

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

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

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

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

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

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 744 b -Wittener Straße/Dannenbaumstraße-

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
2. **Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
3. **Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet**
4. **Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 4.3 Regionalplan
 - 4.4 Flächennutzungsplan / Regionaler Flächennutzungsplan
 - 4.5 Landschaftsplan
5. **Ziele der Stadtentwicklungsplanung**
 - 5.1 Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche
 - 5.2 Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum
6. **Bebauungsplanverfahren**
7. **Planinhalt**
 - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO in V. m. § 11 BauNVO)
 - 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)
 - 7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)
 - 7.1.4 Tiefe der Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 - 7.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhalt von Bäumen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- 7.2 Verkehr
- 7.3 Immissionen -Lärm-
- 7.4 Kennzeichnungen
 - 7.4.1 Altlasten
 - 7.4.2 Bergbau / Ausgasungen
- 7.5 Hinweise
 - 7.5.1 Bodendenkmäler
 - 7.5.2 Baudenkmäler
 - 7.5.3 Kampfmittel
 - 7.5.4 Bestehende Leitungen
 - 7.5.5 Entwässerung
 - 7.5.6 Bus- und Straßenbahnnetz (BOGESTRA)
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Kosten**
- 10. Gutachten**

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (25 94)	

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Bochum im Stadtteil Laer. Es grenzt südlich an die Wittener Straße an. Die Gebäude des Bestandsbetriebes Möbel Hardeck liegen auf der gegenüberliegenden nördlichen Straßenseite sowohl westlich als auch östlich des Werner Hellwegs und sind durch eine Fußgänger- und Verkaufsbrücke miteinander verbunden.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Opelgelände, Werk I, westlich grenzt die Dannenbaumstraße an.

Die verkehrliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Der Standort ist sowohl in die lokalen als auch die regionalen Verkehrsströme durch die Lage an der Wittener Straße und des Werner Hellwegs gut integriert. Über die Wittener Straße ist der Vorhabenstandort aus dem Innenstadtbereich von Bochum in rd. 3 km zu erreichen. Das Autobahnkreuz Bochum/Witten mit Anschluss an die BAB 43 sowie BAB 44 liegt rd. 2 km östlich des Bestandsbetriebes Möbel Hardeck. Über den direkt westlich des Bestandsbetriebes Möbel Hardeck verlaufenden Sheffield-Ring ist zudem ein Anschluss an die BAB 40 gegeben. An den ÖPNV erhält der Vorhabenstandort durch die Straßenbahnlinien 302 und 310 mit der Haltestelle "Dannenbaumstraße" Anschluss. Die Buslinien 345 und 360 erschließen den Vorhabenstandort über die Haltestelle Laer Mitte/Suntumer Straße. Damit ist dieses regional wirksame Möbel- und Einrichtungshaus auch durch die Linien des öffentlichen Nahverkehrs hervorragend erschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14.500 m². Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Das ansässige Unternehmen des Möbeleinzelhandels in Bochum Laer strebt eine weitere Erweiterung ihres Betriebes an. Die Verkaufsfläche von derzeit 29.700 m² soll um 10.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die Erweiterungsfläche soll ausschließlich als Verkaufsfläche für die Warengruppe Möbel genutzt werden. Der Einzelhandelsbetrieb würde nach der Erweiterung rd. 39.700 m² Verkaufsfläche aufweisen.

Da der bisherige Standort keine Erweiterung mehr zulässt, soll auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wittener Straße auf dem bisherigen ehemaligen Teilstandort des Werksgeländes von OPEL ein Erweiterungsbau errichtet werden.

Zwischen dem bestehenden Möbelhaus und dem Neubau ist eine bauliche Verbindung durch eine transparente zweigeschossige Überbauung der Wittener Straße vorgesehen. Ferner ist beabsichtigt, südlich des geplanten Gebäudes einen Kundenparkplatz mit rund 200 Stellplätzen anzulegen. Der Parkplatz soll von der Wittener Straße angebunden werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Für den Bereich, in dem das Vorhaben geplant ist, besteht derzeit kein Bebauungsplan. Für die Realisierung des Vorhabens und der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig.

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des Standorts des ansässigen Möbeleinzelhändlers und die Stärkung der Bochumer Einzelhandelsstruktur im Bereich des Fachsegments. Hierzu sind Entwicklungsspielräume nötig, damit der örtliche Einzelhandel seine Wettbewerbssituation im regionalen Kontext erhalten kann.

3. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Die Fläche des Plangebiets ist gewerblich durch OPEL vorgeprägt. Innerhalb des Plangebiets stand ehemals eine Werkhalle des OPEL-Werks, die mittlerweile abgerissen ist. Derzeit steht nordöstlich des Plangebiets noch ein leerstehendes Wohngebäude, welches ebenfalls abgerissen werden soll. Das Gelände ist größtenteils versiegelt. Lediglich nördlich parallel der Wittener Straße und westlich entlang der Dannenbaumstraße gibt es einen böschungsartigen Straßenbegleitstreifen. Dieser ist mit Gehölzen und Bäumen bestanden. Der überwiegende Teil der Plangebietsfläche weist einen Höhenunterschied von 4 – 5 m gegenüber dem Straßenniveau der Wittener Straße auf.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm (LEPro), in Landesentwicklungsplänen (LEP NRW) und im Regionalplan dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

4.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

§ 24 a Abs. 3 LEPro des Landes Nordrhein-Westfalen regelt die Ausweisung von Sondergebieten für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese dürfen dann außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn nach § 24 a Abs. 3 LEPro NRW der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (25 94)	

Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben für nicht zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i.S. des Absatzes 1 Satz 3 vorliegt (§ 24 a Abs. 3 LEPro NRW). Darüber hinaus eröffnet der Absatz 6 dieser Vorschrift den Gemeinden die Möglichkeit, von einigen konkret benannten Vorgaben aus § 24 a abzuweichen, sofern ein regionaler Konsens vorliegt. Dies betrifft u. a. nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsstandorte gem. Abs. 3 Satz 1 dieser gesetzlichen Regelung. Gemäß Absatz 5 dürfen vorhandene Standorte, auch wenn sie den Zielen des LEPro widersprechen, in Bebauungsplänen als Sondergebiet ausgewiesen werden, wenn sich die Ausweisung auf den vorhandenen Bestand beschränkt.

