

## **Rechtlicher Hinweis:**

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen 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.

# STADT BOCHUM

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan Nr. 856 - Herner Straße/Cruismannstraße -

Bebauungsplan Nr. 856 - Herner Straße/Cruismannstraße - für das Gebiet östlich der Herner Straße, südlich der Cruismannstraße und westlich der Tröskenstraße

#### Inhaltsverzeichnis

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
  - 2.1 Anlass und Erfordernis
  - 2.2 Zielsetzung der Planung
- 3. Bestand und bestehende Planung**
  - 3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
  - 3.2 Masterplan Einzelhandel in Bochum
  - 3.3 Lokale Situation des Nahversorgungszentrums Bochum-Riemke
  - 3.4 Flächennutzungsplan
  - 3.5 Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans
- 4. Planverfahren**
  - 4.1 Aufstellungsbeschluss
  - 4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
  - 4.3 Änderung des Aufstellungsbeschlusses
  - 4.4 Auslegung des Bebauungsplanes
  - 4.5 Durchführung im vereinfachten Verfahren
  - 4.6 Zurückstellung des Baugesuchs
  - 4.7 Veränderungssperre
- 5. Planinhalt**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.1.1 Mischgebiet
    - 5.1.2 Ausschluss bestimmter Sortimente gem. Bochumer Sortimentsliste
    - 5.1.3 Ausschluss bestimmter Betriebsarten
    - 5.1.4 Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen
  - 5.4 Festsetzung zu Stellplätzen
  - 5.5 Immissionsschutz
- 6. Kennzeichnungen**  
**Altlasten**

**7. Hinweise**

7.1 Stadtbahn

7.2 Ausgasungen

7.3 Bodenschutz

7.4 Bodendenkmäler

7.5 Kampfmittel

**8. Naturschutzrechtliche Eingriffregelungen**

**9. Erschließung**

**10. Flächenbilanz**

**11. Kosten**

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 856 - Herner Straße/Cruismannstraße - erfasst einen mischgebietstypischen Bereich an einer der Hauptverkehrsachsen Bochums. Der Bestand ist trotz der Dominanz von Einzelhandelsnutzungen im nördlichen Plangebiet auch von den vorhandenen benachbarten Wohngebäuden sowie einer kirchlichen Einrichtung geprägt. Umfasst wird das Plangebiet von der Herner Straße, der Cruismannstraße und der Tröskenstraße.

## **2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**

### **2.1 Anlass und Erfordernis**

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes waren Anträge auf Abriss und Neubau von baulichen Anlagen bzw. Änderung baulicher Anlagen, die entweder aufgrund der Größe der Verkaufsflächen oder aufgrund ihrer stadtgestalterischen Wirkung nicht akzeptiert werden konnten:

Einzelhandel:

Ohne Bebauungsplanverfahren wäre zusätzlicher zentrenrelevanter Einzelhandel in mitgebietstypischer Größenordnung nicht zu unterbinden, da er den Zulassungskriterien auf Grundlage von § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im zusammenhang bebauten Ortsteile - entspräche. Zusätzlicher zentrenrelevanter Einzelhandel ist im Plangebiet aber städtebaulich nicht erwünscht. Zur Erhaltung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Bochum-Riemke mit seiner Funktion als Nahversorgungszentrum gemäß Masterplan Einzelhandel in Bochum (vgl. Pkt. 3.2) ist somit - auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Innenentwicklung - die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Stadtgestaltung:

Die Stadt Bochum hat u. a. durch das Konzept City-Radialen in Bochum Handlungsansätze aufgezeigt, Stadträume an Hauptverkehrsstraßen positiv zu besetzen. Im Plangebiet wird durch die bauliche Änderung der B 51 - Herner Straße - bis zum Jahr 2010 der öffentlicher Raum neu geordnet. Diese Ansätze zur Aufwertung des Bereiches Herner Straße zwischen Riemke Markt und der Stadtgrenze zu Herne sollten nicht negiert werden durch bauliche - gestalterisch nicht vertretbare - Maßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 856 - Herner Straße/Cruismannstraße -.

