

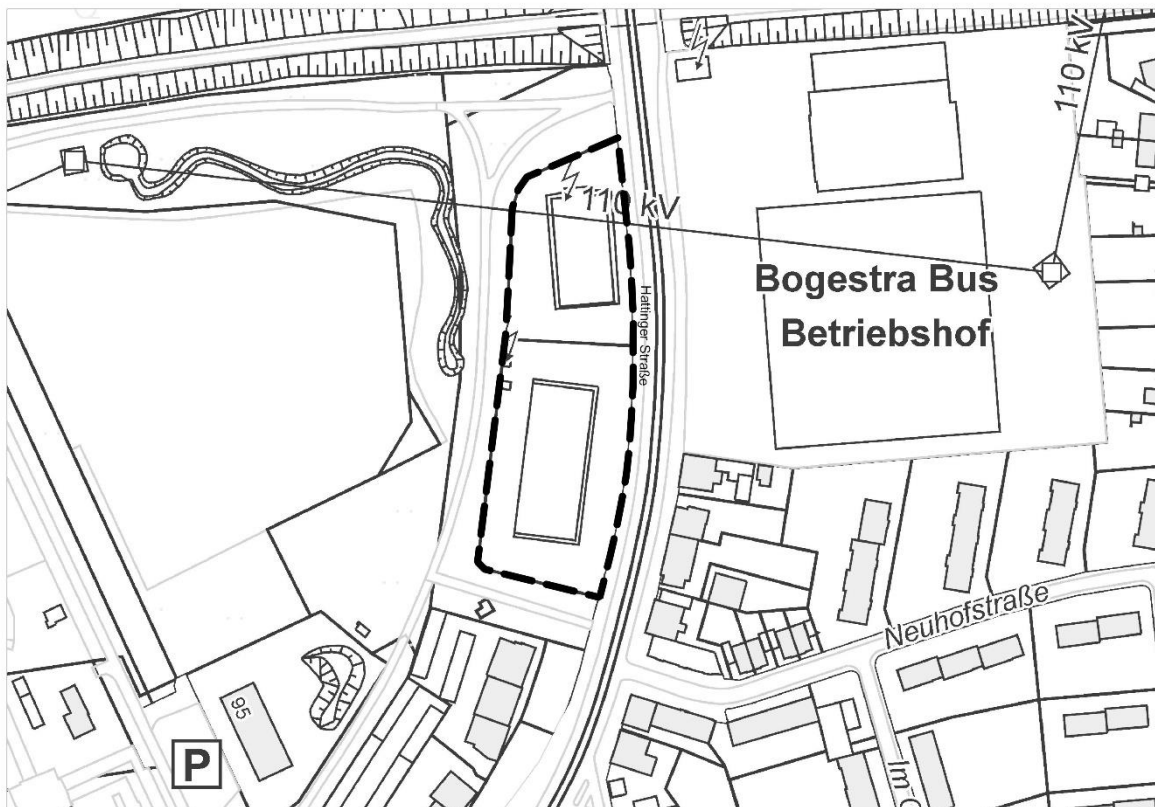
Bebauungsplan Nr. 239 b – Hattinger Straße / Schloßstraße –

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für
die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und
die Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS.....	4
2.	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	4
3.	BESTANDSANALYSE	5
3.1	Situation im Plangebiet	5
3.1.1	Historische Entwicklung	5
3.1.2	Städtebauliche Struktur	5
3.1.3	Nutzungsstruktur	5
3.1.4	Freiraum und Grünflächen	6
3.2	Verkehr und Erschließung	6
3.3	Ver- und Entsorgung.....	6
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	6
3.5	Angrenzende Bebauungspläne.....	6
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
4.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	7
4.2	Landesentwicklungsplan.....	7
4.3	Regionalplan Ruhr	8
4.4	Gemeinsamer Flächennutzungsplan und regionalplanerischer Teil des Regionalen Flächennutzungsplans.....	8
4.5	Zusammenfassung	9
4.6	Ziele der Stadtentwicklung.....	9
4.6.1	Masterplan Einzelhandel.....	9
4.6.2	Masterplan Freiraum.....	10
4.6.3	Strategische Umweltplanung	11
4.6.4	Klimaanpassungskonzept.....	12
4.7	Fachplanungen	12
4.7.1	Landschaftsplan	12
4.7.2	Lärmaktionsplanung	13
4.7.3	Luftreinhalteplan	13
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	13
6.	VERKEHRSKONZEPT	14
7.	ENTWÄSSERUNGSKONZEPT/ ÜBERFLUTUNG	14
8.	FREIRAUMKONZEPT	14
9.	GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG	14
10.	PLANINHALT	15
10.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	15
10.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
10.1.1.1	Gewerbegebiet	16
10.1.1.2	Gliederung des Baugebietes.....	19
10.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
10.1.2.1	Höhe baulicher Anlagen	20
10.1.2.2	Zulässige Grundfläche.....	20
10.1.3	Abstandsflächen / Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Stellung der baulichen Anlagen	21

10.1.3.1 Bauweise	21
10.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	21
10.1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	21
10.1.4.1 Versorgungsflächen.....	21
10.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
10.1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
10.1.6.1 Pflanzfläche	23
10.1.6.2 Fassadenbegrünung.....	23
10.1.7 Immissionsschutz	24
10.1.7.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	24
10.2 Kennzeichnungen	26
10.2.1 Bergbau.....	26
10.2.2 Ausgasungen.....	26
10.3 Nachrichtliche Übernahmen.....	26
10.3.1 Hochspannungsfreileitung	27
10.4 Hinweise	27
10.4.1 Bodenbelastungen.....	27
10.4.2 Kampfmittel.....	27
10.4.3 Leitungen.....	29
10.4.4 Richtfunkstecken	30
10.4.5 Anpflanzbindungen	30
10.4.6 Einsichtnahme in DIN-Normen und sonstige Regelwerke	30
10.4.7 Dächer.....	31
10.4.8 Artenschutz.....	31
10.4.9 Schallschutz nach VDI 2719	31
10.4.10 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften.....	31
11. FLÄCHENBILANZ.....	32
12. UMSETZUNG DER PLANUNG.....	32
12.1 Bodenordnung.....	32
12.2 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	32
13. GUTACHTEN.....	32

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 239 b – Hattinger Straße / Schloßstraße – befindet sich im Stadtteil Weitmar im Stadtbezirk Bochum-Südwest.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 7.500 m² auf und umfasst die Flurstücke 1949 und 1950, Flur 6 in der Gemarkung Weitmar. Nördlich des Plangebiets verläuft der Waldsaum des Springorum-Radwegs, der eine Nord-Süd-Verbindung durch Bochum schafft und von Altenbochum bis zur Ruhr und zum Ruhrtal-Radweg führt. Östlich des Plangebiets verläuft die Hattinger Straße, entlang derer sich gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude angesiedelt haben. Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Busbetriebshof der Bogestra (Bochum Gelsenkirchener Straßenbahn AG). Im Süden schließt die nördliche Grenze des Grundstücks Hattinger Straße 388 sowie weitere Wohnbebauung an das Plangebiet an. Westlich des Plangebiets befinden sich ein Gehölzsaum und eine landwirtschaftliche Fläche. Für diesen Bereich wurden die Bebauungspläne Nr. 964 I – Östlich Schloßstraße – sowie 964 II – Westlich Schloßstraße – am 28.09.2023 als Satzung beschlossen. Das Ziel der beiden B-Pläne ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Die Bebauung der beiden genannten Grundstücke entspricht gewerblich genutzten Gebäuden sowie den zu den Betrieben gehörenden Zufahrten und Stellplatzflächen. Auf dem Grundstück 386 a befinden sich ein Autohändler sowie eine Autogastankstelle. Auf dem benachbarten Grundstück 386 b liegt ein Händler für Garten- und Motorgeräte mit Service und Reparatur, ein Küchenstudio sowie eine Praxis für Physiotherapie.

