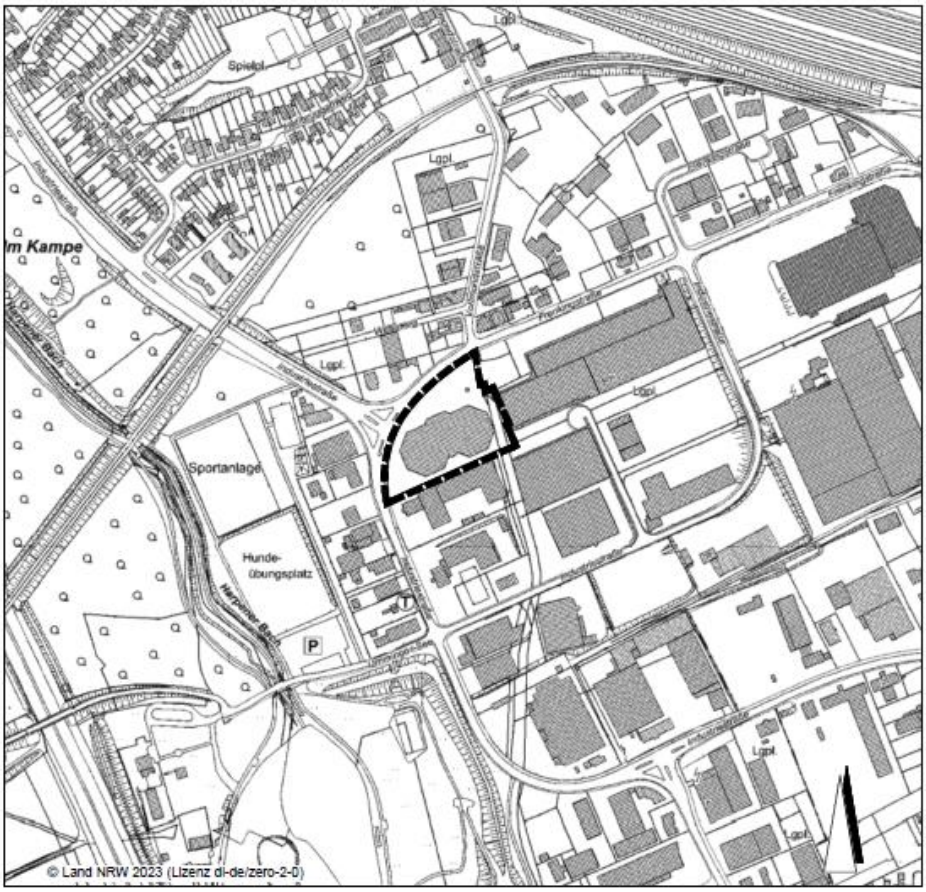
Bebauungsplan Nr. 1038
– Industriestraße / Frenkingstraße –

KURZBEGRÜNDUNG

Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
und
die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

ENTWURF
[Stand: 16.11.2023]



Übersichtsplan mit dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALT

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS 3
2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS 3
3. GEGENWÄRTIGE SITUATION IM PLANGEBIET 4
4. PLANVERFAHREN 4
5. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 5
5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz 5
5.2 Landesentwicklungsplan 5
5.3 Regionalplan Ruhr 6
5.4 Gemeinsamer Flächennutzungsplan und regionalplanerischer Teil des Regionalen Flächennutzungsplanes 8
5.5 Landschaftsplan 9
5.6 Bestehendes Planungsrecht 9
6. BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT 10
7. VERKEHRSUNTERSUCHUNG 10
8. PLANINHALTE UND FESTSETZTUNGEN 11
8.1 Art der baulichen Nutzung 11
8.2 Überbaubare Grundstücksfläche 12
8.3 Geräuschimmissionen / Lärmschutzmaßnahmen 12
8.4 Erhalt Baumbestand 12
9. UMWELTBELANGE 12
9.1 Artenschutz 12
9.2 Klimaschutz 12
10. FLÄCHENBILANZ 13

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das ca. 1 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1038 – Industriestraße / Frenkingstraße – liegt im Stadtteil Werne des Stadtbezirks Bochum-Ost, ca. 4,3 km östlich der Innenstadt. Das Plangebiet umfasst die im Bebauungsplan Nr. 762 – Industriestraße / Coloniastraße – als Sondergebiet festgesetzte Fläche.

Das Plangebiet wird nördlich durch die Frenkingstraße und westlich durch die Industriestraße begrenzt. Südlich und östlich grenzen gewerblich genutzte Grundstücke an, die im Bebauungsplan Nr. 762 – Industriestraße / Coloniastraße – als Gewerbegebiet festgesetzt sind.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1038 – Industriestraße / Frenkingstraße – umfasst in der Gemarkung Werne, Flur 2, die Flurstücke 565 (tlw.), 502 (tlw.), 468, 420, 506 (tlw.) und 507. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Lageplan (s. Abb. 1) zu entnehmen.

