ haben sich die bergbaulichen Bedingungen erheblich geändert, da Untersuchungen und Maßnahmen vorgenommen worden sind. Daher wird in den jetzigen Bebauungsplan folgender aktualisierter Hinweis übernommen:

1. Bergbau

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der tagesnahe Bergbau umgegangen. Nach erfolgten Untersuchungen wurden die daraus resultierenden bergbaulichen Hohlräume und Verbruchzonen verfüllt. Damit wurde die Tagesbruchgefahr im Plangebiet beseitigt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein alter Luftschaft, der im Jahr 2004 verfüllt worden ist.

Weitere Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind daher im Plangebiet nicht notwendig.

5.8.2 Hinweis zu Methanausgasungen

2. Methanausgasungen

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 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.

Jedoch ist nordwestlich an das Plangebiet angrenzend ein ehemaliger, inzwischen verfüllter Bergbauschacht vorhanden. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH₄)-Zuströmungen gerechnet werden. Bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen werden aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie zu konzipieren sind.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 46

Vorlage Nr.: 20092450

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

Zur Hilfestellung bei der Konzeptionierung dieser Vorsorgemaßnahmen bieten sich das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund sowie das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der Technischen Fachhochschule Georg Agricola, Bochum technische Lösungen an. Denn bislang gibt es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten noch keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien.

5.8.3 Hinweis zu Richtfunktrassen

Zwei Richtfunktrassen liegen im Einwirkungsbereich des Plangebietes und sind im Plan zeichnerisch gekennzeichnet. Folgender Hinweis wird zusätzlich in den Plan aufgenommen:

3. Richtfunkstrecken

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten zwei Richtfunkstrecken (Haltern-Wuppertal alt sowie Haltern-Wuppertal neu) sind Schutzbereiche freizuhalten. Innerhalb der im Plan ebenfalls gekennzeichneten Schutzstreifen sind ab einer Höhe von 175 m über NHN (Richtfunkstrecke Haltern-Wuppertal alt) bzw. 198 m über NHN (Richtfunkstrecke Haltern-Wuppertal neu) freizuhalten.

Die Höhen, ab denen die Schutzbereiche gelten, haben allerdings keinen Einfluss auf „normale“ Gebäude im Plangebiet, da zwischen Geländehöhe und der Höhe des Schutzbereiches ca. 90 m Differenz bleiben. Erst ab einer Gebäudehöhe von ca. 90 m über Gelände wird also der Schutzbereich erreicht.

5.8.4 Hinweis zu Bodenschutz und Bodenbelastungen

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

4. Bodenschutz und Bodenbelastungen

- **Das Plangebiet ist nicht als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen für diese Fläche derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.**
- **Sollten Bodenauffälligkeiten (z.B. Geruch, Farbe, Zusammensetzung oder Konsistenz) während der Erdarbeiten angetroffen werden, so ist umgehend das Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum zu informieren.**
- **Sollte extern angelieferter Boden angeliefert werden, muss dieser den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen. Eine entsprechende Analytik ist dem Umwelt- und Grünflächenamt einzureichen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Vegetationsschicht ist in Abhängigkeit vom Bewuchs gemäß der BBodSchV festzulegen.**

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 47

Vorlage Nr.: 20092450

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

- Im Plangebiet werden die Prüfwerte für Industrie und Gewerbe der BBodSchV eingehalten. Die Vorsorgewerte der BBodSchV werden bis auf zwei geringfügige Überschreitungen ebenfalls unterschritten. Für die Bestimmung der Wiederverwertung können die Böden (aufgrund leicht erhöhter PAK-Gehalte) der LAGA-Wiedereinbauklasse Z 1.1 zugeordnet werden, so dass eine Wiederverwertung im Rahmen eines "eingeschränkten offenen Einbaus" möglich ist.

Mit diesen Angaben werden die Ergebnisse der durchgeführten Bodenuntersuchungen (vgl. Ausführungen in Kapitel 9.3.3) im Plangebiet berücksichtigt. Den gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit Bodenaushub wird somit Genüge getan.

5.8.5 Hinweis zu Bodendenkmalpflege

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

5. Bodendenkmäler

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

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

5.8.6 Hinweis zu Kampfmittelbeseitigung

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

6. Kampfmittel

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

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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 48

Vorlage Nr.: 20092450

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

5.8.7 Nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes

Im Westen des Plangebietes liegt eine Teilfläche innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die Abgrenzung wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (siehe hierzu auch in Kapitel 9.2.3).

Im Bebauungsplan wird der Bereich des Landschaftsschutzgebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt, ergänzt durch einen Pflanzstreifen entlang des Gewerbegebietes.

5.8.8 Nachrichtliche Übernahme von Versorgungsleitungen und Richtfunktrassen

Am südwestlichsten Rand des Plangebietes verlaufen interirdisch eine Ferngasleitung und eine Sauerstoffleitung. Diese Trassen werden einschließlich Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Ebenso übernommen wurden auch zwei Richtfunktrassen, die parallel in Nord-Süd-Richtung verlaufen und für die in einer Breite von jeweils 100 m Schutzstreifen zu berücksichtigen sind. (Näheres hierzu siehe in Kapitel 5.8.3, wo der ergänzende textliche Hinweis erläutert wird.)

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Burgstraße in ca. 100 m Entfernung an die Berliner Straße angebunden, einer vierstreifig ausgebauten Hauptverbindungsstraße. Diese verbindet als Tangente im Bochumer Osten verschiedene Stadtgebiete und hat nur ca. 1000 m nördlich der Burgstraße Anschluss an die Autobahn 40 (Anschlussstelle Bochum-Wattenscheid-West). Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die neue Stichstraße, welche von der Burgstraße abzweigt (siehe unter 5.5). Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes für die Aufnahme der zusätzlichen Verkehre wurde für das ursprünglich geplante Astroh-Zentrallager gutachterlich nachgewiesen. Für die jetzige, wesentlich reduzierte Planung ist daher ebenfalls von einer ausreichenden Kapazität auszugehen.