### **2.2 Zielsetzung der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Bochum-Riemke im Sinne des Masterplanes Einzelhandel durch die Begrenzung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das im Masterplan Einzelhandel in Bochum festgelegt Nahversorgungszentrum Bochum-Riemke an. Es soll eine Zersplitterung des Zentrums in nördliche Richtung unterbunden werden. Klare Raumkanten sollen im Kreuzungsbereich Herner Straße/Cruismannstraße definiert werden.

Stadtentwicklungsplanerisch unververtretbare und der vorhandenen Wohnbebauung Unruhe bringende Nutzungen (Vergnügungsstätten/Spielhallen, Betriebe mit sexuellen Darbietungen oder Dienstleistungen) werden im Plangebiet ausgeschlossen.

Der Kreuzungsbereich Herner Straße/Cruismannstraße zeichnet sich durch klare räumliche Kanten aus, die definiert werden von den flankierenden Gebäuden. Zur Stabilisierung eines weitgehend homogenen Stadtraums im Kreuzungsbereich soll im Plangebiet dieser Teilbereich der Herner Straße/Cruismannstraße klar gefasst werden.

### **3. Bestand und bestehende Planung**

#### **3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet**

Im nördlichen Plangebiet befinden sich derzeit ein Lebensmitteldiscountmarkt mit Backshop und Café und darüber liegenden Büroräumen, ein Küchenstudio, ein Mehrfamilienhaus und die Kirche einer freikirchlichen Religionsgemeinschaft. Jedes Gebäude stellt sich allein ohne Bezug zum Kontext dar. Lediglich das Wohngebäude lässt darauf schließen, dass hier früher eine Orientierung und Darstellung der Bebauung zur Herner Straße vorgelegen hat. Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt liegt ohne räumlichen Bezug im rückwärtigen Grundstücksbereich. Das Küchenstudio befindet sich im nördlichen Planbereich und präsentiert sich zur Kreuzung Herner Straße/Cruismannstraße. Die Freiflächen werden durch Stellplätze in Anspruch genommen, deren An- und Zuordnung nicht klar ersichtlich ist. Die Kirche ist nur von der Cruismannstraße und Tröskenstraße wahrnehmbar, da ansonsten der Küchenmarkt die Blickachse von der Herner Straße versperrt.

Im südlichen Plangebiet dominiert eine überwiegend mehrgeschossige Blockrandbebauung, die durch Nebenanlagen und andere untergeordnete Nutzungen durchsetzt ist.

#### **3.2 Masterplan Einzelhandel**

Nach dem am 28. September 2006 einstimmig durch den Rat der Stadt Bochum beschlossenen Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum ist die Stadt Bochum u. a. bestrebt,

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- 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 soll, von herausragender Bedeutung. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass sich aktuell ein erheblicher - und im Vergleich auch zu anderen Oberzentren deutlich überdurchschnittlicher - Anteil mit typischerweise zentrenprägenden Sortimenten an nicht integrierten Standorten befindet. Diese Feststellung trifft nicht nur auf die mittelfristigen, zentrenrelevanten Sortimente (wie z. B. Bekleidung und Unterhaltungselektronik) zu, sondern ist auch für den Einzelhandel mit Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel konstatiert worden (etwa 28 % der Verkaufsflächenanteils der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel befinden sich an nicht integrierten Standorten).

Bochum kann derzeit seiner oberzentralen Versorgungsfunktion nicht in vollem Umfang gerecht werden. Auch weisen einzelne Stadtbezirks- und Stadtteilzentren, aber auch Nahversorgungszentren quantitative, aber auch qualitative Mängel auf, die auch auf die räumliche Schieflage und die innerstädtische Konkurrenzsituation zwischen zentralen und dezentralen Standorten zurück zu führen sind.

