

## **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.

**Bebauungsplan Nr. 702 N**  
**„Riemker Straße / Dorstener Straße“**

---

Begründung  
– Vorentwurf –

---

Stadt Bochum

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>2</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>4</b>	
<b>3</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>	
<b>4</b>	<b>Bestehende Planungen</b>	<b>5</b>	
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5	
4.2	Ziele der Stadtentwicklung	5	
4.3	Flächennutzungsplan	6	
<b>5</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>6</b>	
<b>6</b>	<b>Abwägungsvorgang und -ergebnis</b>	<b>6</b>	
6.1	Abwägungsvorgang	6	
6.2	Abwägungsergebnis	7	
<b>7</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>11</b>	
7.1	Art der baulichen Nutzung	11	
7.1.1	Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO	11	
7.1.2	Gewerbegebiet	13	
7.2	Maß der baulichen Nutzung	16	
7.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl	16	
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17	
7.4	Anpflanzung von Bäumen	17	
7.5	Eingriffsregelung	17	
7.6	Immissionsschutz	17	
7.7	Kennzeichnungen und Hinweise	18	
7.7.1	Hinweise	18	
7.7.2	Kennzeichnungen	19	
<b>8</b>	<b>Erschließung</b>	<b>20</b>	
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>20</b>	
9.1	Denkmalschutz	20	
<b>10</b>	<b>Kosten</b>	<b>20</b>	
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>21</b>	
11.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans	21	
11.2	Übergeordnete Planungen	22	
11.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	23	
11.3.1	Mensch	23	
11.3.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft	23	
11.3.3	Boden und Wasser	25	
11.3.4	Klima und Luft	25	

11.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter	26
11.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
11.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	27
11.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)	27
11.5.1 Mensch	27
11.5.2 Weitere zu prüfende Schutzgüter	28
11.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	28
11.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	29
11.8 Zusätzliche Angaben	29
11.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung	29

## **1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 702 N – Riemker Straße/Dorstener Straße – befindet sich im Norden der Stadt Bochum im Stadtteil Bochum – Hofstede und bildet einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 702. Der räumliche Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von insgesamt ca. 10 ha die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete und Gewerbe- und Industriegebiete. Das Plangebiet wird begrenzt

- Im Norden durch die Herzogstraße,
- im Westen durch die Dorstener Straße,
- im Süden durch die Riemker Straße sowie
- im Osten von den Grünflächen westlich der Straße „In der Provitze“

Die exakte Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

## **2 Bestandssituation**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 702 N – Riemker Straße/Dorstener Straße – umfasst die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Sonder-, Gewerbe- und Industriegebiete.

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Bau- und Gartenmarkt. Unmittelbar angrenzend haben sich erschlossen von der Riemker bzw. von der Dorstener Straße zwei Schnellrestaurants angesiedelt.

Der nördliche Teil des Plangebietes stellt sich als Gewerbegebiet dar. Entlang der Dorstener Straße findet sich eine kleinteiligere Nutzungsstruktur mit Spedition, Reifehandel, einem Betrieb für die Produktion von Blockhäusern sowie eine Tankstelle mit Waschanlage. Darüber hinaus finden sich hier einzelne unabhängig von gewerblichen Nutzungen zum Wohnen genutzte Gebäude (Dorstener Straße 466 und 474), die aus der Zeit vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 702 stammen. Die Flächen südlich der Herzogstraße werden durch eine Spedition und einen Betrieb zur Herstellung von Fertigteilen aus Beton und Keramik sowie von Lamellenrosten genutzt.

## **3 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 702 – Riemker Straße/Dorstener Straße - trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 702 N die Festsetzung als Gewerbe- und Industriegebiet gem. §§ 8 und 9 BauNVO, sowie für einen Teilbereich im Süden des Plangebietes die Festsetzung als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

Anlass der Planung war zunächst eine Bauvoranfrage zur Ansiedlung einer Spielhalle im Plangebiet. Dieses Bauvorhaben wurde, nachdem ein erster Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes in 2005 gefasst worden war, zunächst zurückgestellt.

Am 28.09.2006 hat die Stadt den Masterplan Einzelhandel beschlossen, der den südlichen Bereich des Plangebietes als Teil des sog. Sonderstandortes „Hannibal“ definiert. Aufgrund der dort für das Plangebiet unter dem Gesichtspunkt der Einzelhandelssteuerung formulierten Ziele ergibt sich nunmehr eine erweiterte Zielsetzung für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes.