Im vorliegenden Fall wird das vorhandene Sortiment durch den Bebauungsplan nicht erweitert. Die Verkaufsflächenerweiterung beschränkt sich auf nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente. Die Verträglichkeit dieser Erweiterung gegenüber den gemeindlichen und benachbarten zentralen Versorgungsbereichen wurde gutachterlich nachgewiesen (siehe Verträglichkeitsanalyse vom Feb. 2009 + Erläuterungen vom 03.03.2009 des Büros Stadt und Handel).

Unter Berücksichtigung der Änderung der regionalplanerischen Ausweisung (ASB statt GIB) im künftig geltenden Regionalen Flächennutzungsplan (siehe auch Pkt. 4.3 - 4.5), ist der Bebauungsplan an die Ziele des LEPro angepasst.

Sowohl im Konsultationskreis "Einzelhandel bei der IHK Mittleres Ruhrgebiet" als auch im Arbeitskreis für das "Regionale Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche" wurde das Erweiterungsvorhaben thematisiert und die Verträglichkeit bestätigt.

4.3 Regionalplan

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Regierungsbezirks und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet gemäß § 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NW) fest.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen wird das Plangebiet als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" (GIB) dargestellt. Für die gewünschte Entwicklung ist nach den verbindlichen Vorgaben des § 24 a LEPro eine regionalplanerische Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) erforderlich.

Der Entwurf zum "Regionalen Flächennutzungsplan" (RFNP) soll auch teilträumlich die Funktion des bisherigen Regionalplans übernehmen. Dieser Entwurf stellt für den betroffenen Standort die Nutzung ASB dar (s. a. Punkt 4.5). Eine Entwicklung des verbindlichen Bauleitplans wäre somit auf der Grundlage des genehmigten RFNP gegeben.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Diese neuen Ziele der Raumordnung werden nach Inkrafttreten des RFNP wirksam.

4.4 Flächennutzungsplan / Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) hat bislang die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorbereitet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er sollte dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellte für das Plangebiet "Gewerbliche Baufläche" dar. Die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplanes entsprach nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der "Regionale Flächennutzungsplan" (RFNP) wird nun die sechs kommunalen Flächennutzungspläne und die entsprechenden räumlichen Ausschnitte der Regionalpläne für die Regierungsbezirke Arnsberg, Düsseldorf und Münster ersetzen.

Die vorgenannten Pläne werden vom Regionalen Flächennutzungsplan der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen Ende 2009 abgelöst.

Im RFNP ist der Geltungsbereich des Plangebiets als Gewerbliche Baufläche / Allgemeine Siedlungsbereiche (G/ASB) dargestellt.

Die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplanes ist aus dem RFNP als entwickelt anzusehen (siehe Pkt. 4.2 und 4.3).

4.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes des rechtsgültigen Landschaftsplans Bochum Mitte/Ost.

5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

5.1 Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche

Zur gemeinsamen, regionalverträglichen Entwicklung des Einzelhandels haben im Jahr 2001 23 Städte und Gemeinden, fünf Industrie- und Handelskammern, drei Kreise, zwei Bezirksregierungen und der Einzelhandelsverband Westfalen- Mitte e. V. eine interkommunale Vereinbarung geschlossen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (25 94)	

Grundlage war das "Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche" (REHK). Dieses Konzept stammt aus dem Jahr 2000 und wurde im Jahr 2007 fortgeschrieben.

Die Stadt Bochum hat dieses Konzept und die Fortschreibung beschlossen. Demnach sind die dort entwickelten Vorgaben und das Prüfschema für Möbelhäuser und Einrichtungscener bei der geplanten Verkaufsflächenerweiterung von Möbel Hardeck um 10.000 m² Möbelverkaufsfläche zu beachten.

Für das geplante Vorhaben bleibt bzgl. des Prüfschemas festzuhalten:

Die potenzielle Erweiterung ist an einem "(Teil)regional bedeutsamen Ergänzungsstandort" i. S. dieses Konzeptes verortet und stellt sich zudem als Erweiterung eines dort bereits befindlichen Betriebs dar. Für diese Standorte sieht das Prüfschema keine Begrenzung der kernsortimentsspezifischen Verkaufsfläche Möbel vor. Weitere, über den Bestand hinausgehende, zentrenrelevante Randsortimente sind nicht beabsichtigt. Das Gefüge der regionalen Möbelstandorte wird durch die Erweiterung nicht wesentlich verändert. Unter dieser Prämisse und da die potenzielle Erweiterung ausschließlich das nicht zentrenrelevante Sortiment Möbel umfasst, entspricht das Vorhaben den Vorgaben für einen regionalen Konsens.

Der regionale Arbeitskreis erteilte dem Vorhaben in seiner Sitzung am 08. Mai 2009 den regionalen Konsens unter der Maßgabe, dass das Vorhaben regionalplanerisch aus einem rechtswirksamen 'Allgemeinen Siedlungsbereich' entwickelt wird.

5.2 Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum

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

Auf der Grundlage des durch den Rat der Stadt beschlossenen 'Räumlichen Ordnungskonzeptes' (ROK), das erstmals die integrierten Versorgungszentren als wesentliche Ausstattungsmerkmale der Siedlungsschwerpunkte definiert, des 1992 erarbeiteten 'Einzelhandelsstrukturgutachtens', sowie der aufgeführten strukturellen Veränderung des Einzelhandels hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 11.02./11.03.2003 das 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum' als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert die 40 Versorgungszentren in einem vierstufigen System, außerhalb derer der weiteren Entwicklung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch geeignete planungsrechtliche Maßnahmen begegnet werden soll.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Zur Fortschreibung dieser Konzeption wurde ab 2004 der „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum“ erarbeitet, mit einem Zielhorizont 2015, und durch den Rat der Stadt Bochum am 28.9.2006 als Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen. Mit der Beschlussfassung zu diesem Masterplan beschloss der Rat zugleich die Einrichtung eines institutionsübergreifenden „Konsultationskreises Einzelhandel Bochum“. Aufgabe dieses Kreises ist insbesondere die Bewertung von einzelhandelsbezogenen Bauvorhaben in Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Masterplans.

Der Masterplan benennt u. a. 41 integrierte und räumlich abgegrenzte Versorgungszentren gegliedert in einem fünf- stufigen Hierarchiesystem- die im Rahmen einer gewollten Einzelhandelssteuerung weiter entwickelt werden. Diesem Ziel dient auch die Differenzierung einzelhandelsbezogener Sortimente bzgl. ihrer Zentren- und Nahversorgungsrelevanz, bzw. Nicht-Zentrenrelevanz.