Die nächstgelegenen Versorgungsbereiche sind Weitmar-Mitte nördlich sowie Weitmar-Mark östlich des Plangebiets. Die Entfernung des Plangebiets zu den Stadtteilzentren beträgt ca. 850 m bis Weitmar-Mitte sowie ca. 1.400 m bis Weitmar-Mark. Der Standort weist über die Hattinger Straße eine gute Anbindung durch den ÖPNV (Straßenbahnlinie 308/318) sowie das überörtliche Straßennetz auf.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Für die beiden Grundstücke Hattinger Straße 386 a und 386 b wurden in jüngerer Vergangenheit mehrere Bauvoranfragen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters sowie einer Stellplatzanlage gestellt. Der geplante Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Hauptsortiment entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bochum, wie sie im Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 – der Stadt Bochum festgelegt sind. Die Bauvoranfragen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf den Grundstücken Hattinger Straße 386 a und 386 b wurden auf Grundlage des § 15 BauGB zurückgestellt und aufgrund der im Februar 2021 bekanntgemachten Veränderungssperre abgelehnt oder wegen Unvollständigkeit zurückgewiesen. Aktuell besteht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239 b – Hattinger Straße / Schloßstraße – ebendiese Veränderungssperre, die während der Geltungsdauer genehmigungspflichtige Neu- oder Umbauten im Plangebiet verhindert, damit die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans nicht wesentlich gefährdet oder unmöglich gemacht werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 239 a – Hattinger Straße / Schloßstraße – setzt das Plangebiet als Gewerbegebiet fest, trifft jedoch keine Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzung entsprechend den städtebaulichen Zielen des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017

– der Stadt Bochum ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 239 b – Hattinger Straße / Schloßstraße – erforderlich.

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist es, die bestehenden gewerblichen Flächen weiterhin für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu sichern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche in Weitmar-Mitte und Weitmar-Mark im Sinne der Vorgaben des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 – der Stadt Bochum jedoch ausgeschlossen werden.

3. BESTANDSANALYSE

3.1 Situation im Plangebiet

3.1.1 Historische Entwicklung

Auf der ehemaligen Grünfläche mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung, wurden Anfang der 2000er Jahre die heute noch bestehenden Gewerbehallen errichtet. Zudem ist der bestehende Bebauungsplan Nr. 239 a – Hattinger Straße / Schloßstraße – seit dem 15.10.1999 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan schließt auch das Plangebiet ein und setzt für dieses ein Gewerbegebiet fest.

3.1.2 Städtebauliche Struktur

Östlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Hattinger Straße befindet sich der Busbetriebshof der BOGESTRA mit zwei Hallen, der durch Lärmschutzwände von der östlich angrenzenden Bebauung abgeschildert ist. Umgeben sind diese Hallen von Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern, sowie kleineren Gewerbebetrieben (z.B. Restaurant, Gaststätte, Geschäfte). Südlich schließt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls Wohnbebauung mit vereinzelt Gewerbebetrieben in Form eines Blumenladens oder eines Cafés an. Nördlich befinden sich Waldflächen des Schloßpark Weitmar sowie westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ebendiese landwirtschaftlichen Flächen befinden sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne 964 I -Östlich Schloßstraße – sowie 964 II – Westlich Schloßstraße – die Baurecht für Wohnbebauung schaffen.

Die nächstgelegenen Versorgungsbereiche sind die Stadtteilzentren Weitmar-Mark und Weitmar-Mitte, die sich im Umkreis von 600 m sowie 1.400 m zum Plangebiet befinden.

3.1.3 Nutzungsstruktur

Die ehemalige Grünfläche mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung stellt sich aktuell als fast komplett versiegelte Fläche dar, die mit zwei Gewerbehallen bebaut ist. Lediglich ein schmaler Streifen im Osten des Plangebietes zur Hattinger Straße ist mit Intensivrasen begrünt. Beide im Plangebiet befindlichen Grundstücke werden über die Hattinger Straße erschlossen, so dass innerhalb des Plangebiets keine innere Erschließung vorhanden ist. Die um die Hallen liegenden versiegelten Flächen werden als Parkmöglichkeiten für Kunden oder als Ausstellungsflächen für die zu verkaufenden nicht zentrenrelevanten Waren gemäß Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 – der Stadt Bochum genutzt.

3.1.4 Freiraum und Grünflächen

Da das Plangebiet bereits komplett bebaut und versiegelt ist, sind innerhalb des Gebiets keine Grün- oder Freiflächen vorhanden. Lediglich der schmale Streifen entlang der Hattinger Straße ist mit Intensivrasen bewachsen.

Nördlich an das Plangebiet grenzen die Grünflächen des Schloßpark Weimar sowie im Westen die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

3.2 Verkehr und Erschließung

Beide Grundstücke des Plangebiets liegen an der Hattinger Straße und werden auch über diese erschlossen. Das Plangebiet wird durch die Haltestellen Schlosspark / Museum unter Tage (Straßenbahnlinien 308 und 318 sowie Buslinien 344, 346, 354) und Blankensteiner Straße (Straßenbahnlinien 308 und 318 sowie Buslinien 344, 346, 354) sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet bereits komplett bebaut und erschlossen ist, ist auch die Planung und der Bau der Ver- und Entsorgung abgeschlossen. Innerhalb des Plangebiets befindet sich zudem an der westlichen Grenze eine Transformatorstation der Stadtwerke Bochum, die ebenfalls zur Versorgung der Grundstücke dient.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das nördliche Grundstück im Plangebiet ist im Besitz einer GbR Gesellschaft (Gesellschaft des bürgerlichen Rechts), während das südliche Grundstück im Besitz einer Privatperson steht.

3.5 Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 239 b – Hattinger Straße / Schloßstraße – befinden sich der Bebauungsplan Nr. 239 a – Hattinger Straße / Schloßstraße –, welcher zum Teil durch den Bebauungsplan Nr. 239 b überplant wird, der Bebauungsplan Nr. 875 – Schloßpark Weimar – im Norden sowie die Bebauungspläne 964 I – Östlich Schloßstraße – und 964 II – Westlich Schloßstraße – nordwestlich des Plangebietes.

Bebauungsplan Nr. 239 a – Hattinger Straße / Schloßstraße –

Der Bebauungsplan Nr. 239 a – Hattinger Straße / Schloßstraße – ist seit dem 15.10.1999 rechtskräftig und setzt im östlichen Teilbereich des Plangebiets entlang der Hattinger Straße ein Gewerbegebiet fest, welches durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 239 b – Hattinger Straße / Schloßstraße – überplant wird. Westlich des festgesetzten Gewerbegebiets erstrecken sich öffentliche Grünflächen, die bis an den Rand des Springorum-Radwegs und die westlichen Ackerflächen reichen. Im südlichen Bereich des Plangebiets sind entlang der Schloßstraße öffentliche Verkehrsflächen sowie ein allgemeines Wohngebiet mit angrenzendem Hausgarten festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 875 – Schloßpark Weimar –

Der Bebauungsplan Nr. 875 – Schloßpark Weimar – ist seit dem 17.06.2010 rechtskräftig und ist nördlich des Plangebietes von Bebauungsplan Nr. 239 b – Hattinger Straße / Schloßstraße – zu verorten. Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt, Ausbau und die Entwicklung der überregional beachteten „Situation Kunst“, die dauerhafte Sicherung der Ruine Weimar sowie die räumliche Ergänzung des Schlossparks Weimar. Im Süden des Plangebiets sind große öffentliche Grün- und Waldflächen festgesetzt, in welcher westlich an die Hattinger Straße angrenzend sowie im Norden zwei allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind. An das nördliche allgemeine Wohngebiet angrenzend ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kunst und Museum und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 964 – Schloßstraße –

Die Bebauungspläne 964 I – Östlich Schloßstraße – sowie 964 II – Westlich Schloßstraße – grenzen östlich an das Plangebiet von Bebauungsplan Nr. 239 b – Hattinger Straße / Schloßstraße – an. Ziel der Bebauungspläne ist eine wohnbauliche Entwicklung auf landwirtschaftlich vorgenutzten Flächen.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) enthält 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.

4.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) enthält Festlegungen sowohl in der Form von textlichen als auch zeichnerischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie nachrichtliche Darstellungen.

In der Plankarte des LEP ist der Stadt Bochum die Funktion eines Oberzentrums zugeordnet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 239 b enthält der LEP in seinem zeichnerischen Teil darüber hinaus keine weiteren Festlegungen.

Nachrichtlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Siedlungsbereich zugeordnet.