Angesichts dieser städtebaulichen Zielsetzung einerseits und der festgestellten Schieflage andererseits ist zukünftig eine konsequente Lenkung der zentrenrelevanten Sortimente (bzw. Anbieter, die diese Sortimente anbieten wollen) auf die zentralen Versorgungsbereiche (inkl. der Nahversorgungszentren) in der Stadt zwingend geboten.

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

- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kern- bzw. Hauptsortimenten soll zukünftig nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein - unabhängig davon, ob es sich um kleinflächigen oder großflächigen Einzelhandel  
(*Grundsätze 1 und 2 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum*)
  
- Als Ausnahme von diesen Grundsätzen können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> ermöglicht werden und sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem Radius von 500 m eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 500 m-Radius mit dem 700 m-Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht. Diese Ausnahmeregelung gilt jedoch nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.  
(*Ausnahme 1 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum*)

Ausgehend von den aktuell das Warenangebot in den Bochumer Zentren prägenden Sortimenten einerseits und den erforderlichen Entwicklungsperspektiven für ein möglichst umfangreiches und abwechslungsreiches Einzelhandelsangebot andererseits ist im Rahmen des Masterplans Einzelhandel eine ortspezifische Sortimentsliste (Bochumer Sortimentliste) definiert worden, die die für die Stadt Bochum zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente beschreibt. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte - wie oben beschrieben - außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Diese konsequente räumliche Steuerung dient somit zur Absicherung der Ziele und Prämissen der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bochum.

Dabei ist einzuräumen, dass nicht von jeder kleinflächigen Einzelhandelsnutzung bei isolierter Betrachtung bereits negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen zu erwarten sind. Diese würden sich jedoch zwangsläufig bei einer summarischen Betrachtung bezogen auf das gesamte Bochumer Stadtgebiet einstellen, die dann greift, wenn man z. B. nur den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschliesse.

### **3.3 Lokale Situation des Nahversorgungszentrums Bochum-Riemke**

Das Nahversorgungszentrum Bochum-Riemke liegt im Bochumer Norden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt überwiegend durch die U-Bahn U 35 Bochum-Herne.

Der Masterplan Einzelhandel beschreibt das Nahversorgungszentrum wie folgt: Das eher schwach aufgestellte Zentrum hat sich als Bandstruktur einseitig entlang der Herner Straße entwickelt. Nach Norden hin nimmt die Qualität im Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ab. Es befindet sich außerdem kein Einzelhandelsangebot mit einem umfangreichen nachversorgungsrelevanten Sortiment im Zentrum. Gründe hierfür liegen in einem ca. 400 m südlich vorhandenen SB-Warenhaus. Nördlich der Zentrenabgrenzung, allerdings räumlich mit dem Zentrum nicht verknüpft (und auch nicht herstellbar), befindet sich ein weiterer Lebensmitteldiscounter (im Plangebiet dieses Bebauungsplanes). Ebenfalls nördlich des Zentrums befindet sich ein bedeutender Einzelhandelsleerstand (ehem. Möbel-Unger mit einer ehem. genutzten Verkaufsfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup>). Aber auch in diesem Fall besteht weder die Möglichkeit einer räumlichen noch einer funktionalen An- oder auch Verbindung mit dem zentralen Versorgungsbereich. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden im Zentrum Riemke 19 Dienstleistungsbetriebe ermittelt. Die Aufenthaltsqualität wird durch die hohe Verkehrsbelastung auf der Herner Straße sowie durch den zu erkennenden Investitionsrückstand in der Fassadengestaltung beeinflusst. Das Angebot der Einzelhandelsbetriebe umfasst kein ausreichendes Nahversorgungsangebot. Hier wird ein Ausbau für erforderlich gehalten. Als Fazit wurde das Nahversorgungszentrum Riemke im Masterplan Einzelhandel als schwaches Stadtteilzentrum bewertet, bei dem eine Stärkung v. a. im kurzfristigen Bedarfsbereich notwendig ist.