Auf der Grundlage einer analytischen Bewertung des Einzelhandels sowie Berücksichtigung der zukünftigen demografischen Entwicklung ist die Stadt Bochum daher bestrebt,

- die oberzentrale Versorgungsfunktion insbesondere der Innenstadt zu erhalten und zu stärken,
- das bestehende Primärnetz von Stadtbezirks-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren weiter zu entwickeln,
- die Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken sowie
- die Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Um diese Ziele zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen, bzw. beibehalten sollen, von herausragender Bedeutung. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund wichtig, dass sich zum Zeitpunkt der Erhebung ein erheblicher – und im Vergleich auch zu anderen Oberzentren deutlich überdurchschnittlicher - Anteil mit typischerweise zentrenprägenden Sortimenten an nicht integrierten Standorten befand.

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum beinhaltet Ziele zur kommunalen Zentren- und Einzelhandelsentwicklung, die im Rahmen dieser Untersuchung Berücksichtigung finden. Diese Ziele sind die Voraussetzung zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels in Bochum. Aufbauend auf diesem Zielkatalog sind als Bestandteil des Masterplans Einzelhandel Grundsätze und Ausnahmen zur zukünftigen räumlichen Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren in Bochum sowie ein Prüfschema entwickelt worden, die eine erste Bewertung von potenziellen Vorhaben erbringen sollen. Die Grundsätze und Ausnahmen, die vor dem Hintergrund des hier zu betrachtenden potenziellen Vorhabens von Bedeutung sind, umfassen im Einzelnen nachstehende Punkte:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (25 94)	

Grundsatz 4:

„Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen gegeben sind. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Bochum sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden. Dafür bieten sich neben den städtebaulich-funktionalen Zentren insbesondere Agglomerationen (Sonderstandorte) nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an“.

Ausnahme 3:

Die Begrenzung von Randsortimenten bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten unterliegt folgenden Gesichtspunkten: „Bisher hat sich eine Begrenzung auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 qm als praktikabel erwiesen“.

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

Für das hier thematisierte Vorhaben ist hinsichtlich der Vorgaben aus dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum folgendes festzuhalten:

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und ist im Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum nicht als Sonderstandort ausgewiesen. Das potenzielle Vorhaben beinhaltet eine Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) um 10.000 m² im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel. Die angestrebte Erweiterung um rd. 10.000 m² Verkaufsfläche übersteigt den im Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum zur Standortsicherung angestrebten Schwellenwert von 10 % (Bestand 29.700 m² VKF).

Demnach kann zunächst bei einer Erweiterung von bis zu rd. 2.970 m² VKF grundsätzlich von nicht negativen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte gemäß dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum ausgegangen werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Da die vorgesehene Erweiterung um 10.000 m² Verkaufsfläche die Grundsätze und Ausnahmen des Masterplanes prinzipiell berührt, hat sich der Konsultationskreis Einzelhandel Bochum eingehend mit dem im Bebauungsplan Nr. 744 b zugrunde liegenden Vorhaben beschäftigt.

Unter Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele des Masterplans und damit einhergehend der zukünftigen räumlichen Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels der Zentren in Bochum, hat sich der Konsultationskreis in Anerkennung der gutachterlichen Ergebnisse und Empfehlungen in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Möbelhauses in der vorgesehenen Größenordnung von 10.000 m² Verkaufsfläche grundsätzlich ausgesprochen. Ausschlaggebend hierfür war, dass die mit dem "Expansions"-schwellenwert von 10 % verfolgte Zielsetzung, negative Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche durch die Verkaufsflächenerweiterung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen, auch bei einer Verkaufsflächenerweiterung von 10.000 m² eingehalten wird. Hierbei wird auch von Seiten der IHK der gutachterlichen Einschätzung gefolgt, dass durch die aus dem Vorhaben resultierenden absatzwirtschaftlichen Effekte negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die relevanten Sonderstandorte und somit auf die einzelhandels- und zentrenbezogenen, städtebaulichen Zielsetzungen in der Stadt Bochum nicht zu erwarten sind.

6. **Bebauungsplanverfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr (ASuV) hat am 24.03.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 744 b gefasst. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Umweltvorprüfung am 24.02.2009 hat ergeben, dass das Vorhaben im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht UVP-pflichtig ist. Auf eine Umweltprüfung nach UVP wurde daher verzichtet. Unabhängig davon wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft, ob die zu erwartenden Geräuschemissionen durch die beabsichtigte Nutzung mit der vorhandenen Wohnnutzung in der Nachbarschaft aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträglich sind.

Der ASuV und die Bezirksvertretung Bochum-Ost haben am 24.03.2009 und am 02.04.2009 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ohne eine Bürgerversammlung für den Bebauungsplan durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 14.04.2009 bis zum 12.05.2009. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.04.2009.

Nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung musste das Bebauungsplangebiet aus nachfolgenden Gründen erweitert und angepasst werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den städtischen Böschungstreifen entlang der Wittener Straße und darüber hinaus entlang der Dannenbaumstraße zu erwerben. Das Plangebiet wurde um die westlich befindliche Böschungfläche entlang der Dannenbaumstraße erweitert. Dies war zum Einen erforderlich, um die Ausgestaltung der Böschungflächen im Bebauungsplan zu regeln und zum Anderen erfordert der Verkauf der städtischen Böschungflächen formale Wegeeinziehungsverfahren. Dieser Bebauungsplan bildet dafür die Grundlage.

Darüber hinaus wurde das Plangebiet dem Verlauf der südöstlichen Flurstücksgrenze angepasst.

Der ASuV und die Bezirksvertretung Bochum-Ost haben am 23.06.2009 und am 08.07.2009 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 14.07.2009 - 21.08.2009 öffentlich aus.

Nach der öffentlichen Auslegung ergaben sich noch Anpassungen an dem Bebauungsplan.

1. Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurde der nördliche Böschungsabschnitt, der sich im Bereich der ehemaligen Kokerei Dannenbaum befindet, durch das chemische Untersuchungsamt zur Klärung des möglicherweise vorhandenen Belastungsmaterials untersucht und durch eine orientierenden Gefährdungsabschätzung dokumentiert. Die Untersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass auf den Betrieb der Kokerei zurückzuführende Bodenverunreinigungen nicht vorhanden sind. Gleichwohl wurden aufgrund hoher Chloridgehalte an den natürlich gewachsenen Boden noch allgemeine Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.
2. Von dem Bauherrn wurde ein Gutachten zur Bewertung der bergbaulichen Verhältnisse in Auftrag gegeben. Die Luftbildauswertung weist im näheren Umfeld des Bebauungsplanes mehrere bergbauliche Tagesöffnungen/Schächte aus, die auf einen intensiven, auch oberflächennahen Abbau der in diesem Bereich anstehenden Flöze hinweisen. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind drei Schächte dokumentiert. Hinsichtlich der Sicherung dieser Schächte liegen keine Informationen und Nachweise vor. Gleichwohl wurden diese Schächte und deren Gefährdungsbereich im Bebauungsplan gekennzeichnet. Zudem wurden im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet, unter denen der Bergbau umgeht und Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (Teile des Schachtschutzbereichs).
3. Die Punkte Altlasten und Bergbau werden gemäß § 9 Abs. 5 BauGB unter dem Punkt Kennzeichnungen eingetragen.
4. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen Hinweise zu den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zu der Haltestelle des öffentlichen Personen- und Nahverkehrs ein. Diese wurde entsprechend in dem Bebauungsplan unter Hinweise aufgenommen bzw. ergänzt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

7. Planinhalt

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO in V. m. § 11 BauNVO)

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Möbelhandel- werden die Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des ansässigen Möbelhauses geschaffen.

Die Erweiterungsfläche von 10.000 m² soll ausschließlich als Verkaufsfläche im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich für die Warengruppe Möbel genutzt werden. Der Einzelhandelsbetrieb würde nach der Erweiterung rd. 39.700 m² Verkaufsfläche aufweisen. Das Sortiment Möbel ist im Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum als nicht zentrenrelevant definiert (Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum, S. 225), ebenso im REHK Östliches Ruhrgebiet (REHK Östliches Ruhrgebiet, S. 125).

Gemäß Masterplan Einzelhandel kann davon ausgegangen werden, dass durch eine solche Steigerung der Gesamtverkaufsfläche unter Beibehaltung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die Nahversorgung zu erwarten sind.

Auch die gutachterliche Verträglichkeitsanalyse vom 02.03.09 des Büros Stadt und Handel kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Erweiterung des Möbelhauses um 10.000 m² im Bereich des nicht-zentrenrelevanten Möbeleinzelhandels keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bochum zu erwarten sind.

Da keine zusätzlichen Verkaufsflächen durch die Erweiterung in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen geschaffen werden, ist in den diesbezüglichen, vorhandenen Sortimentsbereichen nur mit einem moderaten Anstieg des Umsatzes (in Folge des generellen Attraktivitätsgewinns) zu rechnen, der jedoch nicht zu städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die bestehende, integrierte Zentrenstruktur der Stadt führt.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten aus dem Masterplan Einzelhandel werden ausgeschlossen. Die für Bochum als zentrenrelevant zu bezeichnenden Sortimente wurden im Rahmen des Masterplanes Einzelhandel untersucht und in der "Bochumer Sortimentsliste" zusammenfassend dargestellt. Diese Sortimentsliste stellt eine ortsspezifische Sortimentsliste zur Feinsteuerung des Einzelhandels in der Stadt Bochum dar, wie sie nach aktueller Rechtsprechung zwingend erforderlich ist.

Durch diesen Ausschluss sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf das Zentrengewebe der Stadt Bochum sowie auf bestehende Nahversorgungsbereiche verhindert werden.

Der Konsultationskreis Einzelhandel Bochum stimmte dem Vorhaben in seiner Sitzung am 04. März 2009 zu.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO und der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche von baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) der überbaubaren Grundstücksfläche wird in dem SO-Gebiet entsprechend dem derzeit gültigen Planungsrecht mit 0,8 festgesetzt. Das entspricht den Obergrenzen des § 17 BauNVO und ermöglicht eine dem Standort angemessene Ausnutzung.

Die Höhe baulicher Anlagen

Für das geplante Einrichtungshaus entlang der Wittener Straße sowie für den Überbrückungsbau werden Höhenfestsetzungen getroffen.

Die getroffene Höhenfestsetzung resultiert aus dem vorliegenden Gebäudeentwurf und orientiert sich darüber hinaus an den vorhandenen Gebäudehöhen des gegenüberliegenden Möbelhauses.

Die Höhe des geplanten Gebäudes entlang der Wittener Straße soll 16,46 m über Oberkante Gehweg betragen. Die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) für diesen Teil soll mit max. 133,50 m über Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt werden, damit noch Spielraum für die Ausführungsplanung gegeben ist.

Für die Überbrückung wurde die Mindesthöhe der Unterkante mit 122 m über NHN und die maximale Gebäudehöhe mit 131,3 m über NHN bestimmt. Die Festsetzung der maximalen Höhe entspricht die der Gebäudehöhe des bestehenden Hauptgebäudes. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass die Höhe des Überbrückungsbauwerks das bestehende Hauptgebäude nicht überragt.

Die Mindesthöhe der Unterkante des Brückenbauwerks liegt 5,50 m über der Oberkante Gehweg. Die Festsetzung begründet sich aus den notwendigen Höhen der Unterfahrbarkeit und der Anpassung an die vorhandene Brückenüberbauung des Hauptgebäudes.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen und Glasbauten) bis zu 3,0 m Höhe zugelassen. Diese Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe wird jedoch auf maximal 25 % der Grundfläche zugelassen. Die Überschreitung durch Maste, Abgasschornsteine oder Antennen bis zu 6,0 m ist ausnahmsweise zulässig.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)

Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Einzelhäuser in beliebiger Länge zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf diese Weise ist es möglich, in dem Sondergebiet -Möbelhaus- Gebäude von mehr als 50 m Länge zu errichten. Zudem ist sichergestellt, dass innerhalb des durch die Baugrenzen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung definierten Rahmens eine große Flexibilität für die architektonische Ausformung der Baukörper gegeben ist.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Wesentlichen durch Baugrenzen. Dabei folgen die Baugrenzen dem zugrunde liegenden Bebauungskonzept. An der Gebäudeseite zu den Stellplätzen wird eine Erweiterung vorgenommen, um mögliche Korrekturen, die sich aus konstruktiven Gründen wie Vordächer o. ä. in der Ausführungsplanung ergeben können, zulassen zu können. Zur Sicherstellung des baulichen Anschlusses des Brückenbauwerks an den baulichen Bestand wird hier eine Baulinie festgesetzt.

7.1.4 Tiefe der Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefe festgesetzt werden, wenn dies städtebauliche Gründe erfordern.

In der Landesbauordnung NRW ist die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb von Sondergebieten im Sinne des § 6 Abs. 5 LBO NRW nicht abschließend geregelt. Demnach können in Sondergebieten geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebiets dies rechtfertigt.