Das Plangebiet wird außerdem durch die Buslinie 386 an den Bahnhof Wattenscheid im Stundentakt angebunden. Der nächste Haltepunkt liegt an der Ecke Burgstraße / Friedrich-Lueg-Straße in ca. 350 m Entfernung.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Grundstücke mit Gas, Strom und Wasser ist über einen Ausbau der bestehenden Versorgungsnetze in der Burgstraße sicherzustellen. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Bochum.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 49

Vorlage Nr.: 20092450

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

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über einen Kanal in der neuen Erschließungsstraße und wird zunächst durch ein unterirdisches Regenklärbecken (wegen der gewerblichen Nutzung) mit Drosselfunktion geleitet. Von dort wird es über einen neuen Kanal in der Burgstraße zum bestehenden Regenrückhaltebecken an der Kreuzung Berliner Straße / Burgstraße geführt. Da der Hauptschluss des Regenrückhaltebeckens in das natürliche Gewässer „Helfsbach“ führt, ist für die Einleitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

Das Brauchwasser wird von dem neuen Kanal in den bestehenden Mischkanal in der Burgstraße geführt, welcher mit einem Durchmesser von 800 mm eine ausreichende Kapazität aufweist.

Wegen der vorstehend geschilderten Entwässerung in Richtung Osten ist die neue Erschließungsstraße so anzulegen, dass nach Westen hin das Niveau steigt bzw. zumindest nicht abfällt. Weil das natürliche Gelände jedoch nach Westen hin abfällt, sind für die Straße Anschüttungen erforderlich. Im Westen ergibt sich dann eine Böschung, welche aber außerhalb der Gewerbegrundstücke liegen soll, sondern innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche. Der Böschungsbereich ist dann zu bepflanzen, nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen (siehe unter 5.7).

7. Flächenbilanz

Gewerbegebiet:	21.994 qm	
Verkehrsflächen	2.300 qm	
Flächen für die Landwirtschaft		4.573 qm
Gesamt:	28.867 qm	

8. Kosten

Da die Entwicklung des Gewerbegebietes durch die Stadt Bochum durchgeführt wird, entstehen der Stadt Bochum für die Realisierung des Bebauungsplanes Kosten für folgende Maßnahmen:

Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen:

- Einebnung des Geländeniveaus inkl. Aufschüttung einer Böschung im Westen und ggf. Süden
- Gehölzpflanzungen im Westen (städtische Fläche)

Erschließungskosten:

- Herstellung der Erschließungsstraße inkl. Straßenbäume
- Niederschlagswasserkanal bis zum Regenrückhaltebecken
- Schmutzwasserkanal bis zur Burgstraße einschl. Regenklärbecken

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 50

Vorlage Nr.: 20092450

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

Die Gesamtkosten dafür werden auf ca. 560.000 € geschätzt.

9. Umweltbericht

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

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

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

9.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes

9.1.1 Veranlassung der Planung

Die Stadt Bochum hat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 778 – Burgstraße / Portmanns Weg - im Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid gefasst und das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Plangebiet befindet sich am Rande des Gewerbeparks Wattenscheid West und grenzt im Westen und Süden an die freie Landschaft an. Es hat eine Flächengröße von ca. 2,9 ha.

Ziel der Planung ist die Stärkung der Wirtschaftsstruktur im Stadtgebiet von Bochum; insbesondere sollen private gewerbliche Investitionen unterstützt werden. Aus Sicht der Verwaltung soll daher die Möglichkeit eröffnet werden, den Hauptteil der Flächen im Plangebiet für Gewerbebetriebe nutzbar zu machen.

Dabei soll zugleich die Beschränkung auf die gewerblichen "Kernnutzungen" erfolgen, indem Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Bordelle und vergleichbare Nutzungen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Einzelhandel erfolgt nach Maßgabe des Masterplans Einzelhandel und dient – neben der Sicherung der Flächen für „klassisches“ Gewerbe – zugleich auch dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 51

Vorlage Nr.: 20092450

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

Des Weiteren soll durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass keine unzulässigen Immissionen für die Wohnnutzungen an der Berliner Straße (Abstand ca. 200 m vom Plangebietsrand) entstehen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „gewerbliche Baufläche“ dar, auch der in Aufstellung befindliche regionale Flächennutzungsplan wird nach dem jetzigen Planungsstand dort eine gewerbliche Baufläche darstellen.

9.1.2 Wesentliche Planinhalte

Der Bebauungsplan setzt für den Großteil des Plangebietes eine bauliche Nutzung als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Das Gewerbegebiet soll insbesondere mittelständische produzierende und weiterverarbeitende Betriebe aufnehmen. Daher werden gewerbliche Nutzungen, die nicht dem planerischen Konzept der Stadt Bochum entsprechen, ausgeschlossen (u. a. Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Bordelle, Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke, Tankstellen).

Für die bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 festgesetzt; weitere Spielräume für Stellplätze (durch textliche Festsetzungen) werden nicht eingeräumt, so dass die anzurechnende Versiegelung nicht über 80 % liegt. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 94,0 m über NHN begrenzt, was einer Gebäudehöhe von ca. neun bis zehn Metern über Gelände entspricht. Aufgrund des nach Süden abfallenden Geländes ergeben sich unter Umständen im südlichen Plangebiet größere Gebäudehöhen.

9.1.3 Umweltrelevante Untersuchungen

Zur Untersuchung umweltrelevanter Aspekte wurde bereits während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Astroh-Küchen“ folgendes Gutachten erstellt, das auch jetzt als Grundlage für die Umweltprüfung herangezogen wurde:

- Geotechnisches Gutachten für den Neubau des Zentrallagers Astroh-Küchen in Bochum-Wattenscheid, Dipl.-Ing. Torsten Ohms Beratender Ingenieur, Hannover, Oktober 2001

Außerdem wurden im Zuge der Weiterführung des Aufstellungsverfahrens folgende weitere Gutachten erstellt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 778 „Burgstraße / Portmanns Weg“ der Stadt Bochum, Umweltbüro Essen, Essen, Mai 2009
- Schalltechnische Kontingentierung der Gewerbeflächen des Bebauungsplans Nr. 778 – Burgstraße / Portmanns Weg - in Bochum, Peutz Consult Beratende Ingenieure VBI, Düsseldorf, Mail 2009 (*diese Untersuchung bildet die Grundlage für die Festsetzung der Geräuschkontingente*)

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 52

Vorlage Nr.: 20092450

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

9.1.4 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 (4) BauGB „Aufstellung der Bauleitpläne“: Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage zum Baugesetzbuch ist anzuwenden.