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

Als relevantes Ziel sieht der LEP NRW unter anderem vor, dass Standorte mit großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen. Diesem Ziel entspricht der Bebauungsplan Nr. 239 b mit dem Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels für das Plangebiet.

4.3 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 Flächennutzungsplans fort (vgl. Kapitel 4.4).

Der RP Ruhr enthält sowohl zeichnerische als auch textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung. 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 legt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 239 b in seinem zeichnerischen Teil als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

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

Ziel 1.2-1: Nutzungskonforme Entwicklung in ASB sichern

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

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

Ausnahmsweise ist eine bauleitplanerische Sicherung bestehender emittierender Gewerbe- und Industriebetriebe und bestehender emittierender öffentlicher Betriebe und Einrichtungen sowie jeweils zuzuordnender Anlagen möglich.

Mit der Sicherung eines bestehenden Gewerbegebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 239 b wird dem Ziel 1.2-1 Nutzungskonforme Entwicklung im ASB entsprochen. Der Bebauungsplan setzt unter Festsetzung 1.1 ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

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

4.4 Gemeinsamer Flächennutzungsplan und regionalplanerischer Teil des Regionalen Flächennutzungsplans

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung als Gewerbegebiet ist aus dieser Darstellung als abweichende Konkretisierung unterhalb der Darstellungsschwelle entwickelt, da der Charakter der Baufläche (Funktion und Wertigkeit) insgesamt gewahrt wird und Anforderungen des Immissionsschutzes bzw. das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme dem nicht entgegenstehen.

Der GFNP enthält keine raumordnerischen Festlegungen mehr. Bis zur Wirksamkeit des RP Ruhr bleiben die raumordnerischen Festlegungen des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) wirksam.

Der RFNP legt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 239 b in seinem zeichnerischen Teil als Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

Folgende Ziele und Grundsätze des RFNP sind durch den vorliegenden Plan berührt:

Grundsatz 9: Wirtschaftsflächenangebot

(2) Bereits bestehende Gewerbe- und Industriestandorte sollen in ihrem Bestand gesichert und gepflegt werden. Den ansässigen Gewerbe- und Industriebetrieben sollen Spielräume zur Weiterentwicklung eingeräumt und entsprechend der bestehenden Wirtschaftsstruktur vorhandene Arbeitsplätze im Bestand gesichert sowie zusätzliche zukunftsfähige Arbeitsplätze geschaffen werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 239 b werden die bestehenden Gewerbebetriebe sowie die vorhandenen Arbeitsplätze im Plangebiet gesichert.

Grundsatz 16: Planungsrechtliche Sicherung zentraler Versorgungsbereiche

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

Durch den Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 – der Stadt Bochum (s.u.) steht ein informelles Planungsinstrument in Form eines kommunalen Einzelhandelskonzepts zur Verfügung. Die dort verankerten Ziele und Grundsätze stehen für eine vorausschauende und effektive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zur Verfügung. Mit dem Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 – der Stadt Bochum sowie dem Bebauungsplan Nr. 239 b soll demnach die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel im Bereich des Plangebiets zugunsten der umliegenden Versorgungsbereiche gesteuert werden.

4.5 Zusammenfassung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 239 b entsprechen den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) sowie des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan).

4.6 Ziele der Stadtentwicklung

4.6.1 Masterplan Einzelhandel

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen und strukturellen Veränderungen im Einzelhandel hat der Rat der Stadt Bochum am 14.12.2017 den „Masterplan Einzelhandel Bochum Nachjustierung 2017“ beschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist der Masterplan Einzelhandel als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Masterplan Einzelhandel definiert Ziele und Grundzüge der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Bochum, indem er zentrale Versorgungsbereiche und deren städtebauliche Rahmenbedingungen darstellt und mögliche Entwicklungsperspektiven und planungsrechtliche Handlungsnotwendigkeiten aufzeigt. Übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bochum ist die Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum bei gleichzeitiger Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind Weitmar-Mitte nördlich sowie Weitmar-Mark östlich des Plangebiets. Die Entfernung des Plangebiets zu den Stadtteilzentren beträgt ca. 600 m bis Weitmar-Mitte sowie ca. 1.400 m bis Weitmar-Mark. Mit rund 4.700 m² Gesamtverkaufsfläche ist Weitmar-Mark eines der größten Stadtteilzentren in Bochum und soll eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil erfüllen. Neben dem Angebotschwerpunkt von Weitmar-Mark im kurzfristigen Bedarfsbereich, sind auch ergänzende Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe mit teilweise hochwertigen Fachgeschäften vorhanden. Im Bereich Weitmar-Mark wird zudem ein Bebauungsplan für die Realisierung eines EDEKA Marktes aufgestellt, der diesen zentralen Versorgungsbereich zusätzlich stärken soll. Weitmar-Mitte ist ebenfalls als Stadtteilzentrum kategorisiert, bewegt sich mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.600 m² rein quantitativ allerdings eher im unteren Mittelfeld der Bochumer Stadtteilzentren. Gemeinsam mit dem Nahversorgungszentrum Bärendorf soll es eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil erfüllen. Weitmar-Mitte weist neben dem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auch ergänzende Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe mit teilweise hochwertigen Fachgeschäften auf.

Die Grundsätze 1 und 2 des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 – der Stadt Bochum regeln den Umgang mit Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten. Laut dieser Grundsätze sind unter anderem groß- und kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln. Diese Grundsätze sind damit zu begründen, dass die Nahversorgung gesichert und Einzelhandelsansiedlungen auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden sollen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen damit den Zielvorgaben des Masterplans Einzelhandel.

4.6.2 Masterplan Freiraum

Als Leitlinie für die übergeordnete Freiraumentwicklung hat der Rat der Stadt Bochum am 20.07.2004 den Masterplan Freiraum beschlossen. Ziel des Masterplanes Bochum - Freiraum - ist es, über den Emscher Landschaftspark hinaus die über das Stadtgebiet verlaufenden Regionalen Grünzüge C, D, E und F mit dem Ruhrtal zu verknüpfen, um ein durchgängiges regionales Freiraumkonzept zu realisieren und die möglichen Synergieeffekte aus dem Emscher Landschaftspark und der Ruhrtalentwicklung zu nutzen.

Die planungsrechtliche Sicherung der Ziele des Masterplanes Freiraum erfolgt über den Regionalen Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet Wohnbauflächen / Allgemeinen Siedlungsbereich darstellt. Die Prüfung umweltrelevanter Belange ist bereits durch die Darstellung auf der Ebene des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP, siehe Kapitel 4.3) abgewogen worden. Insofern sind mögliche Konflikte mit dem Masterplan Freiraum ausgeräumt. Da beide Planwerke jedoch nicht parzellenscharfe Darstellungen enthalten, sind im Übergangsbereich

mögliche Überschneidungen nicht völlig auszuschließen. Aber selbst wenn dies zutrifft, schränkt die Umsetzung des Bebauungsplanes die Ziele des Masterplanes Freiraum für die Landschaft nicht ein.

Die Sicherung landschaftsrechtlicher Ziele des Masterplanes Freiraum erfolgt über die Festsetzungen der Landschaftspläne. Da der Landschaftsplan Bochum-West keine Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 239 b enthält (vgl. Kapitel 4.7.1) werden landschaftsrechtliche Ziele durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

4.6.3 Strategische Umweltplanung

Die Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP) stellt die Ziele und Maßstäbe für eine umweltverträgliche zukunftsfähige Entwicklung Bochums dar. Enthalten sind übergeordnete Nachhaltigkeitsstrategien wie auch regionale Raumkonzepte und übergeordnete Fachplanungen.

Die StrUP ist als fachübergreifendes Planungsinstrument entwickelt worden, das handlungsorientierte Grundlagen für eine umweltgerechte Stadtplanung formuliert und gewährleistet, dass die Umweltbelange in allen Fachbereichen berücksichtigt werden.

Sie ist kein rechtsverbindliches Instrument und hat als informelles Planungsinstrument der Stadt Bochum den Status der Selbstbindungsverpflichtung. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungsbelange daher als Abwägungsaspekte gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Die Strategische Umweltplanung beinhaltet grundlegende Zielformulierungen für die fünf Schutzgüter „Boden“, „Gewässer“, „Arten“ und Biotop, „Klima“ sowie „Mensch“ (Gesundheit).