Das Maß der Abstandsflächentiefe wird auf 0,25 H festgesetzt. Dieses Maß entspricht der zulässigen Tiefe in Gewerbegebieten und Industriegebieten (vgl. § 6 Abs. 5 BauO). Das Plangebiet, welches gewerblich vorgeprägt ist, grenzt an ein Gewerbegebiet und an einer öffentlichen Verkehrsfläche an.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

7.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhalt von Bäumen

Entlang der Wittener Straße und Dannenbaumstraße befindet sich derzeit eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene straßenbegleitende Böschung. Im Zuge der Realisierung der Planung ist vorgesehen, das neue Gebäude und die Zufahrtsrampe bis an die untere Böschungskante des Gehweges Wittener Straße heranzuführen, so dass die noch vorhandene Böschung einschließlich ihres Bewuchses in einem Bereich von ca. 130 m beseitigt werden muss.

Die im Plangebiet verbleibenden Böschungsflächen werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Böschungsbegleitgrün- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese sind entsprechend gärtnerisch zu gestalten.

Die übrigen vorhandenen Straßenbäume haben eine stadtbildprägende Wirkung, die zu erhalten sind. Daher wird auf den privaten Grünflächen der Erhalt der Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Abgängige Bäume sind durch Bäume gleichwertiger Art zu ersetzen. Für die Bäume sind vorrangig heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 5 x verpflanzte Solitäräume, mit Drahtballierung, Stammumfang 30 – 35 cm zu pflanzen. Für die Sträucher sind vorrangig heimische Arten in der Qualität verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm zu pflanzen.

Aus städtebaulichen Gründen wird zudem zur Begrünung der oberirdischen Stellplatzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass je acht oberirdische Stellplätze ein großkroniger, vorrangig heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig in der Qualität der nachstehenden Gehölzauswahlliste zu ersetzen ist.

Eine Auswahl geeigneter Bäume ist in einer Gehölzauswahlliste dargestellt, die lediglich der Orientierung dient und nicht abschließend ist.

Gehölzauswahlliste:

1. Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)
2. Acer pseudoplatanus in Sorten (Bergahorn)
3. Quercus robur (Stieleiche)
4. Tilia cordata (Winterlinde)

Die konkrete Auswahl der Gehölzarten hat in Abstimmung mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum zu erfolgen.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da hier eine i. S. d. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegierte Planung vorliegt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

7.2 Verkehr

Im Rahmen der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob das nach einer beabsichtigten Erweiterung des Möbelhauses Hardeck in Bochum zu erwartende Verkehrsaufkommen an den vorhandenen Verkehrsanlagen sowie an der geplanten Anbindung eines neuen Kundenparkplatzes jederzeit leistungsfähig und störungsfrei abgewickelt werden kann.

Es ist vorgesehen, den südlich der Wittener Straße und östlich der Dannenbaumstraße geplanten Kundenparkplatz an die südliche Richtungsfahrbahn der Wittener Straße anzubinden. An diesem Anbindungspunkt können wegen des in der Fahrbahnmittelle liegenden Bahnkörpers aber nur die Fahrbeziehungen „rechts herein“ und „rechts heraus“ abgewickelt werden.

In einer Voruntersuchung hatte sich gezeigt, dass eine Variante mit einer zusätzlichen Straßenverbindung zwischen dem geplanten Kundenparkplatz und der Dannenbaumstraße zu keinen nennenswerten Vorteilen hinsichtlich der Verkehrsabwicklung führt. Eine solche Variante wäre darüber hinaus wegen der bestehenden Grundstücksverhältnisse nur schwer zu realisieren. Sie wurde aus diesem Grunde in der hier vorliegenden Verkehrsuntersuchung nicht weiter verfolgt.

Die durchgeführten verkehrstechnischen Berechnungen und Simulationsuntersuchungen zur geplanten Erweiterung des Möbelhauses Hardeck in Bochum haben gezeigt, dass die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen an den vorhandenen Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden können. Mit geringfügigen Änderungen der Signalsteuerung (Veränderung der Freigabezeit eines Stroms sowie der Versatzzeit zwischen den Knotenpunkten Wittener Straße / Werner Hellweg und Werner Hellweg / Siepenhöhe) ist dabei eine Verkehrsqualität erreichbar, die etwa den heutigen Verhältnissen entspricht.

Die aufgrund der Anbindungsform des geplanten Kundenparkplatzes an den Knotenpunkten Wittener Straße / Werner Hellweg sowie Wittener Straße / Opelwerk zusätzlich auftretenden Wendemanöver können ohne Probleme oder besondere Risiken für die Verkehrsteilnehmer abgewickelt werden. An der geplanten vorfahrtgeregelten Anbindung des Kundenparkplatzes an die südliche Richtungsfahrbahn kann ein jederzeit leistungsfähiger Verkehrsablauf erwartet werden.

Damit kann die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens als gesichert betrachtet werden.

Der Rechtsabbiegestreifen des heute sporadisch zum Parken genutzten Mehrzweckstreifens ist im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit oder die Leichtigkeit des Verkehrsablaufs nicht erforderlich. Die Umwandlung zum Abbiegestreifen bietet sich jedoch an, weil damit zugleich das Parken am Fahrbahnrand unterbunden wird und die erforderliche Anfahrtsicht in der geplanten Zufahrt des Kundenparkplatzes zur Wittener Straße gewährleistet werden kann.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die Wittener Straße und den Werner Hellweg an die benachbarten Ortsteile angebunden. Der Anschluss an das überregionale Straßennetz erfolgt in nördlicher Richtung über die Wittener Straße Richtung Bochum-Zentrum, den „Sheffield Ring“ Richtung Dortmund und Essen, nach Süden über die Wittener Straße Richtung Bochum-Langendreer und Witten sowie zum Autobahnkreuz Bochum/Witten (BAB 43/BAB 44).

Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr über die Straßenbahnlinie 302 und 310 mit der Haltestelle „Dannenbaumstraße“ an das Stadtzentrum Bochum bzw. das Stadtzentrum Witten (Linie 310) angebunden. Für den geplanten Erweiterungsbau sind die Oberleitungen zu verlegen.

Die Haltestelle Laer Mitte/Suntumer Str. der Buslinien 345 und 360 (Ringlinie) sowie des NE3 befindet sich an der Straße „Werner Hellweg“ in ca. 250 m.

7.3 Immissionen -Lärm-

Allgemeines

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde von der Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Brilon, Bondzio und Weiser, Universitätsstraße 142, 44799 Bochum, geprüft, ob die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die beabsichtigte Nutzung mit der vorhandenen Wohnnutzung in der Nachbarschaft aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträglich sind.