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

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

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

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

9.2 Übergeordnete Planungen

9.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan koordiniert als Instrument der Raumordnung und Landesplanung raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen und zeigt die für einen Raum angestrebten Entwicklungen auf (§ 14 LPLG). Die Einhaltung dieser Ziele erfolgt auf kommunaler Ebene zunächst durch den Flächennutzungsplan, da gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen ist.

Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 stellt das Plangebiet überwiegend als "Gewerbe- und Industriebereich" (GIB) dar. Im Südwesten grenzt ein allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den überlagernden Darstellungen „Landschaft und landschaftsorientiert Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“ an.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 53

Vorlage Nr.: 20092450

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

Diese Ziele sind durch die Flächennutzungsplanung (siehe nachstehend unter 3.3.2) sowie durch den Landschaftsplan (mit der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes) räumlich konkretisiert worden. Der Bebauungsplan ist somit – da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist – an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

9.2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für nahezu das gesamte Plangebiet „gewerbliche Baufläche“ dar. Im Westen wird eine Teilfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das Landschaftsschutzgebiet wird nachrichtlich aus dem Landschaftsplan übernommen. Der Bebauungsplan orientiert sich an den Darstellungen des FNP und ist daher aus diesem entwickelt. Auch der Entwurf des neuen regionalen Flächennutzungsplans behält die Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ bei.

9.2.3 Landschaftsplan

Im Westen des Plangebietes liegt eine Teilfläche innerhalb des Landschaftsplanes Bochum-West; dort ist ein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Die Abgrenzung wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die Festsetzung im Landschaftsplan erfolgte:

- *Zur Erhaltung und Wiederherstellung der ökologischen Vernetzungsfunktion in einem landwirtschaftlich intensiv genutzten Raum;*
- *Zur Erhaltung und Wiederherstellung von Lebens- bzw. Teillebensräumen als Rückzugsbereiche bestimmter Tierarten,*
- *Zur Erhaltung der Nutzungsfähigkeit des Bodens,*
- *Wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung.*

Die frühere Fassung des Bebauungsplans „Astroh-Küchen“ sah die Bebauung eines Teils des Landschaftsschutzgebietes vor. Dies hätte bei einem Inkrafttreten zum Aufheben des Landschaftsschutzes geführt. Da der Satzungsbeschluss jedoch nie bekannt gemacht worden ist, wurde auch der Landschaftsplan nicht geändert.

Der als Landschaftsschutzgebiet festgesetzte Bereich gehört außerdem zum Entwicklungsraum 2.3, für den das Entwicklungsziel „Anreicherung“ gilt und innerhalb dessen insbesondere an den Grenzen zur Gewerbebebauung Verbesserungen der ökologischen Vernetzung und landschaftlichen Einbindung des Siedlungsrandes durch Anpflanzung bodenständiger Gehölze vorgenommen werden sollen. Festgesetzt wurde insbesondere ein dreireihiger Gehölzstreifen entlang der Geltungsbereichsgrenze auf einer Länge von ca. 250 m.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 54

Vorlage Nr.: 20092450

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

9.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

9.3.1 Mensch

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

Derzeit gehen von den Nutzungen im Plangebiet nur die „üblichen“ Emissionen aus, welche durch die Bewirtschaftung der Felder entstehen (Gerüche durch Düngemittleinsatz, Geräusche durch Traktorenfahrten).

Für das Plangebiet wurden auf der Grundlage der EU-Umgebungsärmrichtlinie keine Lärmprobleme festgestellt, aber in der Nähe des Plangebietes, an der Berliner Straße wurden Lärmprobleme festgestellt, d. h., dort wird der Auslösewert für den 24-Stunden-Zeitraum L-den von 70 dB(A) wird überschritten.

9.3.2 Tiere, Pflanzen, Biotopstrukturen

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Die Berücksichtigung des Schutzguts „Tier und Pflanze“ sowie Landschaft ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW und in den entsprechenden Vorschriften des Baugesetzbuches vorgegeben. Ziele sind im Wesentlichen der Schutz, der Erhalt und die Aufwertung der Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen sowie ein ansprechendes Landschaftsbild.

Bestandsaufnahme

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (augenscheinlich konventioneller Landbau) und besteht nahezu vollständig aus Ackerflächen. Es liegt am östlichen Rand eines größeren, zusammenhängenden Ackerbereichs, der sich zwischen dem Gewerbepark Wattenscheid-West und der Stadtgrenze zu Essen erstreckt.

Die einzige natürliche Zäsur im Plangebiet ist ein Böschungstreifen, der sich in Ost-West-Richtung im nördlichen Plangebiet erstreckt. Dieser ist von Gras-/Hochstauden- bzw. Gehölzfläche eingenommen. Im westlichen Teil findet sich Gebüschbestand von weniger als 5 Metern Tiefe, im östlichen Teil vornehmlich eine Grasflur.

Längs der an das Plangebiet angrenzenden Straßen bzw. Wege (Burgstraße sowie Portmanns Weg) treten schmale Saumstrukturen auf, die als artenarm eingestuft wurden. Es dominieren dort Gräser sowie durchsetzungsstarke Hochstauden.

Einzelbäume finden sich nur außerhalb des Plangebietes als Straßenbäume entlang der Burgstraße; diese weisen erhebliche Stammschäden auf.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 55

Vorlage Nr.: 20092450

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

Biotoptypenbewertung

Die v. g. Biotoptypen im Plangebiet wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als insgesamt „geringwertig“ eingestuft.