Seit dem Beschluss des Masterplans Einzelhandel in Bochum haben sich die ihm zugrunde liegenden Rahmenbedingungen und Faktoren nicht entscheidend geändert, so dass zur Erhaltung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Bochum-Riemke mit seiner Funktion als Nahversorgungszentrum die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich ist.

### **3.4 Flächennutzungsplan**

Im derzeit (noch) geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bochum sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 856 als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.5 Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans**

Im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

## **4. Planverfahren**

### **4.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 856 - Herner Straße/Cruismannstraße - wurde am 19.09.2006 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst um stadtentwicklungsplanerisch unverträgliche Nutzungen auszuschließen und die Erweiterung von zentrenrelevantem Einzelhandel zu unterbinden. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 19.10.2006.

Am 10.06.2008 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr eine Ergänzung der Planungsziele beschlossen, die am 23.06.2008 veröffentlicht wurde.

#### **4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.07.2009. Bedenken zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht geäußert. Es wurden Hinweise zu Altlasten, Bodenschutz und der das Plangebiet tangierenden U-Bahn aufgenommen.

#### **4.3 Änderung des Aufstellungsbeschlusses - Erweiterung des Plangebietes**

Die städtebaulich und stadtentwicklungsplanerischen Ziele, die insbesondere in der Stärkung des gemäß Masterplan Einzelhandel in Bochum begrenzten Zentrums Bochum-Riemke liegen, können nur verfolgt werden, wenn die Flächen zwischen dem bisherigen Plangebiet und dem Zentrum Riemke mit in das Plangebiet aufgenommen werden.

Hierdurch kann einer Zersplitterung des Einzelhandelsbesatzes des Nahversorgungszentrums nach außen und damit einem einsetzenden Funktionsverlust des Versorgungszentrums begegnet werden. Der Planbereich wurde daher parallel mit dem Auslegungsbeschluss des Ausschusses für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung vom 03.02.2010 angepasst.

#### **4.4 Auslegung des Bebauungsplanes**

Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung hat am 03.02.2010 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 856 beschlossen (Beteiligung der Öffentlichkeit).

In der Zeit vom 22.02.2010 bis zum 22.03.2010 (einschließlich) wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Frist ging ein Schreiben mit Stellungnahmen ein.

Mit Schreiben vom 16.02.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und dessen Begründung innerhalb eines Monats nach Eingang des Schreibens gebeten. Stellungnahmen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht vorgetragen.

#### **4.5 Durchführung im vereinfachten Verfahren**

Bebauungspläne, durch die in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, können im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, wenn weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Da sich die Festsetzungen im Wesentlichen am Bestand orientieren und dabei lediglich bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden - nämlich Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, Vergnügungsstätten und Betriebe mit sexuellen Dienstleistungen bzw. Darbietungen -, und ansonsten nur Festsetzungen getroffen werden, die gestalterisch wirken, wurde das Aufstellungsverfahren als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

#### **4.6 Zurückstellung des Baugesuchs**

Der beantragte Neubau eines Büro- und Geschäftshauses mit 101 Stellplätzen wurde am 19.07.2007 für ein Jahr zurückgestellt. Im Weiteren setzte der Antragsteller die Bearbeitung dieses Vorhabens aus, ebenso die Bearbeitung eines weiteren gestellten Antrags auf Vorbescheid.

#### **4.7 Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planungsziele während des Planverfahrens beschloss der Rat der Stadt Bochum in seiner Sitzung am 25.06.2008 die Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre, die am 07.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

### **5. Planinhalt**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Festsetzungen**

Aufbauend auf den „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

##### **5.1.1 Mischgebiet:**

**Mischgebiete gem. § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.**

##### **5.1.2 Ausschluss bestimmter Sortimente gem. Bochumer Sortimentsliste**

**Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Bochumer Sortimentsliste des „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum“ sind unzulässig. (§ 9 Abs. 2 a BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):**