Die verkehrstechnische Untersuchung ist in einem eigenständigen Bericht dokumentiert (vgl. Brilon, Bondzio und Weiser, April 2009). Das ermittelte zukünftige Verkehrsaufkommen sowie die Verkehrsuntersuchung wurden der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt.

Grundsätzlich ist bei städtebaulichen Planungen die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau anzuwenden. Diese verweist auf die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Hierzu sind Betriebsgeräusche zu prognostizieren und zu beurteilen. Darüber hinaus ist zu prüfen, in welchem Umfang schalltechnische Auswirkungen für die bestehende Bebauung an der Suntumer Straße und der Alten Wittener Straße zu erwarten sind und ob dadurch schallschutztechnische Festsetzungen zu treffen sind.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Ergebnisse für die gewerbliche Nutzung

Das Betriebsgeschehen ist auf Tagstunden beschränkt (6.00 – 22.00 Uhr). In den Nachtstunden wurden nur noch die Geräuschemissionen der Lüftungseinrichtungen betrachtet. Als maßgebende Geräuschemissionen für die Tagstunden sind zunächst die Geräusche aus dem normalen Betriebsablauf des Möbelhauses zu berücksichtigen. Dazu zählen im Wesentlichen die Verkehrsgereusche des Kundenverkehrs und die Geräuschemission der Klima- und Lüftungseinrichtungen.

Anlieferungen für den Neubau sind nicht vorgesehen. Diese erfolgen unverändert am bestehenden Hauslager und werden daher nicht in Ansatz gebracht.

Die Immissionsorte wurden an den nächstgelegenen Gebäuden so gewählt, dass eine repräsentative Aussage für die Wohnnutzung in der Umgebung möglich ist. Da eine betriebsbezogene Wohnnutzung im Plangebiet nicht vorgesehen ist, wurde innerhalb des Gebietes kein Immissionsort gewählt. Das nahe gelegene Wohnhaus an der Dannenbaumstraße 15 soll nach den Vorstellungen des Eigentümers nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden, daher werden die Immissionsorte ab dem nächst gelegenen Wohngebäude Dannenbaumstraße 23/25 zugrunde gelegt.

Aufgrund vorhandener gewerblicher Nutzungen (OPEL) liegt eine Vorbelastung der relevanten Immissionsorte vor. Da der genaue Umfang der entsprechenden Vorbelastung nicht hinreichend zu ermitteln war, wurde im Sinne der TA Lärm unterstellt, dass eine relevante Geräuscheinwirkung ausgeschlossen werden kann, wenn der Beitrag der betrachtenden Quelle mehr als 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegt. Daraus ergibt sich der für jeden Immissionsort einzuhaltende Immissionsrichtwert, unter Berücksichtigung der Vorbelastung, um 6 dB(A) geringer als angegeben.

Die Ausbreitungsberechnungen der Geräuschemissionen aus gewerblicher Nutzung haben ergeben, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte vorliegen. Die erforderliche Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 6 dB(A), die erforderlich ist, um die Vorbelastung durch bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen vernachlässigen zu können, wird an allen untersuchten Immissionsorten erreicht und zudem noch unterschritten. Die Unterschreitungen der Immissionsorte betragen an allen untersuchten Orten mindestens 15 dB(A).

Ergebnisse für die öffentlichen Verkehrsflächen

Hintergrund der vorliegenden Untersuchung war die Prüfung der Auswirkungen einer Reflektion durch die geplante Gebäudefassade des Möbelhauses auf die benachbarte gegenüberliegende Wohnbebauung.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Es wurde vermutet, dass die rund 16 m hohe glatte Gebäudefassade deutlich höhere Reflektionen und damit höhere Schallbeiträge für die gegenüberliegende Wohnbebauung erzeugt. Dies betrifft vor allem die Gebäude Suntumer Straße 8, 8a, 10 und 10a. Zu diesem Zweck wurde auf Höhe des Gebäudes Suntumer Straße 8 jeweils eine Schnittlärmkarte für die Bestandssituation und für die Prognosesituation gerechnet.

Die Berechnungen zeigen, dass die Steigerung der Beurteilungspegel infolge der Reflektionen und des erhöhten Verkehrsaufkommens der Prognosesituation maximal 1,4 bzw. aufgerundet 2 dB(A) beträgt. Dies ist auf die große Entfernung der geplanten Gebäudeerweiterung zu der bestehenden Wohnbebauung und die dadurch resultierende Pegelminderung zurückzuführen. Die auf Höhe der Garagen zu erkennende Grenzwertlinie, mit dem Grenzwert 64 dB(A) für den Tageszeitraum einer gemischt genutzten Wohnfläche verschiebt sich deutlich in Richtung der Gebäude an der Suntumer Straße.

Insgesamt liegen die Beurteilungspegel der Gebäude an der Suntumer Straße jedoch z. T. sehr deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Die Anspruchsvoraussetzungen für Schallschutzmaßnahmen werden nicht erfüllt. Maßnahmen an der geplanten Gebäudefassade zur Minderung der Reflektionen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an keinem der bestehenden Gebäude mit Wohnnutzung Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm durch die gewerblichen Nutzungen zu erwarten sind.

Zudem sind keine Überschreitungen der Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) durch die Verkehrsgeräusche der öffentlichen Verkehrsflächen zu erwarten.

Es kann daher abschließend festgestellt werden, dass das Bauvorhaben hinsichtlich der Lärmsituation unkritisch ist.

7.4 Kennzeichnungen

7.4.1 Altlasten

Die Teilfläche (ehemals OPEL) wurde im Rahmen einer orientierenden Untersuchung in 2006 auf mögliche Bodenverunreinigungen untersucht. Hierzu wurden vier Rammkernsondierungen bis in den gewachsenen Boden abgeteuft, aus denen Boden- und Bodenluftproben entnommen und chemisch untersucht wurden.

Die Untersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass eine bis zu 3,30 m mächtige flächendeckende Auffüllung vorhanden ist. Die Auffüllungsmaterialien setzen sich im Wesentlichen aus Bergematerial, Bauschutt, Ziegelbruch, Kohle und - untergeordnet - auch Schlacken zusammen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (25 94)	

Das Belastungspotential ist insgesamt gering. Die Feststoff- und Eluatanalysen weisen das Auffüllungsmaterial als unbelastet (LAGA Z 0) bis gering belastet (LAGA Z 1.2) aus. Unter altlastentechnischen Gesichtspunkten ist eine weitere gewerbliche/industrielle Nutzung der ehemaligen nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ohne Einschränkung möglich.