Für das außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur Bochums gelegene Plangebiet soll der vorhandene Baumarkt mit einer Erweiterung als Sonderstandort planungsrechtlich gesichert werden. Die produktionsgeprägten Teile des Plangebietes sollen in ihrer Struktur gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist darüber hinaus erforderlich, um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und sonstigen nicht dem produzierenden Gewerbe zuzuordnenden Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich zu steuern und so städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Der Bestandsschutz der vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist dabei zu berücksichtigen.

## **4 Bestehende Planungen**

### **4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen – trifft für das Plangebiet die Darstellung als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB).

### **4.2 Ziele der Stadtentwicklung**

Die Umsetzungen der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbeziehung kommunaler Belange im „Räumlichen Ordnungskonzept“ (ROK) der Stadt Bochum.

Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Wesentliches Ziel dieses Konzeptes ist u.a. eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte umfasst. Als weitere Aspekte sind die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Um die Ziele des ROK umzusetzen und auf die demographischen und einzelhandelsstrukturellen Veränderungen zu reagieren, hat der

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr im Jahre 2003 die „Einzelhandels- und Zentrenkonzeption“ als Instrument zur Ordnung der Einzelhandelsentwicklung beschlossen. Diese definiert 40 Versorgungszentren, die sich in eine vierstufige Systematik gliedern. Damit soll die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet verstärkt auf die gewachsenen, integrierten Versorgungszentren gelenkt werden. Als Fortschreibung dieser Konzeption bis 2015 wurde im Jahre 2006 der Masterplan „Einzelhandel Bochum“ erarbeitet. Der Masterplan definiert im Bochumer Stadtgebiet ein fünfstufiges Gliederungssystem für die unterschiedlichen Versorgungszentren.

Das Plangebiet bildet einen von zwei „nicht integrierten“ Sonderstandorten innerhalb des Stadtbezirks Nord.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum sind für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 702 N im Norden „gewerbliche Bauflächen“ sowie im Süden „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

## **5 Planverfahren**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 702 N wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 14.11.2006 gefasst.

## **6 Abwägungsvorgang und -ergebnis**

### **6.1 Abwägungsvorgang**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 702 N entspringen einer umfassenden Diskussion der betroffenen Belange. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Planentwurf erarbeitet, der sich von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 702 in mehreren Punkten unterscheidet.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des „Masterplan Einzelhandel“ wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend konkretisiert, dass die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen Baumarkt mit Gartencenter mit einer geringen Erweiterungsoption gesi-

chert werden. Für die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet steht die Sicherung der Flächen für produzierende Betriebe im Vordergrund. Eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzungen kann lediglich für nicht-zentrenrelevante Sortimente entlang der Dorstener Straße zugelassen werden, ist im Übrigen jedoch unzulässig.

Darüber hinaus sollen in Ergänzung der bereits festgesetzten Gliederung der Gewerbeflächen nach Abstandserlass NRW für die Bauflächen Emissionskontingente festgelegt werden, um die künftige Entwicklung der Gewerbebetriebe im Plangebiet unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes für das Umfeld verträglich zu steuern.

## **6.2 Abwägungsergebnis**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen. Im vorliegenden Fall werden im Wesentlichen folgende öffentliche und private Belange von der Planung berührt:

- Die Wohnverhältnisse der Bewohner im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes
- Die betrieblichen Belange der vorhandenen Gewerbebetriebe im Plangebiet
- Die Verwendungsmöglichkeiten der Grundstücke für die Eigentümer
- Die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Bochum

Soweit möglich wird in der Abwägung der betroffenen Belange versucht, einen Ausgleich zwischen diesen herbeizuführen. Weil dies aber wegen der teilweise gegenläufigen Interessenlage nicht immer möglich ist, müssen zwangsläufig einige Belange gegenüber anderen Belangen in der Abwägung zurückgestellt werden. Dies geschieht aus nachfolgend ausgeführten Gründen.

Gem. § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald (Zeitpunkt) und soweit (sachlicher und räumlicher Umfang) es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Neben der Anpassung des bestehenden Planungsrechtes an die

aktuellen planerischen Zielvorstellungen der Stadt Bochum soll der vorliegende Bebauungsplan die in den Baugebieten zulässige Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf den Immissionsschutz der umgebenden Nutzungen konkretisieren.

Allgemeines planerisches Ziel der Stadt Bochum ist es, aufbauend auf der bestehenden Struktur der Einzelhandelszentren im Stadtgebiet Bochums die Versorgung der Bevölkerung flächendeckend und wohnungsnah zu gewährleisten.