Kern der Strategischen Umweltplanung ist das Umweltzielsystem. Das Umweltzielsystem ist die komprimierte Zusammenführung aller Ziele der Strategischen Umweltplanung. Die Umweltqualitätsziele bestehen aus den zwei Teilbereichen „Räumliches Zielkonzept“ und „Umweltzielkataloge“. Im Räumlichen Zielkonzept werden Ziele mit eindeutigen Raumbezügen formuliert.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 239 b enthält die StrUP folgende Aussagen:

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines ökologischen Defizitgebiets, Kategorie 1. Dies bezeichnet Gewerbe-, Industrie- und Einzelhandelsflächen. Die Handlungsempfehlung für diesen Bereich ist eine Verbesserung der Umwelt- und Wohnqualität durch die Erhöhung des Anteils unversiegelter Böden. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes ist zusätzlich als Stadtpuls Typ III gekennzeichnet. Für diesen Bereich werden folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen: Erhalt und kleinräumige Aufwertung locker bebauter Siedlungsbereiche; Mindestanteil unversiegelter Flächen von 65 %; durchgrünte Bebauungsstruktur; Dachbegrünung; Verklammerung von Siedlungsraum und Freiraum. Darüber hinaus liegt im nördlichen Bereich ein „Stadtpunkt – Umweltbaustein im Siedlungsraum: „Barriereabbau im stadtökologischen Verbund“ mit folgenden Handlungsempfehlungen: Minderung von Luft- und Lärmbelastung durch hohes Verkehrsaufkommen; Anlage von Bauminselfen; vegetationsreiche Gestaltung von Querungshilfen und Mittelstreifen.

Boden:

- Flächeninanspruchnahme: befestigte Fläche

- Das Plangebiet ist zu mindestens 80 – 100 % versiegelt

Arten und Biotope:

- Das nördliche Grundstück im Plangebiet wird in der Rubrik „Stadtbiotoptypen im Verbund“ als Rasenfläche ausgewiesen

Klima und Mensch:

- Das gesamte Plangebiet liegt in einem Lärmschwerpunkt Schiene (nur BOGESTRA) sowie in einem Lärmschwerpunkt Straße
- Das gesamte Plangebiet ist im Rahmen der klimaökologischen Lasträume als Stadtklima, Innenstadtklima, Gewerbe / Industrieklima gekennzeichnet

Den Zielen der StrUP wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 239 b nicht vollständig gefolgt. Da durch den Bebauungsplan hauptsächlich der Bestand gesichert werden soll, ist eine Auflockerung der Bebauung und eine Entsiegelung der Flächen nicht möglich. Durch die Festsetzung eines verbreiterten Pflanzstreifens an der östlichen Grenze des Plangebiets an der Hattinger Straße soll die Begrünung des Plangebiets bei einer neuen Bebauung jedoch teilweise erhöht werden.

4.6.4 Klimaanpassungskonzept

Am 07.02.2013 ist das Klimaschutzgesetz NRW (GV NRW vom 06.02.2013) in Kraft getreten. Durch das Gesetz sollen die erforderlichen Beiträge zur Erreichung zentraler Ziele der internationalen, europäischen und deutschen Klimapolitik geleistet werden. Wesentliches Instrument ist der Klimaschutzplan gemäß § 6 Klimaschutzgesetz NRW, der die notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele konkretisiert. Gemeinden haben ebenfalls eine Vorbildfunktion beim Klimaschutz, insbesondere zur Minderung der Treibhausgase, zum Ausbau der erneuerbaren Energien sowie zur Anpassung an den Klimawandel.

Gemäß § 5 Klimaschutzgesetz NRW haben Gemeinden Klimaschutzkonzepte aufzustellen, in denen unter anderem die Vorgaben des Klimaschutzplans umzusetzen sind, sofern diese verbindlich werden.

Als wesentliche Ergebnisse enthält das Klimaanpassungskonzept der Stadt Bochum (2012) zum einen die „Handlungskarte Klimaanpassung“, die Gefährdungspotenziale und grundsätzliche Klimaanpassungsmaßnahmen darstellt sowie zum anderen einen umfangreichen Maßnahmenkatalog zur Anpassung an den Klimawandel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239 b – Hattinger Straße / Schloßstraße – liegt im Klimaanpassungskonzept der Stadt Bochum in keinem Lastraum.

4.7 Fachplanungen

4.7.1 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplans West der Stadt Bochum.

Westlich grenzt eine Fläche mit der Kennzeichnung 1.3.11 an das Plangebiet. Für diese Fläche ist das Entwicklungsziel der Erhaltung von Freiflächen bis zur Realisierung von Grünflächen unter Berücksichtigung der Freiraumfunktion gemäß § 10 LNatSchG NRW (Landesnaturschutzgesetz NRW) festgesetzt. Nördlich des Plangebiets liegt der Schloßpark Weitmar mit

der Kennzeichnung 1.2.24. Diese Fläche hat das Entwicklungsziel der Beibehaltung der jetzigen Nutzung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben gemäß § 10 LNatSchG NRW.

4.7.2 Lärmaktionsplanung

Gemäß § 47d Abs. 1 BImSchG sind Lärmaktionspläne zur Regelung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen aufzustellen. Bei der Lärmaktionsplanung handelt es sich um eine querschnittorientierte Planung. In einer wechselseitigen Verzahnung mit den vorbereitenden und den verbindlichen Bauleitplänen sowie mit Entwicklungs- und Rahmenplanungen, soll die Lärmaktionsplanung Anregungen und Impulse zur Lärmvermeidung und Lärminderung geben. Sie ist als strategische Planung in die lärmrelevanten Planungsebenen zu integrieren.

Darüber hinaus verfolgt die Stadt Bochum mit der Lärminderungsplanung das langfristige Ziel, mit den vorhandenen und künftigen Rahmen- und Entwicklungskonzepten gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Im Rahmen des detaillierten Lärmaktionsplans wurden gesamtstädtisch konkrete Maßnahmenvorschläge zur Lärmreduzierung in den Lärmschwerpunkten erarbeitet. Darüber hinaus enthält der Plan eine Auflistung weiterer 59 Betrachtungsbereiche, für die zwar keine Maßnahmen festgelegt wurden, die aber ebenfalls eine hohe Lärmbelastung und hohe Betroffenheiten aufweisen.

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Rand eines Lärmschwerpunkts, der durch die Hattinger Straße dargestellt wird. Trotz der Lage in einem Lärmschwerpunkt, befindet sich das Plangebiet nicht in einem Hotspot oder Betrachtungsbereich. Aus diesem Grund sind keine direkten Maßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239 b im Lärmaktionsplan der Stadt Bochum verankert.

4.7.3 Luftreinhalteplan

Für das Stadtgebiet Bochum sind im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet – Teilplan Ruhrgebiet-Ost die Belastungssituationen für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) ermittelt und in so genannten Belastungskarten dargestellt. Eine wesentliche Maßnahme des Luftreinhalteplanes stellen die eingerichteten Umweltzonen dar. Im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ruhrgebiet-Ost (rechtskräftig seit 15.10.2011) wird das Bebauungsplangebiet von der Umweltzone nicht erfasst.

Die Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan 2011 sind nahezu vollständig umgesetzt. Zurzeit erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg die Fortschreibung des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilplan Ost.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 239 b Hattinger Straße / Schloßstraße beabsichtigt die Stadt Bochum die Sicherung der bestehenden Gewerbeflächen sowie den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der Umgebung des Plangebiets. Das Plangebiet ist bereits komplett bebaut und erschlossen. Es besteht aus zwei Grundstücken mit aufstehenden Gewerbehallen sowie umliegenden für Stellplätze genutzte Flächen.

6. VERKEHRSKONZEPT

Das Plangebiet ist bereits komplett bebaut und durch die östlich angrenzende Hattinger Straße erschlossen. Mit einem gesteigerten Verkehrsaufkommen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 239 b – Hattinger Straße / Schloßstraße – ist nicht zu rechnen, da das Plangebiet bereits bebaut ist und die ansässigen Betriebe ebenfalls bereits bestehen und sich nicht neu ansiedeln.

7. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT/ ÜBERFLUTUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 239 b ist bereits komplett bebaut und erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist umgesetzt und wird über die Infrastruktur in den umgebenden Straßen realisiert.