- **Schnittblumen**
- **Babyartikel**
- **Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe**
- **Bettwaren, Matratzen**
- **Bücher**
- **Drogeriewaren**
- **Wasch- und Putzmittel**
- **Erotikartikel**
- **Foto/ Optik/ Akustik**
- **Geschenkartikel**
- **Glas, Porzellan, Keramik**

- **Haushaltswaren, Elektrokleingeräte**
- **Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren**
- **Handarbeiten, Wolle, Gardinen & Zubehör,**
- **Kunstgewerbe/ Bilder**
- **Unterhaltungselektronik, Tonträger,**
- **Computer**
- **Computer und Kommunikationselektronik**
- **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel**
- **Musikalienhandel**
- **Nahrungs- und Genussmittel**
- **Nähmaschinen**
- **Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation**
- **Parfümerie- und Kosmetikartikel**
- **Pharmazeutik, Reformwaren**
- **Sanitätswesen**
- **Spielwaren, Bastelartikel**
- **Sport- und Freizeitartikel**
- **Fahrräder und Zubehör, Mofas**
- **Abgepasste Teppiche**
- **Tiere und Tiernahrung, Zooartikel**
- **Uhren/ Schmuck**
- **Waffen/ Jagdbedarf**
- **Zeitungen, Zeitschriften**

**Zulässig ist ausnahmsweise Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen.**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort, der nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches ist. In unmittelbarer räumlicher Nähe und damit im perspektivischen Auswirkungsbereich befindet sich allerdings der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bochum-Riemke.

Bei der Aufstellung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum wurde das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 856 bewusst nicht in den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bochum-Riemke aufgenommen, da eine Entwicklung der Fläche nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen (Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums) entspricht.

Das Nahversorgungszentrum Riemke verfügt gem. Masterplan Einzelhandel über rd. 1.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt eher im langfristigen Bedarfsbereich. Eine adäquate verbrauchernahe Grundversorgung im Stadtteil Riemke ist nicht gegeben, d.h. entsprechende Investitionen sind in dieses Zentrum zu lenken.

Zieht man einen Radius von etwa 500 m um das Plangebiet, so wird deutlich, dass sich der Versorgungsbereich des perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Bochum-Riemke mit dem Versorgungsbereich des Planstandortes (bzw. eines dortigen Planvorhabens) überschneidet. Somit liegt eine Überschneidung der relevanten Einzugsbereiche vor und das mögliche Ausnahmekriterium wird nicht erfüllt.

Der Vorhabenstandort sollte auch zukünftig nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Bochum-Riemke sein, da die mögliche Ansiedlung eines zusätzlichen Nahversorgungsangebots (insbesondere Lebensmittel) im Plangebiet zu einer räumlichen Schwerpunktverschiebung der Angebotsstruktur aus dem Zentrum Bochum-Riemke führen, bzw. Ansiedlungen dort entgegen stehen könnte.

Bei weiterer Intensivierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Plangebiet würden als Folge das Zentrum Bochum-Riemke noch stärker als bisher von der Entwicklung abgehängt, so dass der Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Bochum-Riemke gefährdet wäre.

Grundsätzlich wäre die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters im Nahversorgungszentrum Bochum-Riemke zu begrüßen, da so der Betriebsformenmix des zentralen Versorgungsbereiches optimiert und das gesamte Nahversorgungszentrum auch zukünftig gesichert und gestärkt werden könnte.

Dabei ist unter Berücksichtigung der im Nahversorgungszentrum Bochum-Riemke tatsächlich vorhandenen Angebotsstruktur sowie unter Berücksichtigung der o. a. Zielsetzung, auch zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Bochumer-Innenstadt, grundsätzlich der Ausschluss o. g. zentrenrelevanter Sortimente (unter Zugrundelegung der Bochumer Sortimentsliste) im Plangebiet erforderlich.