Die bestehenden Zentren sollen erhalten und entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung im gesamtstädtischen Kontext gestärkt werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele formuliert der „Masterplan Einzelhandel“, der die Grundlage für die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die Steuerung des Einzelhandels bildet, verschiedene Grundsätze, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Bezogen auf das Plangebiet sind dabei insbesondere folgende Grundsätze zu nennen:

- Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen von Bochum zulässig sein. In Gewerbegebieten sollen demnach auch Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Großflächigkeit liegt (bis zu 400 qm Verkaufsfläche), ausgeschlossen werden.
- Als Ausnahme können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm ermöglicht werden und sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 500 m Radius eine Quote von 35% der sortimentspezifischen 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 nicht für Standorte innerhalb von GE-/GI-Gebieten.
- In den festgelegten Sonderstandorten sollen die Kernsortimente der Einzelhandelsbetriebe auf die gemäß der „Bochumer Sortimentsliste“ nicht zentrenrelevanten Sortimente beschränkt werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines der im Masterplan abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Es bildet gemeinsam mit den südlich der Riemker Straße und östlich der Dorstener Straße angrenzenden Flächen den Sonderstandort „Hannibal“, einen von insgesamt neun im Rahmen des Masterplanes definierten „Sonderstandorten“. Der Abstand zu dem im Masterplan Einzelhandel abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Riemke beträgt ca. 1.200 m. Die im Plangebiet bereits durch Einzelhandel genutzten und im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Flächen werden durch einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter belegt. Aufgrund der Größe der Verkaufsfläche können negative städtebauliche Auswirkungen insbesondere durch mögliche zentrenrelevante Randsortimente des Bau- und Heimwerkermarktes bzw. des Gartencenters auftreten.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die auch die Belange der Wirtschaft i.S.d. § 1 (5) Nr. 8 BauGB einbezieht, soll daher auf der Grundlage des „Masterplan Einzelhandel“ im Plangebiet über den bestehenden Betrieb hinaus kein weiterer Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zugelassen werden. Eine mögliche Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten würde den oben dargestellten wesentlichen Grundsätzen des „Masterplanes Einzelhandel“ widersprechen.

Aufgrund der geringen im direkten Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzung und der bereits südlich der Riemker Straße vorhandenen Einzelhandelsbetriebe lässt sich auch die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes im Plangebiet nicht begründen.

Mit der geplanten Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten mit der Zulässigkeit für den Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter wird gleichwohl der Bestandsschutz der zulässigerweise errichteten Einzelhandelsnutzungen langfristig gesichert. Die Entwicklungsperspektiven dieses Betriebes wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bochum und dem Betreiber einvernehmlich festgelegt und sollen nun durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Die sonstigen vorhandenen Nutzungen (Schnellrestaurants), die nicht dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen sind, werden im Rahmen der Sondergebietsfestsetzungen ebenfalls in ihrem Bestand gesichert.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage besitzt das Plangebiet neben seiner Eignung als Standort für produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe auch eine große Attraktivität für sonstige gewerbliche Nutzungen, was in den letzten Jahren durch verschiedene Bauvoranfragen insbesondere aus dem Bereich der Vergnügungs-

stätten dokumentiert wurde. Die Ansiedlung von nicht produzierenden- bzw. verarbeitenden Betrieben an diesem Standort in einem größeren Umfang würde jedoch der planerischen Konzeption der Stadt Bochum für das Plangebiet widersprechen. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird es daher erforderlich, diese Nutzungen im Bebauungsplan auszuschließen bzw. einzuschränken. Die damit verbundene Einschränkung der Verwendungsmöglichkeiten der Grundstücke beschneidet die Baufreiheit der Eigentümer. Diese Einschränkung ist jedoch verhältnismäßig und aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