8. FREIRAUMKONZEPT

Das Plangebiet ist nahezu komplett versiegelt und bebaut. Lediglich ein alleinstehender Baum in der Mitte des Plangebiets sowie ein Streifen mit Intensivrasen an der östlichen Grenze zur Hattinger Straße sind im Plangebiet vorhanden. Bei einer zukünftigen Bebauung soll aus dem teilweise sehr schmalen mit Intensivrasen bewachsenen Streifen eine verbreiterte Pflanzfläche entstehen.

9. GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Die zu berücksichtigen Belange werden beispielhaft in § 1 Abs. 6 BauGB und in Ergänzung hierzu in § 1a BauGB aufgezählt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, entsprechend der planerischen Zielsetzung vorrangig die Nachverdichtung und Vervollständigung bestehender Siedlungsbereiche vor der Entwicklung neuer Siedlungsflächen im Freiraum zu betreiben.

Im Rahmen der Abwägung sind diese positiven Aspekte den negativen Auswirkungen auf verschiedene Belange gegenüberzustellen. Hierbei sind folgende Punkte hervorzuheben:

Freiraum:

Der vorhandene und mit Intensivrasen bewachsene Grünstreifen an der Hattinger Straße wird verbreitert und als Pflanzstreifen mit entsprechenden Pflanzvorschlägen festgesetzt. Für die zukünftigen Ein- und Ausfahrten wird eine maximal zu versiegelnde Breite des Pflanzstreifens festgesetzt, sodass eine Anbindung der Betriebe gesichert, eine vollständige Versiegelung des Pflanzstreifens aber ausgeschlossen ist.

Auf die Festsetzung von Dachbegrünung wird verzichtet. Bei Gewerbehallen (vor allem bei

Hallen in Leichtbauweise) ist eine ausreichende Statik zur Tragfähigkeit von schweren Gründächern (auch mit gespeichertem Regenwasser) häufig nicht gegeben oder mit einem erheblichen finanziellen Mehraufwand verbunden. Eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird ergänzt.

Gebietsfestsetzung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 239 b – Hattinger Straße / Schloßstraße – wird das bestehende und bereits durch den Bebauungsplan Nr. 239 a – Hattinger Straße / Schloßstraße – festgesetzte Gewerbegebiet gesichert. Das Plangebiet stellt sich als klassisches Gewerbegebiet dar, in dem weder Wohnnutzungen noch Räume für kulturelle, soziale, kirchliche und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig und vorgesehen sind. Zudem bestehen im Südwesten von Bochum sehr wenige Gewerbeflächen. Mit der Sicherung der bestehenden Gewerbefläche und einer entsprechenden Ausweisung, soll diesem Mangel entgegengewirkt werden. Um eine Verträglichkeit zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet sowie der Bestandsbebauung in der Umgebung zu gewährleisten, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die entsprechenden Belange berücksichtigt.

Zudem werden, durch den im Bebauungsplan Nr. 239 b festgesetzten Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel, die zentralen Versorgungsbereiche Weitmar-Mark und Weitmar-Mitte in der Umgebung des Plangebietes geschützt.

Immissionsschutz:

Die Schalltechnischen Orientierungswerte bezüglich des Straßen- und Schienenlärms werden an einer Stelle im Plangebiet überschritten. Eine entsprechende Festsetzung wird auch unter Berücksichtigung der Schalltechnischen Untersuchung in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. PLANINHALT

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW 490)

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

10.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 2-11 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung (hier: sonstige Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe) dienen der verbindlichen Umsetzung von informellen Konzepten, gesamtstädtischen Plänen und übergeordneten Zielvorgaben. Sie sind diskriminierungsfrei, erforderlich und verhältnismäßig im Sinne der EU-Dienstleistungsrichtlinie.

10.1.1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Das Gewerbegebiet besteht aus den Teilgebieten GE 1 und GE 2.

In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 sind allgemein zulässig:

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Tankstellen,*
- *Anlagen für sportliche Zwecke*

In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 sind ausnahmsweise zulässig:

- *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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*

In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 sind unzulässig:

- *Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 – der Stadt Bochum (Ratsbeschluss 14.12.2017)*
- *Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten*
- *Vergnügungsstätten*

Zentrenrelevante Kernsortimente im Sinne des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 – der Stadt Bochum:

- *Back- und Fleischwaren*
- *Drogeriewaren*
- *Getränke¹⁰*
- *Nahrungs- und Genussmittel¹¹*
- *Parfümerie- und Kosmetikartikel*
- *Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren*
- *Schnittblumen*
- *Zeitungen / Zeitschriften*
- *Angler- und Jagdartikel¹²*
- *Bekleidung*
- *Bettwäsche*

- Bettwaren, Matratzen⁷
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Camping- und Outdoorartikel³
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Erotikartikel
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Foto
- Gardinen
- Geschenkartikel
- Glas / Porzellan / Keramik¹
- Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren²
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
- Künstlerartikel, Bastelzubehör
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik, Augenoptik
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Sanitätsartikel
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -geräte¹³
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen

Erläuterungen:

- ¹ Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
- ² Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und –geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und –körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
- ³ Zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- ⁷ Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche, Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
- ¹⁰ inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- ¹¹ inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
- ¹² Ohne Schuhe und Bekleidung
- ¹³ Ohne Sportgroßgeräte

Die Sortimentsliste umfasst den Einzelhandel im engeren Sinn (inkl. Lebensmittelhandwerk), d.h. ohne Berücksichtigung von Kfz-, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtigen Arzneimitteln.

Als Sortiment gilt die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten). Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Baumarkt) bestimmt. Zentrenrelevantes Randsortiment darf nur der Ergänzung des Angebotes dienen und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche, einnehmen (vgl. Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 – der Stadt Bochum – 9.7.4 – Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht- zentrenrelevanten Kernsortimenten). In bestehende Genehmigungen wird nicht eingegriffen. Der Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 – der Stadt Bochum kann im Amt für Stadtplanung und Wohnen im Technischen Rathaus, Hans- Böckler-Straße 19, Zimmer 1.0.210 (Planauslage), während der Dienststunden eingesehen werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 239 b – Hattinger Straße / Schloßstraße – werden die bestehenden gewerblichen Flächen planungsrechtlich gesichert und auch zukünftig für entsprechende Nutzungen vorgehalten. Damit wird ein Beitrag zur Gewerbeflächenentwicklung im Bochumer Süden geleistet. Um für die bestehenden und neuen Gewerbebetriebe auch zukünftig ausreichende gewerbliche Flächen zu bieten, werden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser oder Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zugelassen. Ausnahmsweise können auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden. Das Plangebiet grenzt an gemischt genutzte Flächen mit Wohn- und Geschäftsgebäuden, die einer ausnahmsweisen Nutzung von Betriebswohnungen im Plangebiet nicht entgegenstehen. Weiterhin werden ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten zugelassen.

Zum Schutz der bestehenden Versorgungszentren Weitmar-Mark und Weitmar-Mitte werden unverträgliche Nutzungen ausgeschlossen. Hierbei geht es im Wesentlichen um die Verhinderung der weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Sinne der Vorgaben des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 – der Stadt Bochum. Nach der Definition der Bochumer Sortimentsliste bilden die nahversorgungsrelevanten Sortimente eine Unterkategorie der zentrenrelevanten Sortimente, weshalb diese nicht nochmals separat genannt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente, die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben können. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen des Masterplans Einzelhandel in Teilen widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelhäusern z.B. Glas / Porzellan / Keramik). Um die Ausbreitung der zentrenrelevanten Randsortimente im Plangebiet einzugrenzen, werden die zentrenrelevanten Randsortimente in Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Die nächstgelegenen Versorgungsbereiche, die durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geschützt werden sollen, sind Weitmar-Mitte nördlich sowie Weitmar-Mark östlich des Plangebiets. Weitmar-Mitte ist als Stadtteilzentrum

kategorisiert, bewegt sich mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.600 m² rein quantitativ allerdings eher im unteren Mittelfeld der Bochumer Stadtteilzentren. Gemeinsam mit dem Nahversorgungszentrum Bärendorf soll es eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil erfüllen. Weitmar-Mitte weist neben dem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auch ergänzende Angebote der mittel und langfristigen Bedarfsstufe mit teilweise hochwertigen Fachgeschäften auf.