### **5.1.3 Ausschluss bestimmter Betriebsarten**

**Zusätzlich sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):**

- 1. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen oder Darbietungen dienen**
- 2. Vergnügungsstätten**

Im stadträumlich prägnanten Bereich in direkter Zuordnung zur Hauptradialen Herner Straße und zum Kreuzungsbereich Herner Straße/Cruismannstraße sollten Nutzungen, die einer Aufwertung des Bereiches tendenziell entgegenstehen, ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten, Spielhallen und Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen oder Darbietungen dienen, würden sich negativ auf das Image des Gebietes auswirken. Der Schutz vor Spannungen und nachbarlichen Konflikten mit der vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen (Besucher, Öffnungszeiten, Immissionsschutz) bedingt ebenfalls den Ausschluss dieser Nutzungen.

### **5.1.4 Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO**

**Im gekennzeichneten Bereich B gelten die Festsetzungen des festgesetzten Mischgebietes. Abweichend hiervon ist jedoch der bestehende und genehmigte Lebensmittelmarkt mit folgenden Hauptsortimenten gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig:**

- **Schnittblumen**
- **Wasch- und Putzmittel**
- **Drogeriewaren**
- **Nahrungs- und Genussmittel**
- **Papier/Schreibwaren/Büroorganisation**
- **Parfümerie- und Kosmetikartikel**
- **Pharmazeutika, Reformwaren**
- **Zeitungen, Zeitschriften**
- **Tiernahrung**

**Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Lebensmittelmarktes sind zulässig, sofern insgesamt die Schwelle zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.**

Der bestehende Lebensmittelbetrieb stellt ein öffentlich-rechtlich genehmigtes Vorhaben dar. Der aus Gründen der Zentrenentwicklung wünschenswerte Ausschluss der Nutzung trifft hier auf die Belange der Eigentümer bzw. die gewerblichen Belange des Betriebes. Da der passive Bestandsschutz keine Anpassung des Gebäudes zur Aufrechterhaltung des Betriebes und die Anpassung an Marktentwicklungen erlaubt, sollen hier die Belange der Einzelhandelsentwicklung und des Zentrumschutzes gegenüber den privaten Belangen zurücktreten.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung - Bauweise**

### **Festsetzung Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 Baugrenzen, Baulinien, Geschossigkeit**

Für das festgesetzte Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Baugrenzen wurden bestandsorientiert festgelegt. Im Bereich der Kreuzung Herner Straße/Cruismannstraße wurde eine Baulinie festgesetzt, die weiterhin die bisher durch das Küchenstudio definierte Raumkante sichern soll. Im nördlichen Plangebiet ist daher die Zahl der Vollgeschosse mit 2 - 3 ausgewiesen, damit in Verbindung mit den Baugrenzen bzw. Baulinien eine klare Raumkante erzielt werden kann. Im südlichen Plangebiet wird auf Grundlage der unterschiedlichen Höhenentwicklung der bestehenden baulichen Anlagen die Zahl der Vollgeschosse mit max. 3 festgesetzt. Die Baugrenze zur Herner Straße wird gemäß dem überwiegenden Bestand mit einem Abstand zur Verkehrsfläche von ca. 2 - 3 m festgesetzt. Zwei bestehende Wohngebäude korrespondieren nicht mit der festgesetzten Baugrenze zur Straße, sondern stehen grenzständig zur Verkehrsfläche. Diese Grundstücke erlauben bei Neuerrichtung ein Einrücken in die festgesetzte Baugrenze, so dass dann dem städtebaulichen Ziel einer einheitlichen Raumkante zur Herner Straße entsprochen wird und sich diese Vorhaben in die vorhandene Struktur einfügen.

Es wird keine offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt, da diese städtebaulich nicht erforderlich ist und um individuellen Gestaltungsspielraum im Plangebiet beizubehalten.