In dem stark verdichteten Stadtraum Bochums gestaltet sich die Ausweisung großer, zusammenhängender Gewerbe-/Industriegebiete als zunehmend schwieriger. Gleichwohl ist auch in Zukunft mit einem Bedarf an geeigneten Gewerbestandorten zu rechnen. Eine besondere praktische Bedeutung kommt den Gewerbe- und Industriegebieten für diejenigen Betriebe zu, die sich mit der Produktion oder Verarbeitung von Gütern bzw. mit damit verbundenen Dienstleistungen beschäftigen. Industrie, produzierendes Gewerbe, Handwerk und unternehmensbezogene Dienstleistungen sind auf flexibel parzellierbare Baugrundstücke bzw. Flächenangebote im baulichen Bestand mit relativ niedrigen Bodenpreisen und einer guten Verkehrsanbindung angewiesen. Solche Standortbedingungen werden diesen Betrieben in der Regel aber nur innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten geboten. Vor dem Hintergrund, dass gerade den vorgenannten Wirtschaftszweigen eine Schlüsselposition bei der Bereitstellung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes zukommt, ist es daher städtebaulich geboten, entsprechende Flächensicherungsmaßnahmen zur Sicherstellung einer leistungsfähigen und ausgewogenen Siedlungsstruktur zu ergreifen. Neben dem unmittelbaren Verlust der Flächen für das produzierende Gewerbe, Handwerk sowie Büro- und Verwaltungseinrichtungen werden durch die Ansiedlung anderer Nutzungen wie Vergnügungsstätten die Erwartungen der Grundstückseigentümer bezüglich der erzielbaren Kaufpreise in die Höhe getrieben. Hierdurch werden die Baugrundstücke für Nutzungen mit einer geringeren Flächenrentabilität unerschwinglich. Dies gilt insbesondere auch für die im Zusammenhang mit der Produktion, Aufbewahrung und Distribution von Gütern stehenden Lagerhallen und Lagerplätze. Diese Nutzungen sind ebenfalls für das produzierende Gewerbe von Bedeutung und bleiben daher in den Gewerbegebieten auch als eigenständige Nutzungen zulässig.

## **7 Planinhalt**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **7.1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO**

Die im südlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Nutzungen lassen sich nach ihrer Nutzungsart nicht in die Gebietskategorien der §§ 2 bis 9 der Baunutzungsverordnung einordnen.

Dabei handelt es sich um folgende Betriebe: Schnellrestaurants mit Autoschalter sowie Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Betriebe und zur differenzierten Steuerung der künftigen Entwicklung im Plangebiet werden die Bauflächen daher als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit einer an den jeweiligen Bestand angepassten Zweckbestimmung festgesetzt.

- **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schnellrestaurant“ (SO 1)**

**In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Schnellrestaurant“ ist ein Schnellrestaurant incl. Autoschalter zulässig.**

Mit dieser Festsetzung wird das heute an der Dorstener Straße nördlich des Gartencenters bereits vorhandene Schnellrestaurant in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert.

- **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schnellrestaurant“ (SO 2)**

**In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Schnellrestaurant“ ist ein Schnellrestaurant incl. Autoschalter zulässig.**

Mit dieser Festsetzung wird das heute im Kreuzungsbereich Dorstener Straße / Riemker Straße bereits vorhandene Schnellrestaurant in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert.

- **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter“ (SO 3)**

**In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet,, mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Bau- und Heimwerkermarkt " wird die zulässige Verkaufsfläche (VK) der Einzelhandelsnutzungen insgesamt auf max. 9.450 qm, davon 6.500 qm VK für den Bau- und Heimwerkermarkt sowie 2.950 qm VK für das Gartencenter beschränkt.**

**Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche sind die in Anlage 1 genannten Sortimente als Hauptsortiment zulässig.**

**Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche wird das zulässige Randsortiment auf eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 700 qm VK begrenzt. Zentrenrelevante Randsortimente sind mit Ausnahme der im folgenden genannten Sortimente nicht zulässig:**

- **kunstgewerbliche Erzeugnisse einschl. Blumenbinderei und Gärtnereibedarf**
- **Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff**
- **Leuchten**
- **Schneidwaren und Besteck**
- **Zweiräder, Zweiradteile, zubehör und -reifen**

**Die maximal zulässige Verkaufsfläche der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente beträgt**

- **200 qm VK für das Sortiment Leuchten**
- **150 qm VK für die übrigen Sortimente.**

Grundsätzliches planerisches Ziel der Stadt Bochum ist es, aufbauend auf der bestehenden Struktur der Einzelhandelszentren im Stadtgebiet die Versorgung der Bevölkerung flächendeckend und wohnungsnah zu gewährleisten. Die bestehenden Zentren sollen daher erhalten und entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung im gesamtstädtischen Kontext gestärkt werden. Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungszentren etwa durch Neuansiedlungen außerhalb der Versorgungszentren sollen vermieden werden. Gleichzeitig ist der Bestandsschutz der zulässigerweise errichteten Nutzungen im Plangebiet zu gewährleisten.

Wie bereits unter Pkt. 6.2 dargelegt, würde die Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet den Grundsätzen des „Masterplan Einzelhandel“ widersprechen und zu einer Beeinträchtigung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche führen, da es sich um einen nicht integrierten Standort handelt.