Mit rund 4.700 m² Gesamtverkaufsfläche ist Weitmar-Mark eines der größten Stadtteilzentren in Bochum und soll eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil erfüllen. Neben dem Angebotsschwerpunkt von Weitmar-Mark im kurzfristigen Bedarfsbereich sind auch ergänzende Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe mit teilweise hochwertigen Fachgeschäften vorhanden. Im Bereich Weitmar-Mark wird zudem ein Bebauungsplan für die Realisierung eines Vollsortimenters aufgestellt, der diesen Versorgungsbereich zusätzlich stärken soll.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortiment im Plangebiet, soll eine unkontrollierte Ansiedlung ebendieser Einzelhandelsbetriebe im Bochumer Stadtgebiet und ein Zerfall der ausgewiesenen Zentren sowie eine unerwünschte Konkurrenzsituation verhindert werden. Der Bebauungsplan Nr. 239 b – Hattinger Straße / Schloßstraße – trägt somit zum Schutz der gewachsenen zentralen Versorgungsbereiche bei, indem der zukünftigen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten entgegengewirkt wird. Damit werden die Ziele des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 – der Stadt Bochum verfolgt, die vorsehen, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen realisiert wird.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen oder Darbietungen dienen erfolgt aufgrund der möglichen Sogwirkung auf weitere Betriebe. Insbesondere sexuelle Dienstleistungsbetriebe können zu dem so genannten „Trading-down-Effekt“ führen, der auch für den Standort eines Gewerbegebietes und die umgebende Bebauung sowie die umgebenden Nutzungen zu Imageverlusten führt.

10.1.1.2 Gliederung des Baugebietes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Im Teilgebiet GE 2 sind von den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Gewerbebetrieben nur die Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe); § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO).

In den beiden Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind selbstständige Stellplatzanlagen sowie Nebenanlagen unzulässig.

Im Teilgebiet GE 2 des Plangebietes sind zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auch die nördlich anschließenden Grünflächen und der Schloßpark Weitmar sollen so geschützt und als attraktive Freizeitmöglichkeiten erhalten bleiben.

Durch den Ausschluss von reinen Stellplatzanlagen sollen die benachbarte Wohnbebauung sowie die v. g. Grünflächen vor Lärm geschützt werden. Zudem stellt eine Stellplatzanlage keine optisch ansprechende städtebauliche Nutzung dar und geht mit einer Stellplatzanlage i.

d. R. ein erhöhter Versiegelungsgrad einher. Aus stadtgestalterischen wie auch vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse und des Klimawandels werden Stellplatzanlagen als selbstständige Nutzung bzw. Hauptnutzung daher ausgeschlossen.

Nebenanlagen sind in den beiden Teilgebieten GE 1 und GE 2 unzulässig, um eine zusätzliche Versiegelung und eine Ausnutzung der Grundstücke über das heute bereits zulässige Maß zu verhindern.

10.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

10.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Oberkante der Gebäude wird definiert als der oberste Abschluss der Dachhaut, bei Flachdachgebäuden inkl. Attika. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen) sind auf den Dachflächen zulässig und sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen. Bei Flachdächern darf die Oberkante der vorgenannten Dachaufbauten die Attika um maximale 0,30 m überschreiten.

Die maximale Höhe der Gebäude über Normalhöhennull wird auf 149,9 m im Teilgebiet GE 1 und auf 151,0 m im Teilgebiet GE 2 begrenzt. Die Festsetzung zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den Höhen der bereits vorhandenen Bestandsgebäude im Plangebiet sowie der Umgebungsbebauung. Eine unerwünschte Überhöhung der vorhandenen Bestandswohngebäude an der Hattinger Straße durch Gewerbebauten wird dadurch vermieden, eine gute Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke jedoch gewährleistet. Mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen lassen sich innerhalb der Gebäude mindestens zwei Gewebegeschosse oder drei Geschosse für Büronutzungen realisieren.

Eine Überschreitung der Oberkante bei Flachdächern durch entsprechende Dachaufbauten ist bis maximal 0,30 m zulässig. Die geringe Möglichkeit der Überschreitung ist bedingt durch die über dem Plangebiet verlaufende Hochspannungsfreileitung. Diese besitzt einen Schutzstreifen, der von Gebäuden oder deren Dachaufbauten nicht berührt werden darf.

10.1.2.2 Zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beschreibt das zulässige Verhältnis von Grundfläche zur Grundstücksfläche, gibt also an, bis zu welchem Anteil ein Grundstückseigentümer seine Grundstücke tatsächlich mit baulichen Anlagen überdecken darf. Als Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird in dem Gewerbegebiet das in der BauNVO vorgesehene Maß der GRZ von 0,8 festgesetzt.

10.1.3 Abstandsflächen / Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Stellung der baulichen Anlagen**10.1.3.1 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 gilt die abweichende Bauweise, das heißt, dass Gebäude eine Länge von 50,0 m überschreiten dürfen, aber höchstens bis zu einer Länge von 60,0 m. Die Bestimmungen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO bezüglich der Hausformen und des seitlichen Grenzabstandes bleiben unberührt.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise gilt in den Teilgebieten GE 1 und GE 2, dass Gebäude eine Länge von 50,0 m überschreiten dürfen, aber höchstens bis zu einer Länge von 60,0 m. Diese Überschreitungsmöglichkeit ermöglicht eine ideale Ausnutzung der Grundstücke sowie bei einer Neubebauung der Grundstücke die Orientierung an den Bestandsgebäuden.

10.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem Gebäude bzw. bauliche Hauptanlagen errichtet werden dürfen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt und gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, ohne dass hierzu eine Bebauungsplanfestsetzung erforderlich ist.

Die Baugrenzen in dem Gewerbegebiet sind großzügig gefasst, um eine optimale Ausnutzung der Gewerbeflächen zu gewährleisten. Die Baugrenzen orientieren sich zum einen an den Bestandsgebäuden, zum anderen an dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 239 a – Hattinger Straße / Schloßstraße –, der für diesen Teilbereich seit dem 15.10.1999 rechtskräftig ist.

10.1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung**10.1.4.1 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Der als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, festgesetzte Bereich mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dient als Standort für eine 10 kv-Transformatorstation.

Um die Stromversorgung zu sichern wurde bereits eine 10 kv-Transformatorstation im westlichen Teil des Plangebiets aufgestellt. Diese wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

10.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend eines dinglichen Rechts (beschränkte persönliche Dienstbarkeit oder Grunddienstbarkeit). Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird zunächst lediglich verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können.

Im Bebauungsplan werden folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

GFL 1 – Trinkwassertransportleitung

Die mit GFL 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bochum Gruppe zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 stimmt mit der in Festsetzung 6.1 festgesetzten Pflanzfläche überein.

Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätzen und Einfriedungen unzulässig.

Um die an der Hattinger Straße verlaufende Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten erreichbar und befahrbar zu machen, sind die mit GFL 1 festgesetzten Flächen zu Gunsten der Stadtwerke Bochum Holding GmbH mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegen. Die entsprechende Fläche entspricht der eingezeichneten und in Festsetzung 6.1 festgesetzten Pflanzfläche entlang der Hattinger Straße.

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätzen und Einfriedungen unzulässig.

GFL 2 – Kabeltrasse

Die mit GFL 2 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bochum Gruppe sowie der Glasfaser Ruhr GmbH Co. KG zu belasten.

Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätzen und Einfriedungen unzulässig.

Um die nach Westen von der Hattinger Straße verlaufende Kabeltrasse sowie die rückwärtig angeordnete 10 kv-Transformatorstation für Wartungs- und Reparaturarbeiten erreichbar zu machen, sind die mit GFL 2 gekennzeichneten Flächen zu Gunsten der Stadtwerke Bochum Gruppe sowie der Glasfaser Ruhr GmbH Co. KG mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen ist die Einrichtung von Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätzen und Einfriedungen unzulässig.

Die festgesetzten Flächen GFL 1 und GFL 2 überlagern sich im Bereich der heutigen Einfahrt in das Plangebiet.

10.1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10.1.6.1 Pflanzfläche

Die im Bebauungsplan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche sind mit bodenbedeckenden, standortgerechten Stauden oder Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Notwendige Zufahrten und Zuwegungen sind insgesamt nur auf max. 15,0 m Breite des Pflanzstreifens zulässig.