## **5.3 Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen**

### **Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:**

**Auf offenen Stellplatzanlagen mit mindestens 3 Stellplätzen ist mindestens je 7 Stellplätze ein einheimischer standorttypischer Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).**

Insbesondere der nördliche Planbereich außerhalb des Kirchengrundstücks weist einen Mangel an Vegetation und Durchgrünung auf. Eine Auflockerung und Gliederung von Stellplatzanlagen durch das Pflanzgebot ist im Plangebiet aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich. Darüber hinaus wird das Mikroklima positiv beeinflusst, da ein zu starkes Aufheizen der Stellplatzflächen durch Sonneneinstrahlung vermieden wird und die Verdunstungsleistung der Bäume einen Kühleffekt bewirkt.

Im durch Verkehr hoch belasteten Plangebiet dient das Pflanzgebot auch der Luftreinhaltung, da hierdurch eine Filterung der Staubimmissionen erzielt wird.

#### **5.4 Festsetzungen zu Stellplätzen**

Im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Herner Straße mit der Cruismannstraße werden ebenerdige Stellplätze ausgeschlossen.

Dies dient in Ergänzung der Festsetzung der Baulinien und einer Mindestgeschossigkeit in diesem Bereich dazu, an dieser prägnanten Eingangssituation entlang der Cityradiale eine angemessene Gestaltung zu erreichen.

Ebenerdige Stellplätze im Kreuzungsbereich würden unattraktiv erscheinen und der beabsichtigten baulichen Fassung entgegenwirken. Da an dieser Stelle bisher keine Stellplätze vorhanden sind und auf dem Grundstück ausreichende Stellplatzmöglichkeiten bestehen, erscheint diese Einschränkung für die privaten Grundstückseigentümer zumutbar.

#### **5.5 Immissionsschutz**

**Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB:**

**Für die in den festgesetzten Lärmpegelbereichen (Planzeichen) liegenden Gebäude ist bei Neu- An- und Umbauten entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (z. B. Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Hierbei ist für Schlafräume, die ausschließlich über die Herner Straße (B 51) zugewandten Gebäudeseiten belüftet werden, zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.**

Wie bereits dargelegt, ist das Plangebiet mit erheblichem Lärmeintrag durch die überörtliche Herner Straße mit unmittelbarer Anbindung an die BAB 43 – Anschluss Bochum-Riemke - belastet. Somit müssen im Bebauungsplan geeignete Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

### **6. Kennzeichnung**

#### **Altlasten**

Im Bereich der ehemaligen Tankanlage müssen mögliche Erdarbeiten aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

Im Plangebiet ist bei Erdarbeiten auf Bodenauffälligkeiten (z. B. Farbe, Geruch, Bestandteile, Konsistenz) zu achten. Sollten diese angetroffen werden, ist das Umwelt- und Grünflächenamt zu unterrichten, damit weitere Maßnahmen eingeleitet werden können.

Sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen (z. B. Anlegen von Randgrün) die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Die Analytik hierzu ist im Umwelt- und Grünflächenamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

Vor Realisierung einer höherwertigeren / sensibleren Nutzung (z. B. durch Entsiegelungen) ist eine neue Bewertung und ggf. weiterführende Untersuchungen gemäß BBodSchV erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

## **7. Hinweise**

Folgende Hinweise werden im Bebauungsplan aufgenommen:

### **7.1 Stadtbahn**

In unmittelbarer Nähe des Bebauungsgebietes befindet sich das, seit Sept. 89 im Betrieb befindliche Stadtbahnbaulos D7 Hernerstr. -Bf. Rensingstraße welches Bestandteil der Stadtbahnstrecke Recklinghausen-Herne-Bochum-Ölbachtal (U35) ist. Das Baulos ist in 7 Bauabschnitte unterteilt.

Bei der statischen Berechnung der Tunnelanlagen wurde für spätere Baumaßnahmen der Lastfall "Später auftretende Entlastungen und Belastungen" (Punkt 11.2.5 offene bzw. 12.2.4 geschlossene Bauweise der ZTV in der Ausschreibung) berücksichtigt.

Dieser Lastfall beinhaltet:

- die mögliche spätere Entlastung der seitlichen Bebauung sowie
- eine spätere eintretende einseitige Seitenentlastung infolge Ausschachtung bis 3,00 m Tiefe von OK Straße neben dem Tunnel.