Spezieller Artenschutz

Aus den einschlägigen Behördendaten und der aktuellen Nutzungsstruktur ergaben sich keine Hinweise auf besondere Tierarten. Daher wurde ergänzend auch die Biologische Station östliches Ruhrgebiet zum Vorkommen von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten befragt. Auch hieraus ergaben sich keine Erfordernisse zu weiteren Untersuchungen. Potenziell kommen in den o. g. Biotoptypen 40 planungsrelevante Tierarten vor. Für alle dieser Arten ist aber eine erhebliche Betroffenheit im Falle des (nicht belegten) Auftretens im konkreten Fall auszuschließen. Nur in der Umgebung des Plangebietes traten zumindest in der Vergangenheit Fledermäuse auf. Im Bereich des Hilfs Hofs sind Amphibienvorkommen bekannt.

Insgesamt werden keine Biotope berührt, die für die streng geschützten Arten nicht ersetzbar wären. Insbesondere ein Verstoß gegen die Verbote nach dem BNatSchG liegt somit nicht vor.

9.3.3 Boden

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

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

Bestandsaufnahme und –bewertung Boden

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit der Westfälischen Tieflandsbucht zuzurechnen. Es ist Teil einer leicht gewellten, lößbedeckten Fastebene nördlich des Ruhrtals. Die Lößabdeckung besteht zu 50 % aus Grobschluff. Ein bis zu 0,5 m starke Mutterbodenschicht bildet die Oberfläche.

Im Plangebiet stehen gemäß der „Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen“ (überarbeitet im Rahmen des regionalen Flächennutzungsplanes zur „Karte der schutzwürdigen Böden“) und der vorliegenden Gefährdungsabschätzung nahezu flächendeckend naturnahe Böden an, die eine weitere Verbreitung aufweisen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 56

Vorlage Nr.: 20092450

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

In dem geotechnischen Gutachten aus 2001 (vgl. Geotechnisches Gutachten für den Neubau des Zentrallagers Astroh-Küchen in Bochum-Wattenscheid, Dipl.-Ing. Torsten Ohms Beratender Ingenieur, Hannover, Oktober 2001) wurde festgestellt, dass lediglich die Böschungen im Süden am Portmanns Weg massiv anthropogen verändert waren. Altlasten wurden nicht festgestellt. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung wurden eingehalten; nur die Vorsorgewerte wurden an zwei Stellen geringfügig überschritten. Demgemäß kann Aushub gemäß der LAGA-Wiedereinbauklasse Z1.1 im Rahmen eines eingeschränkten offenen Einbaus wiederverwertet werden.

Im Plangebiet haben in der Vergangenheit bergbauliche Aktivitäten stattgefunden, die entsprechender Sicherungsmaßnahmen bedürfen.

Beurteilung

Aus den Bodeneigenschaften ergeben sich keine Aspekte, die eine Bebauung und Gewerbenutzung in Frage stellen würden. Die Schadstoffbelastung ist so gering, dass eine Sanierung nicht erforderlich ist.

Eine Versickerung des künftigen Niederschlagswassers ist aufgrund der bereits bestehenden starken Staunässe und der begrenzten Wasserdurchlässigkeit nur begrenzt möglich.

Das biotische Ertragspotenzial ist gemessen an den Bodenwertzahlen als gering bis mittel einzustufen.

Die Lebensraumfunktion des Bodens ist als durchschnittlich zu beurteilen; eine besondere Schutzwürdigkeit besteht nicht.

Gemäß den Hinweisen des Geologischen Dienstes NRW zum Bodenschutz in der Raumplanung sind Böden mit einer hohen Naturnähe (im Profilaufbau und ihren stofflichen Eigenschaften relativ ungestörte Böden) auch ohne Vorliegen sonstiger Kriterien als mindestens "schutzwürdig" (Schutzstufe 1) zu behandeln. Dies gilt gerade im stark verdichteten Siedlungsraum des Ruhrgebietes, da Böden - aufgrund ihrer langsamen Entwicklungszeit von einigen hundert Jahren - quasi nicht regenerierbar sind. Sie stellen daher ein einzigartiges Archiv der Erd- und Kulturgeschichte dar.

9.3.4 Wasser

Bezüglich des Schutzgutes Wasser bilden v. a. das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Der Schutz der natürlichen Gewässer sowie des Grundwassers vor Verschmutzungen und zu starker Ausnutzung steht dabei im Vordergrund.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 57

Vorlage Nr.: 20092450

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

Zustand von Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Südlich des Plangebietes verläuft der Helfbach, der in das Regenrückhaltebecken an der Burgstraße mündet.

Der Grundwasserspiegel im Plangebiet liegt bei mindestens 2,0 m unterhalb der Geländeoberfläche. Es ist mit Staunässe bis an die Oberfläche zu rechnen. Hinweise auf Schadstoffquellen im Plangebiet für das Grundwasser liegen nicht vor. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Beurteilung

Für das Grundwasserdargebotspotenzial (also die wirtschaftliche Nutzbarkeit) hat das Plangebiet keine planungserhebliche Bedeutung, da eine Grundwassernutzung im Plangebiet nicht bekannt ist oder angestrebt wird. Die Grundwasserneubildung ist derzeit nicht beeinträchtigt.

Die Grundwasserschutzfunktion des Bodens ist im Plangebiet aufgrund der mittleren bis geringen Wasserdurchlässigkeit und der hohen Grundwasserflurabstände als „hoch“ einzustufen. Das Gefährdungspotenzial z. B. durch Bebauung ist daher als gering anzusehen.

9.3.5 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischer Vogelschutzgebiete

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

9.3.6 Klima und Lufthygiene

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

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

Bestandsaufnahme und –bewertung

Das Plangebiet ist dem Klimatotyp „Freilandklima“ zuzuordnen.

Auf Basis der Klimatopabgrenzungen wurde in der Klimaanalyse der Stadt Bochum von 1991 ein regionaler Grünzug ausgewiesen mit einer empfohlenen Siedlungsgrenze, welcher das Plangebiet schneidet. Somit liegt knapp die Hälfte des geplanten Gewerbegebietes außerhalb der empfohlenen Siedlungsgrenze.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 58

Vorlage Nr.: 20092450

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

Auch im Entwurf der aktuellen Klimaaanalyse (Stand: 2008) ist für das Plangebiet „Freilandklima“ ausgewiesen. In den Planungshinweisen hierzu wird ein Freihalten von Bebauung empfohlen. Südlich des Plangebietes ist eine Frischluftschneise dargestellt, die zwischen Portmanns Weg und dem Regenrückhaltebecken liegt; diese soll für die Frischluftzufuhr von Südwesten zum bebauten Siedlungsbereich dienen.