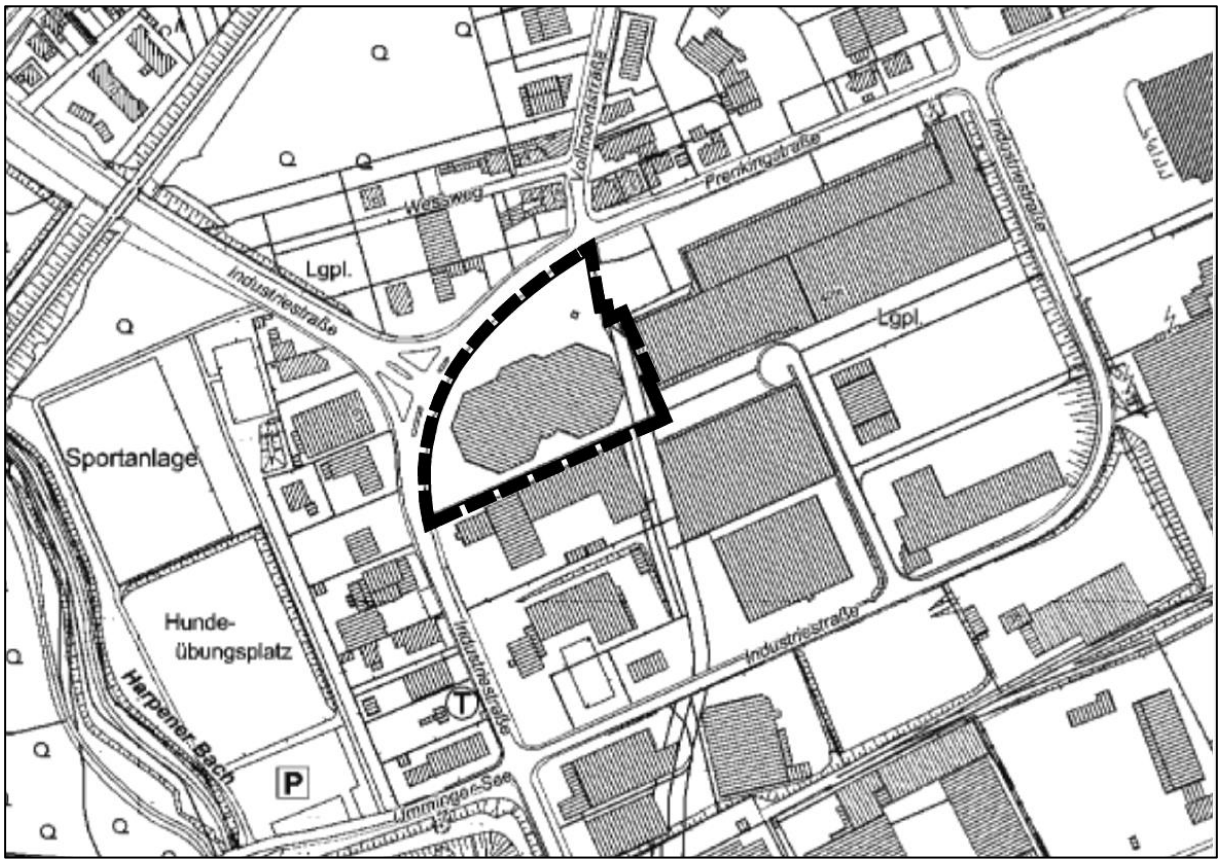


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1038 – Industriestraße / Frenkingstraße –

2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

Der Ausschuss für Planung und Grundstücke der Stadt Bochum hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 1038 – Industriestraße / Frenkingstraße – aufzustellen.

Die durch Verlagerung des Hardi-Möbelmarktes zum Hardeck-Hauptstandort an der Wittener Straße freigewordenen Grundstücke mit dem Bestandsgebäude sollen als Warenlager und -verteilzentrum nachgenutzt werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 762 – Indust-

riestraße / Coloniastraße – ist die Fläche als sonstiges Sondergebiet – SB-Möbelhaus – festgesetzt. Der vorhandene Sonderstandort von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet an der Industriestraße befindet sich in nicht integrierter Lage und war bislang stark durch den zwischenzeitlich verlagerten Möbelanbieter geprägt. Gemäß dem Masterplan Einzelhandel Bochum – Nachjustierung 2017 – ist der Standort entgegen den früheren Einzelhandelskonzepten auch nicht mehr als Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

Da die Fläche des bisherigen Möbelhauses durch den Bebauungsplan Nr. 762 – Industriestraße / Coloniastraße – als sonstiges Sondergebiet – SB-Möbelhaus – festgesetzt wird, ist für die zukünftig vorgesehene Nutzung eines Zentrallagers eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 1038 – Industriestraße / Frenkingstraße – ist es, die bislang als Sondergebiet für ein SB-Möbelhaus festgesetzten Flächen durch Festsetzung als Gewerbegebiet einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Der nicht integrierte Einzelhandelsstandort wird somit dauerhaft aufgegeben.