Auswahlliste für Stauden und Sträucher:

Beispielsweise

Mahonia aquifolium 'Apollo'

Geranium endressii

Berberis thunbergii 'Kobold'

Cotoneaster microphyllus 'Cochleatus'

Vinca major

Mahonie

Storachschnabel

Berberitze

Zwergmispel

Großes Immergrün

Der an der Hattinger Straße gelegene Streifen aus Intensivrasen wird zur Sicherung der bestehenden Grünfläche und als Maßnahme zur Eingrünung der Grundstücke als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Fläche ist dauerhaft standortgerechten Stauden oder Sträuchern zu begrünen, zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

10.1.6.2 Fassadenbegrünung

Außenwände von Gebäuden sind mit standortgerechten, bodengebundenen, rankenden, schlingenden oder klimmenden Pflanzen auf mindestens 50% der Fassadenfläche ohne Öffnungen einzugrünen. Der Pflanzabstand ist in Abhängigkeit von der Begrünungstechnik sowie der Pflanzenauswahl zu wählen. Rankhilfen sind an der Fassade zu installieren.

Fassaden aus Glas sind mindestens alle 8 m durch eine standortgerechte, bodengebundene, schlingende oder windende Pflanze an einer linearen Kletterhilfe (Seil, Stab) in mind. 10 cm Abstand zur Glasfassade einzugrünen. Rankhilfen sind bis zur Traufe vorzusehen.

Der durchwurzelbare Bodenraum muss je Pflanze mindestens 0,5 m tief sein sowie 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen. Der Erhalt der Begrünung ist durch fachgerechte Anlage, dauerhafte Pflege und Unterhaltung sicherzustellen und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

Auswahlliste zur Fassadenbegrünung:

Beispielsweise

Campsis radicans

Hedera helix

Lonicera periclymenum

Klettertrompete

Efeu

Geißblatt

Parthenocissus tricuspidata
Vitis vinifera

Wilder Wein
Weinrebe

Zur Verbesserung des (Mikro-)Klimas und zur Förderung der Biodiversität in einem stark versiegelten Bereich wird zur Begrünung und als Maßnahme zur urbanen Klimaanpassung für die Gebäude im Plangebiet eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Diese soll entsprechend der jeweiligen Fassade mit standortgerechten, bodengebundenen, rankenden, schlingenden, klimmenden oder windenden Pflanzen ausgestaltet werden.

Neben der Verbesserung des Klimas trägt eine Fassadenbegrünung außerdem zur Verminderung der bestehenden Lärmimmissionen durch Schallabsorption und Minderung der Schallreflexion bei.

10.1.7 Immissionsschutz

10.1.7.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Hattinger Straße sowie der Stadtbahnlinie 308/318 für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Einhaltung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart	Mittelungspegel [dB]
1. Schlafräume nachts	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die vorstehende Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und / oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Wohn- / Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind geeignete schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen.

Zur Minderung des Verkehrslärms im Plangebiet, sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen. Diese müssen sicherstellen, dass es zu einer Nicht-Überschreitung der maximalen Innenschallpegel kommt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkenden Gewerbelärmimmissionen sowie die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht. Auf eine nähere Betrachtung des Verkehrslärms im Umfeld des Plangebietes wurde verzichtet, da die vorhandene Bebauung im Plangebiet keinen planbedingten Mehrverkehr auf den umliegenden Straßen verursacht.

Die Ergebnisse der Immissionsberechnung der gewerblichen Lärmbelastung im Plangebiet haben ergeben, dass bei einer freien Schallausbreitung die Immissionsrichtwerte im Tages- und Nachtzeitraum an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten werden. Auch die Immissionsberechnung der gewerblichen Lärmbelastung für die Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes hat ergeben, dass auch dort die Immissionsrichtwerte im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Ebenfalls werden die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an kurzfristig zulässige Geräuschspitzen, wie das Zuschlagen eines Kofferraumdeckels oder die Geräusche einer Bremsentlüftung beim Abstellen eines Lkw, an allen Immissionsorten im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten.

Die Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes hat ergeben, dass die höchste Verkehrslärmbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplans an der östlichen Baugrenze an der Hattinger Straße auftritt. Bei einer freien Schallausbreitung werden vor allem in diesem Bereich die maßgebenden Orientierungswerte für die Verkehrslärmbelastung am Tag um bis zu 5 dB(A) und in der Nacht um bis zu 7 dB(A) überschritten. Bei dem Bebauungsplan Nr. 239 b – Hattinger Straße / Schloßstraße – handelt es sich allerdings nicht um ein Vorhaben mit der Realisierung von Neubauten, sondern lediglich um die Sicherung der Bestandsbebauung mit bereits vorhandenen Gebäuden und Nutzungen. Zudem ist im Plangebiet keine Wohnbebauung vorgesehen. Bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne des § 29 BauGB dienen, sind aufgrund der Lärmbelastung der Hattinger Straße für Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei kann es sich um die architektonische Ausrichtung der Gebäude und der innenliegenden Räume, den Einbau von speziellen Fenstern zum Schallschutz oder bauliche Anlagen zum Schutz vor Schallimmissionen handeln. Eine dementsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan verankert. Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte hingegen am Tag um mindestens 2 dB(A) und in der Nacht um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

10.2 Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch ergibt sich die gesetzliche Notwendigkeit der Kennzeichnung von folgenden Flächen:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Durch die nachfolgenden Kennzeichnungen werden diese gesetzlichen Anforderungen erfüllt.

10.2.1 Bergbau

Unter dem Plangebiet kann heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau nicht ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist die Standsicherheit der Tagesoberfläche durch einen geeigneten Sachverständigen für Bergschadenskunde / Markscheidewesen nachzuweisen. Im Fall von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen ist die Standsicherheit der Tagesoberfläche der Genehmigungsbehörde nachzuweisen.

10.2.2 Ausgasungen

Das Plangebiet liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet. Aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasdrainagen entwickelte „Handbuch Methangas“ der Stadt Dortmund und das „Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien“ der TH Georg Agricola in Bochum technische Lösungen an.

10.3 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Die nachrichtliche Übernahme bezieht sich auf solche Planungen und Nutzungsregelungen, die bereits festgesetzt und demnach rechtswirksam und rechtlich verbindlich sind.

10.3.1 Hochspannungsfreileitung

Die als oberirdische Hauptversorgungsleitung festgesetzte Fläche dient einer Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH sowie deren Schutzstreifen. Innerhalb dieser Fläche ist eine maximale Bauhöhe von 150,90 m über NHN sowie Anpflanzungen mit einer Wuchshöhe bis maximal 5,00 m zulässig.

Ergänzend zu den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NHN für die Teilgebiete GE 1 und GE 2, wird eine maximale Bauhöhe von 150,90 m über NHN nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Diese nachrichtliche Übernahme soll sicherstellen, dass auch bei einer Befreiung von den Festsetzungen keine Anlagen zugelassen werden, die eine maximale Bauhöhe von 150,90 m über NHN überschreiten. Diese Begrenzung stellt sicher, dass die Gebäude im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH nicht zu nah an ebendiese Freileitung heranragen und sich im Gefahrenbereich befinden.

10.4 Hinweise

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise basieren auf landesrechtlichen Vorgaben, ortsrechtlichen Bestimmungen (Satzungen) oder sonstigen Bestimmungen. Sie weisen einen informativen, klarstellenden Charakter auf und geben teilweise Handlungsanweisungen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und formellen Anforderungen bei der Auslegung zu entsprechen, werden diese Hinweise aufgenommen.

10.4.1 Bodenbelastungen

Werden im Rahmen von Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt – Untere Bodenschutzbehörde – über die Telefonnummer 0234 / 910 – 1112 zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik (vgl. LAGA Boden Parameterumfang ZO) nachzuweisen.

Die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

10.4.2 Kampfmittel

Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet und eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle erkennen.

Vor Baubeginn muss der Verdachtspunkt überprüft werden.

Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind zudem grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen.

Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80 mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094 (oder neuere Ausgabe) und Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120 mm drehend mit Schnecke (nicht schlagend) durchgeführt werden (Anwendung Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung - <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>).