Wegen seiner Lage innerhalb des Freiflächenkorridors zwischen den Siedlungsbereichen von Wattenscheid und Essen hat das Plangebiet Bedeutung für den Luftausgleich. Jedoch hat es keine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne. Auch für die Kaltluftproduktion kann es nicht wesentlich beitragen; produzierte Kaltluft wird ohnehin aufgrund der Topographie nach Süden abfließen, in die unbebauten Freiräume, ohne stadtklimatischen Gewinn.

Bezüglich der Luftimmissionen im Plangebiet liegen keine Beurteilungsdaten vor. Das Plangebiet liegt außerhalb der „Umweltzone“ des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet und nicht in der Nähe einer Messstation. Starke gewerbliche Emittenten sind im Umfeld nicht vorhanden; lediglich die Autobahntrasse in ca. 1 km Entfernung ist diesbezüglich als relevanter Emittent zu nennen. Da das Plangebiet vergleichsweise windoffen liegt, ist davon auszugehen, dass die Schadstoffbelastung weitgehend der regional üblichen Hintergrundbelastung entspricht.

9.3.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt an der Randlage zwischen ausgedehnten Freiräumen (regionaler Grünzug) und dem gewerblichen Siedlungsbereich Wattenscheid-West. Somit ist der Bereich von der offenen Landschaft, die auch als Erholungsraum dient, gut einsehbar und ist insofern landschaftsbildprägend. Über die Fläche hinweg ergeben sich auch Blickbeziehungen von der Burgstraße aus in die freie Landschaft. Nach Norden, Süden und Osten bestehen hingegen nur kürzere Blickbeziehungen.

Das Plangebiet hat ferner einen Anteil an der Naherholungsfunktion des Gesamttraumes, weist aber keine eigenständige Erschließung für die Naherholung auf.

9.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. In ca. 500 m Entfernung liegt der alte Gutshof „Helfs Hof“, in welchem ein Heimatmuseum untergebracht ist. Die Zuwegung erfolgt über die Helfstraße.

9.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Im Plangebiet dominiert derzeit die landwirtschaftliche Intensiv-Nutzung. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, resultieren aus dem Plan nicht.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 59

Vorlage Nr.: 20092450

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

Es liegen im Plangebiet und seinem nahen Umfeld keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).

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

Die jetzigen Ackerflächen würden für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht aufgestellt würde, weiter bewirtschaftet werden. Somit würden sich in diesem Falle keine nennenswerten Änderungen des Umweltzustandes gegenüber heute ergeben. Lediglich die übergreifenden Umwelteinflüsse (Luftthygiene, globaler Klimawandel) hätten auch auf das Plangebiet Einfluss.

9.5 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen (Auswirkungsprognose)

9.5.1 Mensch

Aus der geplanten gewerblichen Nutzung entstehen voraussichtlich neue Geräuschemissionen für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen, die allerdings mindestens 180 m entfernt liegen. Außerdem wird zum Schutz der Wohnnutzungen und der benachbarten Kleingartenanlage „Fröhliche Morgensonne“ für die Gewerbegrundstücke Geräuschgrenzen festgesetzt. Mit Einhaltung der Emissionskontingente wird gewährleistet, dass zumindest der gesetzlich vorgeschriebene Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung gesichert ist.

Möglicherweise entstehen durch die Gewerbebetriebe weitere Emissionsarten (z. B. Gerüche, Stäube, Erschütterungen). Diese sind im Einzel-Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Auch durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen (infolge der neuen Gewerbebetriebe) entstehen in der Umgebung des Plangebietes erhöhte Geräuschemissionen und Luftbelastungen. Jedoch werden die Zusatz-Gerauschemissionen für die Wohnnutzungen - wegen der bereits bestehenden, äußerst starken Verkehrsbelastung auf der Berliner Straße – nicht als Lärmerhöhung wahrnehmbar sein: Aufgrund der bereits jetzt relativ hohen Verkehrslärmbelastung an den Gebäuden entlang der Berliner Straße von mehr als 70 dB(A) (laut der Umgebungslärmkarten der Stadt Bochum) führt die Verkehrszunahme zu keiner Erhöhung der akustisch wahrnehmbaren Lärmimmissionen, noch zu relevanten zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Gesundheit, da die zusätzlichen Verkehre für sich genommen einen Pegel verursachen, der um deutlich mehr als 10 db(A) geringer sein wird als der Pegel, der durch den Bestandsverkehr verursacht wird.

Die derzeitigen Immissionen aufgrund der Landwirtschaft (Düngemittel, Traktoreneinsatz) fallen künftig im Gegenzug zu den v. g. höheren Immissionen weg.

Insgesamt entstehen somit aus der Planung nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die jedoch nicht als erheblich einzustufen sind.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 60

Vorlage Nr.: 20092450

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

9.5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Bebauung werden die vorhandenen Biotop- und Vegetationsstrukturen vollständig beseitigt. Betroffen sind überwiegend landschaftsökologisch geringwertige Ackerflächen. Mit dem Verlust der Ackerflächen sind auch gewisse Beeinträchtigungen der (nur geringerwertige) Biotopstrukturen südlich des Plangebietes (Helfsbach) zu verbunden. Geschützte oder schützenswerte Biotope mit mittlerem oder hohem Wert sind nicht betroffen.

Eine relevante Beeinträchtigung der Tierwelt ist aufgrund der geringwertigen faunistischen Bedeutung des Plangebietes (siehe unter 9.3.2) kann ausgeschlossen werden. Auch eine Beeinträchtigung des Jagdreviers der Fledermäuse am Regenrückhaltebecken Burgstraße ist nicht zu erwarten, da mit der Planung keine Veränderung der Wasseroberfläche verbunden ist.