Im Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) ist das Plangebiet als „Sondergebiet, Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1038 – Industriestraße / Frenkingstraße – gemäß § 13a BauGB kann die Darstellung des GFNP im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden.

3. GEGENWÄRTIGE SITUATION IM PLANGEBIET

Das Plangebiet ist mit dem SB-Möbelhaus und zugehörigen Nebenanlagen wie Stellplatzflächen bebaut, so dass der überwiegende Teil des Planbereiches versiegelt ist. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein mit Bäumen und Sträuchern bestandener Grünstreifen. Parallel zur Industriestraße und Frenkingstraße steht alter Baumbestand. Am Bestandsgebäude und im Bereich der Stellplatzflächen sind kleinflächige Grünbereiche vorhanden.

Der auch umliegend vorwiegend gewerblich genutzte Standort weist eine sehr gute örtliche sowie überörtliche Verkehrsanbindung auf, da die Industriestraße in nördlicher Richtung an den Werner Hellweg als örtliche Verbindungsstraße zwischen Bochum-Laer und Dortmund-Lütgendortmund anschließt und an die dortige Anschlussstelle Bochum-Laer der BAB 43 anbindet.

Das Plangebiet ist durch die Haltestelle Vollmondstraße der Buslinie 372 (Industriestraße – BO-Langendreer-West – Ruhr-Universität) an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Haltestelle Am Koppstück befindet sich in ca. 750 m Entfernung und wird durch die Buslinien 345, 355 und 372 angefahren. Weitere Bushaltestellen sind Rüsselsheimer Weg (ca. 950 m, Linie 366, 370 und 372) und Mansfelder Straße (ca. 1 km, Linien 364, 366, 370 und 372). Der S-Bahnhof Langendreer-West liegt ebenfalls in etwa 1 km Entfernung.

4. PLANVERFAHREN

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 besteht die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchzuführen:

- Der Bebauungsplan muss der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen,

- die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²) und
- es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bestehen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten nach der Flora Fauna Habitat- Richtlinie (FFH-RL) und/oder Vogelschutzrichtlinie bestehen.

Da diese Vorgaben des § 13a BauGB eingehalten sind, wird der Bebauungsplan Nr. 1038 – Industriestraße / Frenkingstraße – als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB kann die Darstellung des Gemeinsamen Flächennutzungsplans (GFNP) im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden.

Zum Bebauungsplan Nr. 1038 – Industriestraße / Frenkingstraße – muss daher keine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht zu ermitteln und in der Begründung darzustellen.

5. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Zu den übergeordneten Planungen zählen die Raumordnungspläne (Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz, Landesentwicklungsplan, Regionalplan) sowie der Flächennutzungsplan. Die Festlegungen der Raumordnungspläne entfalten Rechtswirkungen gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG). Zu den Festlegungen zählen Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung:

- **Ziele der Raumordnung** sind räumlich oder sachlich bestimmte oder bestimmbare, vom Plangeber abschließend abgewogene Vorgaben. Sie können textlich oder zeichnerisch sein. Sie sind von der kommunalen Bauleitplanung zu beachten, erlauben bzw. bedürfen aufgrund des groben Maßstabes der Raumordnungspläne i.d.R. jedoch eine weitere Konkretisierung bzw. Ausdifferenzierung.
- **Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung**, wie in Aufstellung befindliche Ziele, sind zu berücksichtigen. Sie eröffnen auf den nachgelagerten Planungsebenen einen Abwägungs- und Ermessensspielraum.

5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ist am 01. September 2021 in Kraft getreten. Mit dem BRPH wurde angesichts verheerender Hochwasser-Ereignisse in der Vergangenheit erstmals die Grundlage für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz geschaffen. Hierzu enthält der BRPH textliche Ziele und Grundsätze zum Hochwasserschutz, die in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Die betroffenen Bereiche werden von den Bezirksregierungen festgestellt und sind in der Beikarte „Vorsorgender Hochwasserschutz“ des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder innerhalb von Hochwasserrisikogebieten (HQ extrem) oder Überschwemmungsgebieten noch grenzt er an diese an. Der vorsorgende Hochwasserschutz ist durch die Planung nicht betroffen.