Der nördliche Böschungsabschnitt befindet sich im Bereich der ehemaligen Kokerei Dannenbaum. Auf den Betrieb der Kokerei zurückzuführende Bodenverunreinigungen sind nicht auszuschließen. Zur Klärung des möglicherweise vorhandenen Belastungspotentials wurde in diesem Böschungsabschnitt ebenfalls eine orientierende Untersuchung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde durch das chemische Untersuchungsamt durchgeführt.

Im nördlichen Böschungsabschnitt wurden zwei Rammkernsondierungen bis fünf Meter unter Ansatzpunkt abgeteuft. In den beiden Rammkernsondierungen wurde eine bis zu 1,50 m mächtige Auffüllung aufgeschlossen. Das Auffüllungsmaterial setzt sich aus umgelagerten Boden mit Schlackebestandteilen zusammen. Die Untersuchungen im Feststoff bestätigen die Ergebnisse aus der Untersuchung des Opel Geländes; auf den Betrieb der Kokerei zurückzuführende Bodenverunreinigungen wurden nicht nachgewiesen.

Gemäß den Ergebnissen der Eluatanalytik ist das Bodenmaterial aufgrund des hohen Chloridgehaltes nach LAGA Z 2 einzuordnen. Im Nachgang durchgeführte Einzelbestimmungen belegen jedoch, dass die hohen Chloridgehalte an den natürlich gewachsenen Boden gebunden und damit geogen bedingt sind.

Für das Material der Auffüllung gilt, dass die Zuordnungswerte nach LAGA Z 1.2 eingehalten werden und das Material grundsätzlich wiederverwertet werden kann. Aushub des natürlich gewachsenen Bodens sollte aufgrund des Chloridgehaltes jedoch nur in hydrogeologisch günstigen Gebieten (hoher Flurabstand, wasserundurchlässige Schichten) unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen wieder eingebaut werden.

Aufgrund der industriellen Vornutzung ist das Bodenprofil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anthropogen stark überprägt; schutzwürdige Böden sind hier nicht mehr vorhanden.

Erdarbeiten sind durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und / oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Umwelt- und Grünflächenamt - untere Bodenschutzbehörde - nach Abschluss der Maßnahme unaufgefordert vorzulegen.

Im Rahmen von Erdarbeiten anfallender Bodenaushub ist zu verwerten. Sollte extern anzuliefernder Boden (z.B. für Rahmengrün etc.) eingebaut werden, sind die Vorsorgewerte der BBodSchV einzuhalten. Die Einhaltung der entsprechenden Werte ist durch eine der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegende aktuelle, chemische Analyse zu belegen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 30

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 31 (25 94)	

7.4.2 Bergbau / Ausgasungen

- a) Das Planungsvorhaben liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“ sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Prometheus“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die E.ON AG, Bruchstraße 5 c in 45883 Gelsenkirchen. Inhaberin der Erlaubnis „Prometheus“ ist die Ruhruniversität Bochum, Universitätsstraße 150 in 44780 Bochum.
- b) Nach den hier vorhandenen Grubenbildern hat im Bereich des o. a. Plangebietes Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen und tiefen Bereich stattgefunden.
- c) Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes möglicherweise auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sogenannter Uraltbergbau) im tagesnahen Bereich umgegangen ist. Die Frage, ob derartiger Bergbau geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten. Zusätzlich sei noch darauf hingewiesen, dass im äußersten nordöstlichen Plangebiet nach den hier vorhandenen Erkenntnissen, eine Luftschutzanlage existierte bzw. existiert hat.
- d) Das Plangebiet liegt nicht in einer im hiesigen Bergbau-Altlast-Verdachtsflächen-Katalog (BAVKat) enthaltenen Altlast-Verdachtsfläche.
- e) Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgegangen bergbaulichen Tätigkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt von hier aus möglich:
 - Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.
 - Die innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.
 - Sollten innerhalb des Plangebietes im tagesnahen Bereich möglicherweise weitere Hohlräume und/oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, so können diese eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberfläche zur Folge haben.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 31

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- f) Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 744b - Wittener Straße/Dannenbaumstraße - liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen wenig wahrscheinlich.
- g) Darüber hinaus weist eine Luftbildauswertung im näheren Umfeld des Bebauungsplanes mehrere bergbauliche Tagesöffnungen/Schächte aus, die auf einen intensiven, auch oberflächennahen Abbau der in diesem Bereich anstehenden Flöze hinweisen.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind drei Schächte dokumentiert. Hinsichtlich der Sicherung dieser Schächte liegen keine Informationen und Nachweise vor.

Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse (angenommener Schachtdurchmesser ca. 2,0 m, Lageungenauigkeit +/- 5 m, Lockergesteinsmächtigkeit 15 m) werden die Gefährdungsbereiche mit einem Radius von 21 m um die Schachtköpfe ausgewiesen. Während der Gefährdungsbereich des nördlich gelegenen Schachtes "Maria" ausreichend außerhalb des Plangebiets liegt, tangieren die Gefährdungsbereiche der südlichen Schächte die Südgrenze des Geltungsbereichs.

Bezüglich etwaiger Standsicherheitsproblematiken bzw. Tagesbruchgefährdung ist mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44 135 Dortmund, Kontakt aufzunehmen.

7.5 Hinweise

7.5.1 Bodendenkmäler

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Um das Vorgehen bei unerwartetem Auffinden von Bodendenkmälern zu klären, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 32

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 0 27 61/93 75 0; Fax: 0 27 61/24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

7.5.2 Baudenkmäler

Hinweise über Baudenkmäler liegen nicht vor.

7.5.3 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen zurzeit nicht vor, dennoch wird folgender Hinweis aufgenommen.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer FLAK-Stellung. Eine Luftbildauswertung oder eine Sondierung ist daher nicht erforderlich.

Sollte erst bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.

Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.

7.5.4 Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen

Öffentliche Kanäle

Sowohl in der Wittener Straße als auch in der Dannenbaumstraße befinden sich öffentliche Kanäle.

Von der Kanalmitte aus ist beidseitig der Kanalachse ein Schutzstreifen von je 2,50 m von jeder Bebauung und Baumbewuchs freizuhalten. Die Schutzstreifenbreite muss auch im Lichtraum ohne höhenmäßige Einschränkung zur Verfügung stehen. Sollte das Erweiterungsbauwerk eine Auskragung zur Wittener Straße bekommen, darf die Zugänglichkeit zum Kanal dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 33

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Kann die Schutzstreifenbreite in Höhe und Breite nicht freigehalten werden, ist der Kanal auf Kosten des Bauherrn derart zu verlegen, dass die Einhaltung des Sicherheitsabstandes möglich wird.