9.5.3 Boden

Durch die Planung dürfen bis zu 80 % der geplanten Gewerbeflächen versiegelt werden (festgesetzte Grundflächenzahl 0,8; keine weiteren Ausnahmen nach textlicher Festsetzung). In der Umgebung ist außerdem mit einer Verdichtung des Bodens zu rechnen. Daraus entsteht ein Verlust versickerungsfähiger Fläche, welcher einen Eingriff in den Bodenwasserhaushalt darstellt. Auch die natürlichen Standortcharakteristika des Bodens werden beeinträchtigt. Ebenso erfolgt ein Verlust der natürlichen Lebensraumfunktion des Bodens.

Die biotische Ertragsfähigkeit als auch die Lebensraumfunktion des Bodens im Plangebiet sind derzeit beschränkt (siehe unter 9.3.3). Zusammenfassend sind daher die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nur von begrenzter Bedeutung, da keine besonders schutzwürdigen Böden betroffen sind. Lediglich wegen des großen Umfangs des Verlustes von natürlichen Bodenfunktionen sind die Auswirkungen insgesamt dennoch als erheblich einzustufen.

9.5.4 Wasser

Durch die Flächenversiegelung ist eine deutliche Verringerung der Grundwasserneubildung im Plangebiet zu erwarten. Dies gilt vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel sind allerdings wegen dessen geringem Anteil am Gesamteinzugsgebiet und des tiefen Niveaus nicht zu erwarten. Somit entstehen voraussichtlich auch keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot oder Biotope (z B. Quellen), die hiervon beeinflusst sind.

Die Gewässerstruktur des Helfsbach südlich des Plangebietes bleibt unverändert, da das Niederschlagswasser nicht in den Helfbach, sondern direkt in das Regenrückhaltebecken eingeleitet wird.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 61

Vorlage Nr.: 20092450

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

9.5.5 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischer Vogelschutzgebiete

Da das Plangebiet nicht in einem FFH- Gebiet oder in einem europäischen Vogelschutzgebiet und auch außerhalb der jeweiligen Einwirkungsbereiche liegt, entstehen keine Auswirkungen auf die Erhaltungs- oder Schutzzwecke.

9.5.6 Klima und Lufthygiene

Durch die Bebauung werden bisherige Bereiche mit „Freilandklima“ umgewandelt in „Gewerbeklima“. Dies hat jedoch nur unmittelbar für das Plangebiet selbst Auswirkungen. Auf die Umgebung wird dies keine erheblichen Auswirkungen haben, allenfalls auf das direkt gegenüberliegende Grundstück an der Burgstraße, welches aber ebenfalls gewerblich genutzt wird. Südlich des Plangebietes bleibt eine Frischluftschneise zum Siedlungsbereich erhalten. Eine Beeinträchtigung des Regionalen Grünzugs als Frischluftentstehungsraum für Bochum und Essen ist nicht zu befürchten.

Geringfügige Erhöhungen der Luftschadstoffe können möglicherweise durch die Mehrverkehre entstehen; die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht aber nicht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden somit insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene vorbereitet.

9.5.7 Orts- und Landschaftsbild

Durch die Gewerbebebauung entsteht im Nahbereich eine dominierende Wirkung, die sich aber auch für mittlere Entfernungen negativ auf das Landschaftsbild auswirkt. Die bereits bestehenden Beeinträchtigungen durch die Gewerbebauten nördlich des Plangebietes werden somit verstärkt. Es bleibt jedoch von der Burgstraße aus immer noch eine Blickbeziehung in die freie Landschaft vorhanden, da zwischen Portmanns Weg und Helfstraße die Freiflächen erhalten bleiben.

Hingegen werden die weiteren Sichtbezüge vom Helfhof über das Bochumer Stadtgebiet hinweg, nicht beeinträchtigt, da die Bauhöhen im Bebauungsplan begrenzt werden. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen können die Eingriffe in das Landschaftsbild nur gemindert, nicht jedoch aufgehoben werden, da sich eine völlig sichtunterbindende Abpflanzung in diesen Flächen nicht realisieren lässt.

Die Naherholungsfunktion in den angrenzenden Bereichen bleibt ungestört.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 62

Vorlage Nr.: 20092450

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

9.5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Eine Beeinträchtigung des alten Gutshofs „Helfs Hof“, der in ca. 500 m Entfernung liegt, ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, da die Zuwegung in einigem Abstand zum Plangebiet über die Helfstraße erfolgt.

9.5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es ist anzunehmen, dass die o. g. Auswirkungen auf Boden und Wasser – neben der Beseitigung der bisherigen Lebensräume - auch die Pflanzen- und Tierwelt im Plangebiet beeinflussen. Somit entstehen für Flora und Fauna zusätzliche Auswirkungen innerhalb des Plangebietes.

Mit dem Verlust der Ackerflächen sind auch gewisse Beeinträchtigungen der (nur geringerwertige) Biotopstrukturen südlich des Plangebietes (Helfsbach) zu verbunden. Geschützte oder schützenswerte Biotope mit mittlerem oder hohem Wert sind nicht betroffen.

9.5.10 Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern

Übermäßige und unzulässige Emissionen entstehen nicht, da u. a. durch Geräuschkontingente eine Begrenzung auf die nach der TA Lärm zulässigen Werte erfolgt.

Eine sachgerechte Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung gewährleistet.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem zu einem direkt angrenzenden, naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken. Vorgeschaltet ist ein Regenklärbecken. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischkanal in der Burgstraße geführt, dessen Kapazität hierfür ausreicht.

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so sind diese nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zu überprüfen. Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Hierzu erfolgt auch ein textlicher Hinweis in der Planzeichnung.

9.5.11 Energieversorgung

Die Nutzung erneuerbarer Energieträger wird durch den Bebauungsplan nicht festgelegt; sie obliegt dem freiwilligen Handeln der Grundstückseigentümer. Die Wärmeversorgung des Gebietes erfolgt über eine Gasleitung in der neuen Erschließungsstraße.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 63

Vorlage Nr.: 20092450

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

Ein eigenes Nahwärmenetz ist nicht vorgesehen, da der konkrete Energiebedarf der künftigen Betriebe sich noch nicht bemessen lässt.