5.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ist am 08. Februar 2017 in Kraft getreten. Er wurde zuletzt zum 06.08.2019 geändert.

Die Plankarte zum LEP NRW im Maßstab 1:300.000 umfasst nur wenige eigene Vorgaben. So wird der Stadt Bochum insgesamt die Funktion eines Oberzentrums zugeordnet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1038 enthält der LEP in seinem zeichnerischen Teil keine Festlegungen. Nachrichtlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Siedlungsraum zugeordnet.

Darüber hinaus sind für die Änderung insbesondere die folgenden textlichen Ziele bzw. Grundsätze relevant:

- **6.1-6 Grundsatz: Vorrang der Innenentwicklung**

  Die Planung betrifft eine bereits Bebaute Fläche inmitten des Siedlungsraums und vermeidet als Maßnahmen der Innenentwicklung die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

- **6.1-8 Grundsatz: Wiedernutzung von Brachflächen**

  Durch die planungsrechtliche Ausweisung eines Gewerbegebiets können die derzeit nicht mehr genutzten Flächen und Gebäude im Plangebiet nachgenutzt werden.

- **6.5-6 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

  Das Sondergebiet an der Industriestraße stellt einen nicht integrierten Standort westlich des Stadtteilzentrums Langendreer - Alter Bahnhof dar.

  Der Sonderstandort bestand bis zur Verlagerung des Hardi-Möbelhauses bereits aus lediglich vier ansässigen Betrieben in einem ansonsten eher gewerblich geprägten Umfeld. Der Sonderstandort wurde bis dahin stark vom Möbelanbieter geprägt, der allein rd. 16.000 m² von der im Umfeld zum Erhebungszeitpunkt gegebenen rd. 17.300 m² Verkaufsfläche auf sich vereinte.

  Insbesondere auch bei Möbelhäusern gewinnen die Randsortimente an Bedeutung, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen und ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien aufweisen, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann.

  Die innerstädtischen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente stehen dabei in Konkurrenz zu den zentrenrelevanten Randsortimenten von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.

  Daher war eine Herausnahme des Sonderstandortes aus dieser Kategorie geplant und wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans 1038 umgesetzt.

5.3 Regionalplan Ruhr

Der Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) wurde am 10.11.2023 von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) beschlossen. Er wird nach einem erfolgreichen Anzeigeverfahren durch Bekanntmachung im Gesetz und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen wirksam. Bis dahin gilt der regionalplanerische Teil des Regionalen Flächennutzungsplanes fort.

Bis zum Abschluss des Verfahrens sind die Ziele des RP Ruhr gemäß § 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der RP Ruhr wurde im Maßstab 1:50.000 erarbeitet. Er legt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1038 in seinem zeichnerischen Teil als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ fest.

Folgende textliche Ziele und Grundsätze des RP Ruhr sind durch die vorliegende Planung berührt:

- **1.4-1 Ziel: Nutzungskonforme Entwicklung in GIB sichern**

  In den GIB sind Flächen für die Unterbringung insbesondere von emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben und emittierenden öffentlichen Betrieben und Einrichtungen sowie jeweils zuzuordnender Anlagen vorzuhalten. In den GIB sind Nutzungen auszuschließen, die mit emittierenden gewerblich-industriellen Nutzungen nicht vereinbar sind.

  Im Bebauungsplan wird der Standort durch Ausweisung als Gewerbegebiet für gewerbliche Betriebe unter Berücksichtigung des nachbarlichen Umfeld mit insbesondere angrenzender Wohnnutzungen in einem ausgewiesenen Mischgebiet gesichert.

- **1.4-3 Grundsatz: Bestandsentwicklung der Gewerbe- und Industriestandorte vorantreiben**

  Bestehende Gewerbe- und Industriestandorte sollen in ihrem Bestand gesichert und weiterentwickelt werden. Den ansässigen Gewerbe- und Industriebetrieben sollen durch eine vorausschauende Bauleitplanung Möglichkeiten zur Weiterentwicklung eingeräumt werden.

  Der Bebauungsplan ermöglicht die Erweiterung des benachbarten gewerblichen Betriebs mit einer Lager- und Logistiknutzung.

- **1.4-4 Grundsatz: An leistungsfähige Verkehrsinfrastrukturen anbinden**

  Innerhalb der GIB mit unmittelbarem Anschluss an multimodale Verkehrsknotenpunkte sollen neben Infrastrukturen und Verwaltungseinrichtungen des Güterumschlags vorrangig Bauflächen und Baugebiete für Betriebe der Logistikwirtschaft sowie transportintensive Produktionsbetriebe dargestellt und festgesetzt werden. Der Ausbau dieser multimodalen Güterumschlageinrichtungen ist anzustreben. Die Darstellung von gewerblichen Bauflächen und die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten sollen sich an einer kurzwegigen und möglichst ortsdurchfahrtsfreien Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sowie an einer leistungsfähigen Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV orientieren. Dabei sollen Nutzungsmöglichkeiten umweltverträglicher Personen- und Güterverkehrsträger mit hoher Transportkapazität ausgeschöpft werden.