Der freizuhaltende Schutzstreifen kann auch auf einem Privatgrundstück zur Verfügung gestellt werden. In diesem Fall ist eine grundbuchliche Sicherung zu Gunsten der Stadt Bochum notwendig.

Sollte eine Verlegung des bestehenden Kanals durch den Erschließungsträger erforderlich werden, ist vor Erteilung der Baugenehmigung eine Ausbauevereinbarung mit der Stadt Bochum abzuschließen.

In der Dannenbaumstraße befindet sich ein Kanalabschnitt, der ebenfalls von den Planungen betroffen ist. Dieser Kanal ist im Falle des Verkaufs der Grundstücksfläche, auf der er sich befindet, grundbuchlich zugunsten der Stadt Bochum zu sichern.

Auch für diesen Kanal gelten die für den Kanal in der Wittener Straße formulierten Restriktionen hinsichtlich der freizuhaltenden Abstandflächen und deren Sicherung.

Sonstige Versorgungsleitungen

- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Stromversorgungsleitungen der RWE GmbH, Recklinghausen. Auskunft über Kabelanlagen erteilt die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Bochumer Straße 2, 45661 Recklinghausen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Wittener Straße liegen Niederspannungs-, Mittelspannungs- und Fernmeldekabel der Stadtwerke GmbH Bochum. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kabel innerhalb der Böschungfläche liegen.

Zudem befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs auf öffentlicher Verkehrsfläche ein Fernmeldeschrank.

Der Bauherr ist verpflichtet vor Realisierung seiner Planung durch Probegräben die exakte Lage und Tiefe der Versorgungsleitungen und Kabel zu erfassen und diese Daten in seine Planzeichnungen einzutragen. Diese Planzeichnungen sind den technischen Vertretern der Stadtwerke Bochum GmbH vorzulegen. Diese werden dann entscheiden, ob der vom Bauwilligen geplante Baukörper Einwirkungen auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Kabel und Leitungen vornimmt.

Wenn Versorgungsleitungen oder Versorgungskabel in den genannten Einwirkungsbereich des geplanten Baukörpers fallen, dann sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen mit den technischen Vertretern der Stadtwerke Bochum GmbH abzustimmen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 34

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Kosten die aus den Sicherungsmaßnahmen erwachsen, müssen vom Bauwilligen getragen werden. Geländeauf- oder -Abtragungen im Trassenbereich sind Einwirkungen im v. g. Sinne und müssen mit den technischen Vertretern der Stadtwerke Bochum GmbH abgestimmt werden. Sollten Anpassungsmaßnahmen an den Leitungen und Kabeln erforderlich sein, so sind diese ebenfalls vom Bauwilligen zu tragen.

Für die Realisierung des Baukörpers sind Anpassungsmaßnahmen an der öffentlichen Straßenbeleuchtungsanlage erforderlich. Diese Anpassungsmaßnahmen sind mit den technischen Vertretern der Stadtwerke Bochum GmbH abzustimmen. Die Kosten, die aus der Anpassung der Straßenbeleuchtungsanlage entstehen, gehen zulasten des Bauherrn.

7.5.6 Entwässerung

Die gesamte Entwässerung soll an den öffentlichen Kanal in der Wittener Straße angebunden werden.

7.5.7 Bus- und Straßenbahnnetz (BOGESTRA)

Der Erweiterungsbau des Möbelhauses soll durch einen Brückenbau mit dem heutigen Standort des Möbelhauses verbunden werden. Hiervon ist die Fahrleitungsanlage der Straßenbahnlinien 302 und 310 betroffen. Die in der Begründung mit 5,50 m festgesetzte Höhe der Unterkante Überbauung über Gehweg ist für die Fahrleitungsanlage ausreichend, macht aber eine Neuplanung der Fahrleitungsanlage notwendig.

Bezüglich der erforderlichen Änderungen an der Fahrleitungsanlage bestehen bereits Kontakte zwischen der BOGESTRA und den planenden Büros.

Unterhalb des geplanten Brückengebäudes befindet sich die niederflurgerecht ausgebaute Haltestelle Dannenbaumstraße der Straßenbahnlinien 302 und 310. Die Haltestelle darf durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der Fahrgastwartefläche ist für eine ausreichende Beleuchtung zu sorgen. Die Umbaukosten der Fahrleitungsanlage inklusive sämtlicher zusätzlicher Erschwernisse (z. B. Ersatzverkehre) sowie eventuelle Kosten für eine Veränderung der Haltestelle sind durch den Bauherren zu tragen.

Der ordnungsgemäße und sichere Betrieb der Straßenbahn muss auch während der Bauphase jederzeit gewährleistet sein.

8. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets:	ca. 14.500 m ²
SO- Flächen:	ca. 12.200 m ²
Private Grünfläche:	ca. 1.360 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 1.950 m ²

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 35

Vorlage Nr.: 20092282

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

9. Kosten

Sämtliche anfallende Kosten, die durch die Durchführung des Vorhabens entstehen, trägt der Grundstückseigentümer.

10. Gutachten

Im Rahmen der Planerarbeitung wurden folgende Gutachten erstellt:

- Methodische Erläuterungen zur Verträglichkeitsanalyse zur Beurteilung der städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen, erstellt durch Stadt + Handel, Huckarder Straße 12, 44147 Dortmund, Feb. 2009 + Erläuterungen vom 03.03.2009
- Verkehrstechnische Untersuchung, erstellt durch Brilon, Bondzio und Weiser, Universitätsstraße 142, 44799 Bochum, April 2009
- Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch Brilon, Bondzio und Weiser, Universitätsstraße 142, 44799 Bochum, April 2009
- Statische Machbarkeitsuntersuchung, erstellt durch die Ing.- Gesellschaft für Bautechnik Gathmann, Reyer und Teilhaber mbH, Universitätsstraße 74, 44789 Bochum, 26.02.2009
- Orientierende Gefährdungsabschätzung, erstellt durch das chemische Untersuchungsamt, Carolinenglückstraße 27, 44793 Bochum, 25.09.2009
- Gutachterliche Bewertung der bergbaulichen Verhältnisse, erstellt durch Ahlenberg Ingenieure GmbH, Am Ossenbrink 40, 58313 Herdecke, 17.09.2009