9.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

9.6.1 Vorbeugender Immissionsschutz

Mit dem Bebauungsplan werden Maßnahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes ergriffen durch eine Begrenzung der zulässigen Emissionen Gewerbegebietes. Hierdurch werden zukünftige unzulässige und unangemessene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermieden.

9.6.2 Niederschlagsentwässerung

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem über ein unterirdisches Regenklärbecken und dann gedrosselt zu dem bestehenden, naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken Berliner Straße. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischkanal in der Burgstraße geführt, dessen Kapazität hierfür ausreicht. Hierdurch wird das Kanalnetz entlastet und das Niederschlagswasser der Natur zugeführt.

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so sind diese nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zu überprüfen. Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Hierzu erfolgt auch ein textlicher Hinweis in der Planzeichnung.

9.6.3 Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Grünordnerische Festsetzungen:

Zur Eingrünung der Gebäude zum Freiraum hin wird im Bebauungsplan im Süden (5 m Breite) und Westen (10 m Breite) jeweils ein Pflanzstreifen festgesetzt. Diese sind nach Maßgabe von textlichen Festsetzungen mit Gehölzen zu bepflanzen. Hierdurch wird auch der Eingriff in das Landschaftsbild vermindert.

Entlang der Burgstraße wird auf den Gewerbegrundstücken auf einer Breite von 5 Metern ebenfalls ein Grünbereich festgesetzt; Ausnahmen sind nur für Zufahrten und Wege zulässig.

Außerdem wird für die Straßenverkehrsfläche festgesetzt, dass dort mindestens acht standortheimische Laubbäume zu pflanzen sind, als Selbstbindung für die Stadt Bochum.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 64

Vorlage Nr.: 20092450

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

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund von Bebauungsplänen auszugleichen. Hierzu wurde eine Eingriffsbilanzierung nach dem „vereinfachten Verfahren“ im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags vorgenommen. Dabei wurde der ökologische Wert des Gebietes im Ist-Zustand und nach Realisierung des Plans gegenübergestellt. Die v. g. Pflanzvorgaben wurden berücksichtigt.

Durch die vorliegende Planung verbleibt demnach ein Eingriff in Höhe von 36.001 Ökopunkten. Dieser lässt sich im Plangebiet nicht mehr ausgleichen. Bereits im Zuge der Vorläufer-Planung wurden durch die Stadt Bochum auf dem Gelände des ehemaligen Autokinos Wattenscheid Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt worden. Daher wurde das jetzt ermittelte Öko-Defizit des neuen Plans (36.001 Punkte) mit den bereits durchgeführten Begrünungsmaßnahmen (Umfang 47.800 Ökopunkte) verrechnet. Somit ergibt sich auf dem Autokino ein Plus von 11.799 Ökopunkten, die von der Stadt für künftige Gewerbeplanungen als Reserve bereit gehalten werden.

9.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Gleichwertige räumliche Standortalternativen bestehen jedenfalls im Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid nicht, da es sich um die letzte, aktuell verfügbare Flächenreserve für neue Gewerbeansiedlungen im Stadtbezirk handelt. Sämtliche sonstigen Freiflächen sind planungsrechtlich bzw. naturschutzrechtlich restriktiv eingestuft.

Des Weiteren unterliegen die bestehenden Gewerbeimmobilien und –grundstücke in Bochum zum Teil besonderen Restriktionen (Altlasten, Verkehrsanbindung), sind kurzfristig nicht verfügbar und berücksichtigen die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden nicht in gleichem Maße, so dass kein ausreichendes Angebot gegeben ist, um zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur im erforderlichen Umfang beizutragen. Gleichwohl werden auch diese Flächen langfristig neuen gewerblichen Nutzungen zugeführt.

Allerdings besteht auch eine konkrete Nachfrage nach unbebauten, „freien“ und kurzfristig verfügbaren Gewerbegrundstücken. Dieser Nachfrage wird mit dem Bebauungsplan nachgekommen, ohne dass dadurch innerstädtische Flächen ungenutzt bleiben müssten.

Die bestehende Nachfrage nach derartigen Gewerbegrundstücken macht die Ausweisung dieser Fläche erforderlich. Bezüglich der konkreten getroffenen Festsetzungen bestehen keine wesentlichen Alternativen, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden könnten. Die bauliche Ausnutzung der Flächen orientiert sich an den einschlägigen planungsrechtlichen Obergrenzen.

Als Globalalternative ergibt sich nur der Verzicht auf die neuen Gewerbeflächen. Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Fläche weiter landwirtschaftlich (Feldwirtschaft) genutzt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 65

Vorlage Nr.: 20092450

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

9.8 Zusätzliche Angaben; Monitoring

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

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

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

9.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 778 – Burgstraße / Portmanns Weg wird Baurecht für gewerbliche Nutzungen geschaffen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden v. a. Eingriffe in den Boden, in die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild verursacht. Diese werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen auf dem ehemaligen Autokino Wattenscheid (bereits erfolgte Pflanzmaßnahmen) weitgehend kompensiert. Die verbleibenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch Eingrünungen gemildert, aber nicht restlos aufgehoben.

Zum Schutz der östlich liegenden Wohnnutzungen und der Kleingartenfläche werden für die Gewerbefläche Geräuschwerte als Obergrenzen festgelegt. Hierdurch wird gesichert, dass an den Wohnungen keine unzulässigen Überschreitungen der Richtwerte eintreten, auch unter Berücksichtigung der übrigen Gewerbeflächen im Gewerbepark Wattenscheid-West.

Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet. Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanaufstellung wäre die Fläche dem Außenbereich zuzuordnen. Eine gewerbliche Nutzung wäre dann im Regelfall unzulässig.