  Der auch umliegend vorwiegend gewerblich genutzte Standort weist eine sehr gute örtliche sowie überörtliche Verkehrsanbindung auf, da die Industriestraße in nördlicher Richtung an den Werner Hellweg als örtliche Verbindungsstraße zwischen Bochum-Laer und Dortmund-Lütgendortmund anschließt und an die dortige Anschlussstelle Bochum-Laer der BAB 43 anbindet.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele des RP Ruhr stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

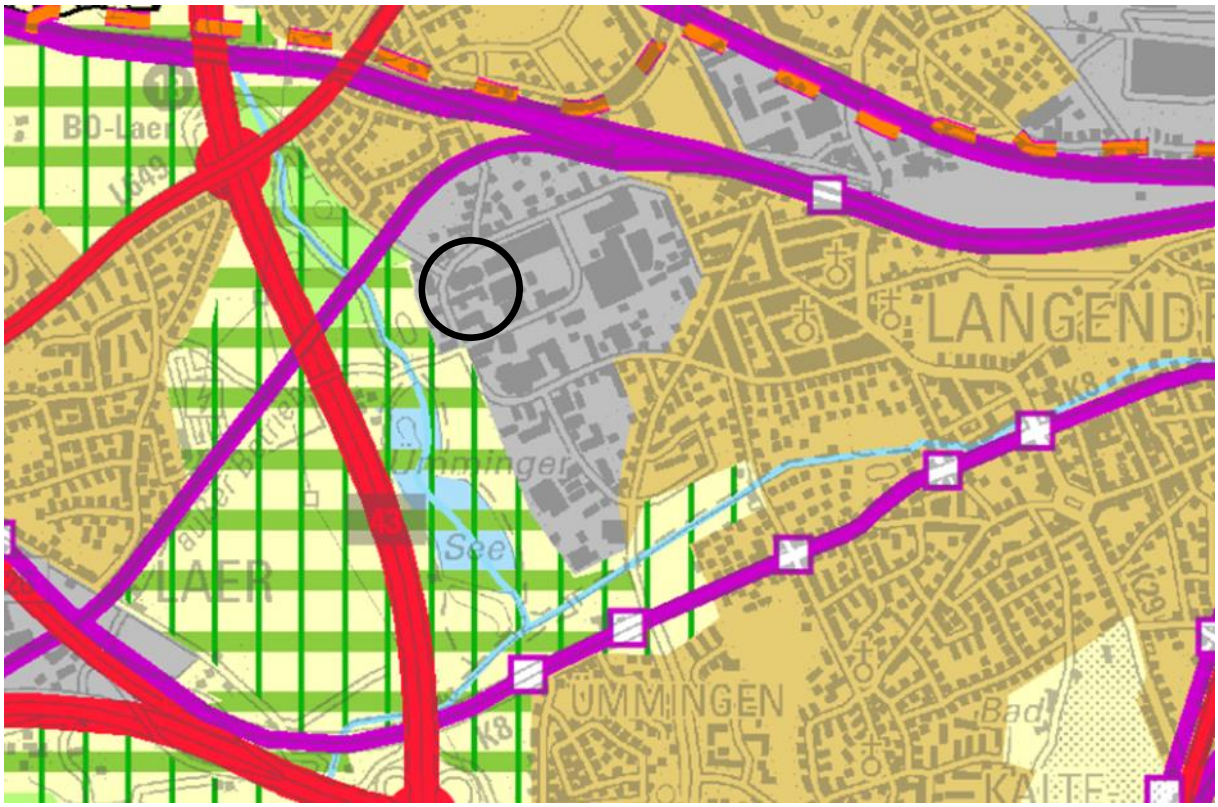


Abb. 2: Ausschnitt des Planbereiches (schwarzer Kreis), Entwurfsfassung Regionalplan Ruhr (Stand: Januar 2023)

5.4 Gemeinsamer Flächennutzungsplan und regionalplanerischer Teil des Regionalen Flächennutzungsplanes

Bis zum Feststellungsbeschluss des Regionalplanes Ruhr am 10.11.2023 hatte der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr für die Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen die Funktion des Regionalplanes parallel zu seiner Funktion als gemeinsamer Flächennutzungsplan inne. Er wurde ebenfalls im Maßstab 1:50.000 erarbeitet. Durch den Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung des RVR wurden die bauleitplanerischen Darstellungen des RFNP gemäß einer Überleitungsvorschrift des Landesplanungsgesetzes NRW in einen Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) der beteiligten Städte übergeleitet.