Darüber hinaus können in Bezug auf die zuvor genannte Technische Verwaltungsvorschrift grundsätzlich nur Spülverfahren mit Spüllanze sinngemäß verwendet werden. Sofern andere Verfahren zur gesteuerten Horizontalbohrung eingesetzt werden sollen, ist das Ordnungsamt im Vorfeld zu beteiligen und es sind weitergehende Kampfmittelüberprüfungen erforderlich.

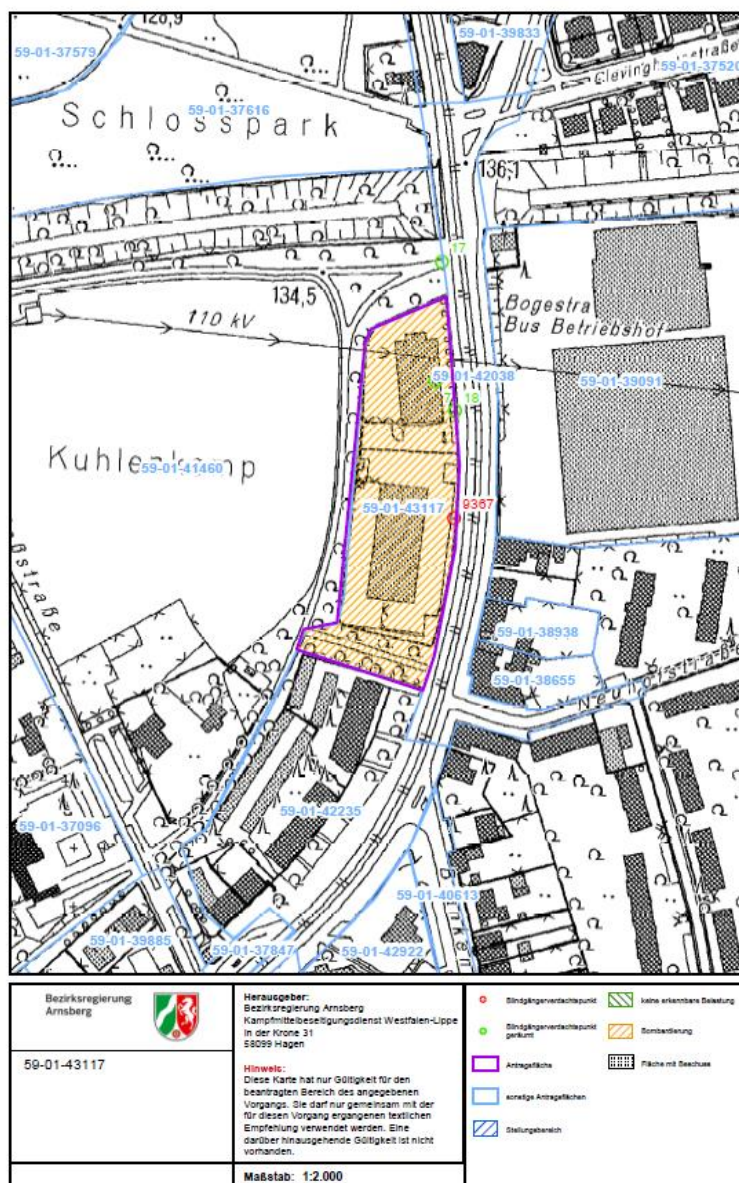
Bei größerem Durchmesser wird um rechtzeitige Information – ca. drei Wochen vor Beginn –, da ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst und dem Bauherrn bzw. dessen Vertreter abgestimmt werden muss.

Es ist zudem erforderlich, die zu bebauenden Flächen und Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen.

Spätestens sechs Wochen vor Beginn der Arbeiten ist dem Ordnungsamt (Marienplatz 2, 44787 Bochum, Zimmer 122, Tel. 910 14 08 / 910 17 83, E-Mail: ordnungsamt@bochum.de) ein Lageplan im Maßstab 1:250 oder 1:500 einzureichen (gerne auch per Mail) und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. In dem Lageplan ist die abzusuchende Fläche zu markieren. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zur Überprüfung, ggf. auch mit schwerem Gerät, ermöglicht werden.

Grundsätzlich gilt: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

In der Luftbilddauswertung ist örtlich im nördlichen Randbereich ein ehemaliger Bombenrichter verzeichnet.



Luftbildauswertung des Bebauungsplangebietes

10.4.3 Leitungen

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

10.4.4 Richtfunkstecken

Durch das Plangebiet führen 2 Richtfunkverbindungen hindurch:

- Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 305558430_305558431 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15,00 m und 45,00 m über Grund.

Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens $\pm 30,00$ m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens $\pm 15,00$ m eingehalten werden.



Lage der Richtfunkstrecken

10.4.5 Anpflanzbindungen

Standorte und Pflegemaßnahmen der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Anpflanzungen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum abzustimmen.

10.4.6 Einsichtnahme in DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die in diesem Bebauungsplan als Festsetzungen verwendeten DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können beim Amt für Stadtplanung und Wohnen im Technischen Rathaus, Hans-Böckler-Straße 19, Zimmer 1.0.210 (Planauslage) nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

10.4.7 Dächer

Die Dachflächen in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 sind als harte Bedachungen, die schwer entflammbar sind gemäß der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen“ Teil 7 auszugestalten. Nicht zulässig sind Glasdächer, Rieddächer oder Zeltdächer.

Um Unfälle oder anderen Ereignissen vorzubeugen, sind die Dächer im Plangebiet aufgrund der über dem nördlichen Teilbereich verlaufenden Hochspannungsfreileitung als harte Dachflächen mit schwer entflammbaren Materialien auszugestalten. Unzulässig sind hingegen Ried- und Zeltdächer (Dächer mit einer Plastikplane) sowie Glasdächer. Die Ausgestaltung der Dachflächen ergibt sich aus der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen“ Teil 7.

10.4.8 Artenschutz

Bei zukünftigen Bauvorhaben sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich:

Die Bauelfeldfreimachung ist nur außerhalb der Brutzeit potenziell vorkommender Brutvogelarten vorzusehen. Dies umfasst den Zeitraum zwischen dem 01.10 und 28.02 jeden Jahres.

Kurz vor einem Abriss von Gebäuden muss eine Begehung dieser stattfinden, um ein Vorkommen in oder an Gebäuden lebender Fledermaus- und Vogelarten ausschließen zu können. Wenn hierbei Tiere gefunden werden, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich und die Baumaßnahmen einzustellen.

10.4.9 Schallschutz nach VDI 2719

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Sachverständigen eine Bescheinigung über die Einhaltung der Mittelungspegel nach der Tabelle der VDI-Richtlinie 2719 (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) zu erbringen.

10.4.10 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sollen Teilbereiche des folgenden Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 239 b außer Kraft gesetzt werden:

- Bebauungsplan Nr. 239 a – Hattinger Straße / Schloßstraße –

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239 b – Hattinger Straße / Schloßstraße – überlagert Teile des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 239 a – Hattinger Straße / Schloßstraße –. Der genannte Bebauungsplan wird in den betreffenden Bereichen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 239 b durch diesen ersetzt. In den übrigen Bereichen hat der Bebauungsplan Nr. 239 a weiterhin Bestand und grenzt zukünftig an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 239 b an.

11. FLÄCHENBILANZ

	Fläche ca. (in qm)	Anteil (in %)
Teilgebiet GE 1	3.006,23 m ²	39,99 %
Teilgebiet GE 2	4.499,30 m ²	59,86 %
Versorgungsfläche	10,91 m ²	0,15 %
Plangebiet Gesamt	7.516,44 m²	100

12. UMSETZUNG DER PLANUNG
12.1 Bodenordnung

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

12.2 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 239 b entstehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 239 a durchgeführt.

13. GUTACHTEN

Folgende Gutachten und Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Plan U GbR – Landschafts- und Umweltplanung (Stand: 10.11.2021): Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I), Dülmen
- Plan U GbR – Landschafts- und Umweltplanung (Stand: 21.01.2022): Landschaftspflegerischer Begleitplan, Dülmen
- Plan U GbR – Landschafts- und Umweltplanung (Stand: 01.02.2022): Umweltbericht, Dülmen
- Peutz Consult GmbH (Stand: 23.03.2021): Schalltechnische Untersuchung, Düsseldorf