Wirkliche räumliche Standortalternativen bestehen nicht, da es sich um eine der letzten verfügbaren und gut angebundenen Flächenreserven für gewerbliche Neuansiedlungen in Wattenscheid handelt. Die bestehenden Gewerbeimmobilien und –grundstücke in Bochum unterliegen Restriktionen (Altlasten, Verkehrsanbindung), sind kurzfristig nicht verfügbar und berücksichtigen die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden nicht in gleichem Maße. Bezüglich der konkreten getroffenen Festsetzungen bestehen keine wesentlichen Alternativen, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden könnten.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 66

Vorlage Nr.: 20092450

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

Maßnahmen zum Umwelt-Monitoring beinhalten insbesondere die Kontrolle der festgesetzten Pflanzmaßnahmen. Ansonsten beschränken sich diese auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren bzw. anlassbezogene Überprüfung durch die zuständigen Umweltbehörden.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 67

Vorlage Nr.: 20092450

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

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

zum

Bebauungsplan Nr. 778 – Burgstraße / Portmanns Weg -

Verfahrensablauf und eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen

Vom 25.09.2001 bis zum 28.05.2002 wurde das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 778 – Astroh-Küchen – durchgeführt. Am 28.05.2002 hatte der Rat den Satzungsbeschluss gefasst. Dieser Plan wurde jedoch nicht in Kraft gesetzt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat dann am 16.09.2008 das Verfahren wieder aufgenommen und einen neuen Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich wurde an die reduzierte Planung angepasst und es erfolgte die Umstellung auf ein reguläres (kein vorhabenbezogenes) Planverfahren. Außerdem wurde die Bezeichnung des Bebauungsplanes geändert in "Burgstraße / Portmanns Weg".

Die frühere Planung sah ebenfalls die Festsetzung eines Gewerbegebietes vor; allerdings in deutlich größerem Umfang (sowohl flächenmäßig als auch bezüglich der baulichen Höhe), als es jetzt der Fall ist. Aus diesem Grunde war es vertretbar und sinnvoll, die frühzeitigen Beteiligungsschritte jetzt nicht zu wiederholen.

Somit wurde am 22.06.2009 unmittelbar die Auslegung des neuen Planentwurfes beschlossen, die dann vom 23.09. bis zum 23.10.2009 erfolgte. Etwa zeitgleich fand die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Aufgrund der seit dem ersten Satzungsbeschluss geänderten Gesetzeslage war nun die Durchführung einer Umweltprüfung für den Bebauungsplan erforderlich.

Bereits in dem früheren Verfahren wurden zahlreiche Bedenken aus der Bürgerschaft gegen die Inanspruchnahme von Freiflächen und insbesondere des Landschaftsschutzgebietes vorgetragen.

Weitere Aspekte waren:

- Grundsätzliche Bedenken zur Bebauung an diesem Standort einschließlich der Inanspruchnahme von Flächen des Landschaftsschutzgebietes
- Zerstörung der Erholungsfunktion ohne adäquaten Ersatz
- Zusätzliche Verkehrsbelastung

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 68

Vorlage Nr.: 20092450

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

- Zweifel an der Einflussnahme und Mitbestimmung im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens

Im Rahmen der erneuten Auslegung des Planentwurfes im Jahr 2009 wurden aus der Bürgerschaft drei Stellungnahmen eingebracht, die sich erneut vorrangig mit dem Aspekt Freiraumschutz befassen.

Die v. g. Bedenken gegen die Planung wurden zum Teil berücksichtigt. Der Umfang der Planung wurde gegenüber der früheren Fassung erheblich reduziert, so dass auch das Landschaftsschutzgebiet bei der aktuellen - verkleinerten – Planung nicht mehr tangiert wird.

Allerdings wurde grundsätzlich an der Bebauung von jetzigen Freiflächen (Ackerflächen) festgehalten.

Von Seiten der Behörden wurden Stellungnahmen zu verschiedenen Aspekten eingereicht, die zum Teil in der berücksichtigt worden sind. Die Hinweise zum Thema Bergbau wurden aktualisiert, da im Jahr 2004 das Gebiet vollständig bergbaulich gesichert worden ist.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und in dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Es wurde dabei festgestellt, dass Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Landschaft zu erwarten sind. Diese Eingriffe werden weitgehend kompensiert durch Eingrünungsmaßnahmen im Süden und Westen des Plangebietes, sowie durch externen Ausgleich auf dem ehemaligen Autokino Wattenscheid.

Zum Schutz der Umgebung vor unzulässigen Geräuschemissionen werden die Geräuschemissionen des Gewerbegebietes begrenzt.

Die Versiegelung des Bodens wird begrenzt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8.

Prüfung von Planungsalternativen

Gleichwertige räumliche Standortalternativen bestehen jedenfalls im Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid nicht, da es sich um die letzte, aktuell verfügbare Flächenreserve für neue Gewerbeansiedlungen im Stadtbezirk handelt. Sämtliche sonstigen Freiflächen sind planungsrechtlich bzw. naturschutzrechtlich restriktiv eingestuft. Daher wurden diese Standorte nicht gewählt.

Des Weiteren unterliegen die bestehenden Gewerbeimmobilien und –grundstücke in Bochum zum Teil besonderen Restriktionen (Altlasten, Verkehrsanbindung), sind kurzfristig nicht verfügbar und berücksichtigen die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden nicht in gleichem Maße, so dass kein ausreichendes Angebot gegeben ist, um zur Verbesserung der

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 69

Vorlage Nr.: 20092450

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

Wirtschaftsstruktur im erforderlichen Umfang beizutragen. Gleichwohl werden auch diese Flächen langfristig neuen gewerblichen Nutzungen zugeführt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 70

Vorlage Nr.: 20092450

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

Allerdings besteht auch eine konkrete Nachfrage nach unbebauten, „freien“ und kurzfristig verfügbaren Gewerbegrundstücken. Dieser Nachfrage wird mit dem Bebauungsplan nachgekommen, ohne dass dadurch innerstädtische Flächen ungenutzt bleiben müssten.

Als Globalalternative ergibt sich der völlige Verzicht auf die neuen Gewerbeflächen. Diese Alternative wurde nicht verfolgt, die die Stadt das Ziel verfolgt, die gewerbliche Wirtschaft sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen zu unterstützen.