Der GFNP stellt das Plangebiet als „Sondergebiet, Großflächiger Einzelhandel“ dar. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) vorgesehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1038 – Industriestraße / Frenkingstraße – gemäß § 13a BauGB kann die Darstellung des GFNP im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden.

Der GFNP enthält, im Gegensatz zum RFNP, keine raumordnerischen Festlegungen mehr. Bis zur Wirksamkeit des RP Ruhr bleiben die raumordnerischen Festlegungen des RFNP wirksam.

Der RFNP legt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1038 in seinem zeichnerischen Teil als „Sondergebiet, Großflächiger Einzelhandel“ fest.

Folgende Ziele und Grundsätze des RFNP sind durch die vorliegende Planung berührt:

Das Ziel eines ASB für eine zweckgebundene Nutzungen (Sondergebiet, Großflächiger Einzelhandel) ist nicht mehr zielführend, da der Einzelhandelsstandort an dieser Stelle aufgegeben werden soll. Dies ist im Regionalplanentwurf bereits berücksichtigt.

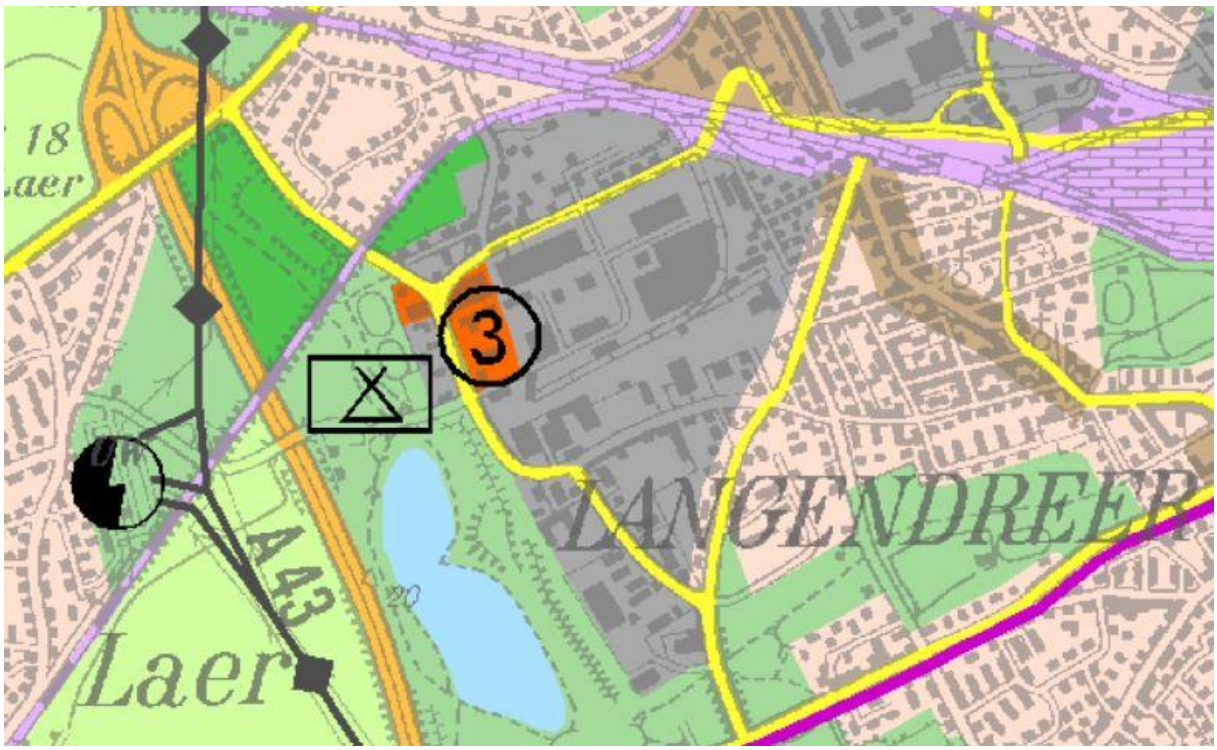


Abb. 3: Ausschnitt des Planbereiches (schwarzer Kreis), GFNP (Stand: 10.11.2023)

5.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplanes Mitte-Ost der Stadt Bochum.

5.6 Bestehendes Planungsrecht

Da das Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 762 – Industriestraße / Coloniastraße – als sonstiges Sondergebiet – SB-Möbelhaus – festgesetzt ist, ist für die zukünftig vorgesehene Nutzung eines Zentrallagers eine Änderung des Planungsrechts zu Gewerbegebiet erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 762 trifft lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Immissionsschutz und zur Erschließung der Baugrundstücke. Es handelt sich somit um einen sog. einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB. Soweit durch den Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden, bilden die Bestimmungen des § 34 BauGB den Maßstab zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von baulichen Anlagen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1038 – Industriestraße / Frenkingstraße – soll der Bebauungsplan Nr. 762 – Industriestraße / Coloniastraße – innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1038 außer Kraft gesetzt werden.