Diese zulässigen Abgrabungslastfälle über den Stadtbahntunnels sind zwingend einzuhalten.

Für die statische Berechnung des Tunnels wurde der Seitendruck aufgrund der Gründungslasten der damals vorhandenen seitlichen Bebauung herangezogen. Für die Berechnung der Tunnelanlagen ist die Auflast mit ihrem tatsächlichem Gewicht ohne Abminderung anzusetzen (s. Tunnel-Bau-Richtlinie, Bau- und Betriebsordnung für Straßenbahnen (BO Strab)). Dies gilt auch für eine spätere Neubebauung. Für die bergmännisch erstellten Tunnelröhren wurden 3,00 m unter Geländeoberkante flächig 100 kN/m<sup>2</sup> für Lasten aus Neubebauung in Rechnung gestellt.

Die Stadtbahntunnel sind Betriebsanlagen für den ÖPNV, die durch Planfeststellungsbeschluss von 1999 rechtlich genehmigt wurden. Sie dienen der Personenbeförderung und unterliegen der BO Strab (Bau- und Betriebsordnung für Straßenbahnen) sowie weiteren einschlägigen Verordnungen und Gesetzen. Es ist verboten, sie zu beschädigen oder andere betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Hierzu zählen auch Handlungen, die die Standsicherheit, die Gebrauchsfähigkeit oder Betriebsdurchführung beeinträchtigen oder negativ beeinflussen.

Wird bei der Planung des neuen Bauvorhabens von den zulässigen Lastfällen abgewichen oder werden die Stadtbahnanlagen darüber hinaus beeinflusst, ist die Planung des Bauvorhabens frühzeitig mit der Stadt Bochum, Tiefbauamt, Abteilung Stadtbahn und konstruktiver Ingenieurbau (Stadtamt 66.3), abzustimmen.

Evt. ist ein statischer Nachweis des Tunnelquerschnitts, der von einem Tragwerksplaner auf Kosten des Veranlassers aufgestellt wird, erforderlich.

Gegebenenfalls sind für das Bauvorhaben Sonderbaumaßnahmen zu ergreifen. Dies gilt im Besonderen für die Wahl der Gründungsart und der sich hieraus ergebenden Verbaumaßnahmen (Verbau für Tiefgeschoss, Herstellung verformungsarm, keine Rückverankerungsmöglichkeit im Tunnelbereich, usw.).

Bei der weiteren Planung des Bauvorhabens ist eine enge Abstimmung mit der Stadt Bochum, Stadtamt 66.3 und dem Tragwerksplaner erforderlich.

## **7.2 Ausgasungen**

Das Plangebiet liegt in der Zone 2 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 im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen eher wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen empfohlen, 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 Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "TFH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an.

Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z. B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Daher sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH<sub>4</sub>-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

## **7.3 Bodenschutz**

Da es sich um eine anthropogen überprägte bzw. überwiegend versiegelte Fläche handelt besteht kein Konflikt mit der Bodenschutzklausel. Schutzwürdige Böden sind gemäß dem Fachbeitrag des Geologischen Dienstes NRW nicht vorhanden.

#### **7.4 Bodendenkmäler**

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

#### **7.5 Kampfmittel**

Sollte bei Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist.

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

### **8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da es sich bei dem Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes um einen bereits bebauten Bereich im Sinne des § 34 BauGB handelt, bestand schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Baurecht für diese Flächen. Ein Ausgleich ist somit nicht notwendig. Es liegen keinerlei Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten und damit auf mögliche Konflikte mit artenschutzrechtlichen Bestimmungen vor.

### **9. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Herner Straße, die Cruismannstraße sowie über die Tröskenstraße. Ein ÖPNV-Anschluss ist über die Stadtbahnlinie U 35 direkt angrenzend vorhanden.

### **10. Flächenbilanz**

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 13.000 m<sup>2</sup>

### **11. Kosten**

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bochum keine Investitionskosten.