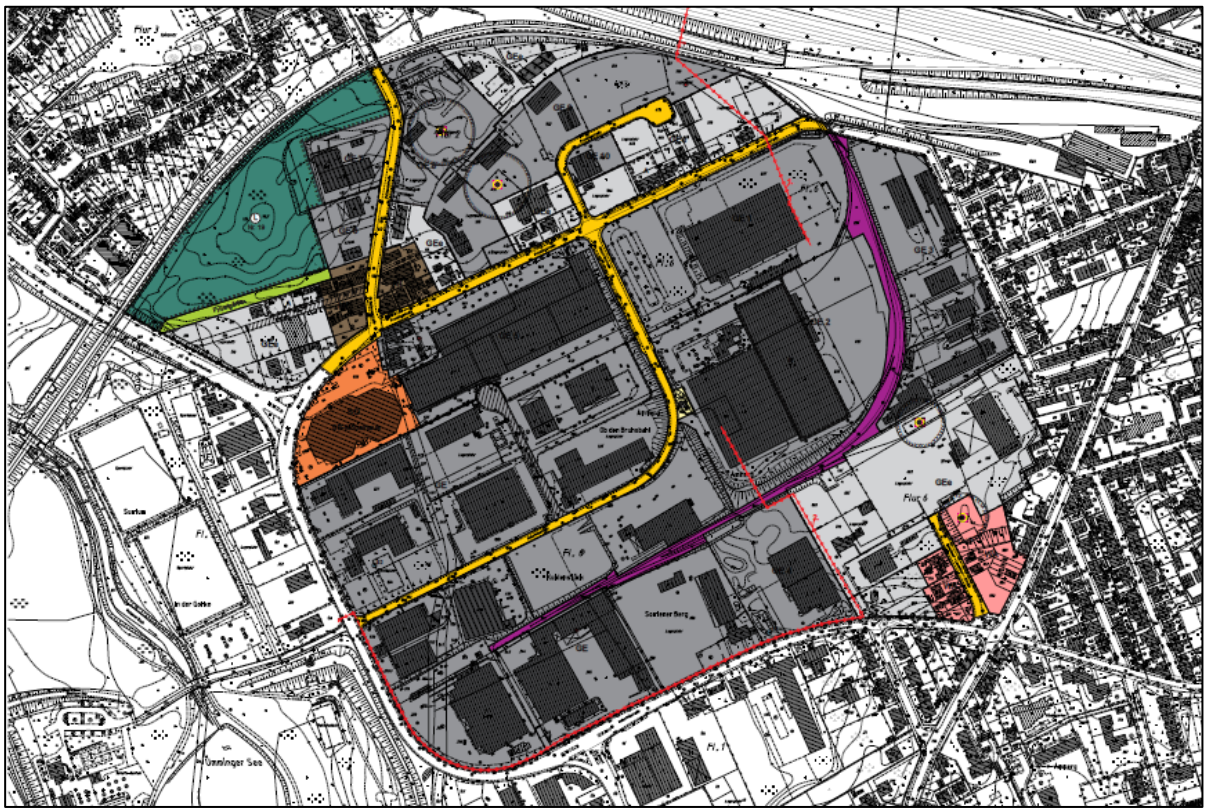


Abb. 4: Ausschnitt – Bebauungsplan Nr. 762 – Industriestraße / Coloniastraße –

6. BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT

Das durch Verlagerung des Hardi-Möbelmarktes zum Hardeck-Hauptstandort an der Wittener Straße freigewordene Gelände mit dem ehemaligen Hardi-SB-Möbelhaus soll als Warenlager und -verteilzentrum wiedergenutzt werden. Durch diese Nachnutzung des Bestandsgebäudes sollen die außerhalb des Plangebietes gelegenen Bauteilelager und das Küchenlager entlastet und die logistische Qualität und Geschwindigkeit erhöht werden. Es ist zunächst geplant, das ehemalige Verkaufshaus „Hardi“ als Bestandsgebäude zu erhalten und als Lager zu nutzen. Durch den Bebauungsplan Nr. 1038 – Industriestraße / Frenkingstraße – sollen jedoch auch hinsichtlich potenzieller zukünftiger Entwicklungen die Rahmenbedingungen für eine eventuelle Neubebauung geschaffen werden.

7. VERKEHRSUNTERSUCHUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Die Verkehrsuntersuchung soll nach derzeitigem Stand die Knotenpunkte Frenkingstraße / Industriestraße, Industriestraße / Ümminger See, Werner Hellweg / Industriestraße sowie den Zufahrtsbereich der Anlieferung zum Bestandteil haben. An den vorgenannten Knotenpunkten sind Knotenstromzählungen durchzuführen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung soll eine Bewertung der Bestandssituation erfolgen. Durch einen Vergleich der Bestandssituation mit dem für die jeweilige Straßenkategorie empfohlenen Ausbaustand sowie mit den empfohlenen Verkehrsbelastungen ist die heutige Situation zu bewerten. Die bestehenden Verkehrsanlagen für Fußgänger und Radfahrer sind hinsichtlich ihres Zustandes zu bewerten. Für die mögliche Ausnutzung der im Bebauungsplan Nr. 1038 geplanten Flächen soll eine Verkehrserzeugungsrechnung als Worst Case durchgeführt werden, so dass das Maximum an möglichem

Verkehr angenommen werden soll. Eine Worst Case-Betrachtung umfasst den derzeitigen Analysefall zuzüglich des durch die maximal mögliche Ausnutzung des Plangebietes induzierten Zusatzverkehrs. Da sowohl eine leistungsfähige als auch eine sichere Erschließung für alle Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, Kfz-Verkehr, Öffentlicher Personennahverkehr) sichergestellt werden soll, stellt das Thema der Verkehrssicherheit einen weiteren Bestandteil der Verkehrsuntersuchung dar.

8. PLANINHALTE UND FESTSETZTUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan Nr. 1038 – Industriestraße / Frenkingstraße – sollen neben der geplanten Nachnutzung des Bestandsgebäudes als Warenlager und -verteilzentrum auch hinsichtlich potenzieller zukünftiger Entwicklungen die planerischen Voraussetzungen für eine eventuelle Neubebauung geschaffen werden. Entsprechend dem Planungsziel wird für das gesamte Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im GE sind entsprechend nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

Im geplanten GE sollen die zulässigen Nutzungen / Betriebe analog zum angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 762 – Industriestraße / Coloniastraße – festgesetzt werden. Dementsprechend sind

- Einzelhandelsbetriebe,
- Versammlungsstätten,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Imbissen,
- Betriebe zur Beseitigung, Verwertung oder Lagerung von Abfällen,
- Tankstellen,
- gewerbliche Sportanlagen,
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten und
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen, sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen,

nicht zulässig.

Jedoch können gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zugelassen werden, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen und diesen untergeordnet sind.

Außerdem sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe zur Verwertung von Altautos ausnahmsweise zulässig.

8.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzte überbaubare Fläche wird als zusammenhängendes Baufeld definiert, die im Süden und Osten bis an die Plangebietsgrenze reicht. Damit wird eine flexible Nutzung des Plangebietes ermöglicht. Um einen Schutz des vorhandenen Baumbestandes entlang der Industriestraße / Frenkingstraße sicherzustellen, rückt die Baugrenze um ca. 1,5 m vom Baumbestand ab.

8.3 Geräuschimmissionen / Lärmschutzmaßnahmen

Im laufenden Bebauungsplanverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Falls erforderlich, werden im Bebauungsplan Nr. 1038 – Industriestraße / Frenkingstraße – Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

8.4 Erhalt Baumbestand

Für die entlang der Industriestraße und Frenkingstraße vorhandenen Bäume wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die betreffenden Bäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit der getroffenen Festsetzung wird erreicht, dass der ortsbildprägende Charakter des Baumbestandes entlang der Verkehrsstraßen langfristig erhalten bleibt. Zudem stellt der Baumbestand für die Fauna ein ökologisches Potenzial dar, das gesichert wird.

9. UMWELTBELANGE

9.1 Artenschutz

Rechtliche Vorgabe in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben ist die Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte mit der Planung. Im Plangebiet ist ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten, die es artenschutzrechtlich zu berücksichtigen gilt, nicht auszuschließen. Zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist eine Artenschutzvorprüfung Stufe I erforderlich.

9.2 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das durch Verlagerung des Hardi-Möbelmarktes zum Hardeck-Hauptstandort an der Wittener Straße freigewordene Grundstück mit dem Bestandsgebäude soll als Warenlager und -verteilzentrum nachgenutzt werden. Damit leistet der aufzustellende Bebauungsplan Nr.1038 als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche einen Beitrag zum Klimaschutz. Eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt die Planung dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB Rechnung.

10. FLÄCHENBILANZ

Gewerbegebiet (GE) davon überbaubare Grundstücksfläche	9.883 m² 7.920 m²	100 % 80 %
Bebauungsplangebiet (gesamt)	**9.883 m²**	100 %