Im Plangebiet sollen daher die bestehenden Betriebe planungsrechtlich gesichert werden, darüber hinaus jedoch kein weiterer Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Vor diesem Hintergrund wurde orientiert an dem vorhandenen Bestand mit den Betreibern des Bau- und Heimwerkermarktes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages einvernehmlich ein Konzept entwickelt, das die langfristigen Entwicklungsziele für die vorhandenen Märkte beschreibt und durch die Be- bzw. Einschränkung der zentrenrelevanten Sortimente gewährleistet, dass keine weiteren negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

Aufgrund der Größe der Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes SO 2 können negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auch bei einem üblichen Anteil

der Randsortimente (ca. 10 % der Verkaufsfläche) nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wurde die Fläche für Randsortimente auf max. 700 qm begrenzt, wobei die Verkaufsfläche für ein einzelnes 150 qm bzw. 200 qm nicht überschreiten darf. Die zulässigen Randsortimente werden dabei auf das bereits vorhandene Sortiment beschränkt.

### **7.1.2 Gewerbegebiet**

**Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.**

- **Gliederung nach Abstandserlass**

**Die festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1/ GE 2) werden nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.**

- **Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007) unter der lfd. Nr. ... aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.**
- **Ausnahmsweise zulässig sind die im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzten Betriebe und Anlagen, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.**

Entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt eine Gliederung der gewerblichen Bauflächen auf der Grundlage des Abstandserlass NRW. Anwendung findet dabei die aktuelle Fassung des Abstandserlass vom September 2007. Die grundsätzliche Gliederungsstruktur der bisherigen Festsetzungen wird dabei beibehalten es erfolgt lediglich eine redaktionelle Anpassung an die Nummerierungsstruktur des aktuellen Abstandserlass.

Ergänzend zu der Gliederung der Bauflächen nach Abstandserlass NRW ist vorgesehen, für das Plangebiet eine Emissionskontingentierung der Bauflächen festzusetzen. Grundlage hierfür bildet ein Immissionsgutachten, das sich derzeit in der Erarbeitung befindet. Die Festlegung der zulässigen Emissionskontingente erfolgt unter Berücksichtigung der im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen und der derzeit im Plangebiet genehmigten gewerblichen Nutzungen definiert damit langfristig einen verbindlichen Rahmen der zulässigen Emissionen im Plangebiet.

Im Rahmen der Neuaufstellung wird an Stelle des südlich der Her-

zogstraße bisher festgesetzten Industriegebietes im Sinne einer Harmonisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nunmehr ebenfalls ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die für diese Flächen bisher getroffene Gliederung nach Abstandserlass wird übertragen auf die Nummerierung des Abstandserlass 2007 unverändert beibehalten (Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste lfd. Nr. 1 – 158 und 160). Der Bestandsschutz der derzeit in diesem Bereich bestehenden gewerblichen Nutzungen wird damit sichergestellt.

• **Gewerbegebiet GE 1**

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 - 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO 1990).

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO 1990).

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Sortimente (gem. Bochumer Sortimentsliste) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO 1990):

- |   |  |
|---|--|
| - (Schnitt-) Blumen                       | - 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 und Zubehör    |
| - Sport- und Freizeitartikel              | - Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer |
| - Computer und Kommunikations-elektronik  | - Kunstgewerbe / Bilder                        |
| - Nahrungs- und Genussmittel              | - Nähmaschinen                                 |
| - Papier/ Schreibwaren/Büroorganisation   | - Musikalienhandel                             |
| - Pharmazeutika, Reformwaren              | - Pharmazeutika, Reformwaren                   |
| - Spielwaren, Bastelartikel               | - Sanitärwaren                                 |
| - Abgepasste Teppiche                     | - Fahrräder und Zubehör, Mofas                 |
| - Uhren/ Schmuck                          | - Tiere und Tiernahrung, Zooartikel            |
| - Zeitungen, Zeitschriften                |  |
| - Lampen, Leuchten, Leuchtmittel          |  |

Wie bereits unter Pkt. 7.1 dargelegt, würde die Zulässigkeit von weiterem zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet den Grundsätzen des „Masterplan Einzelhandel“ widersprechen. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Gewerbeflächen vor dem Verdrängungswettbewerb durch höher rentierliche Nutzungen wie z.B. Einzelhandel oder auch Vergnügungsstätten geschützt werden, um langfristig ein ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Nutzungen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, werden daher in den mit GE 1 gekennzeichneten Flächen ausgeschlossen.

Die für Bochum als zentrenrelevant zu bezeichnenden Sortimente wurden im Rahmen des „Masterplan Einzelhandel“ untersucht und in der „Bochumer Sortimentsliste“ zusammenfassend dargestellt. Die Liste wurde entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

- **Gewerbegebiet GE 2**

In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE 2) sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sonst allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO 1990).

In den festgesetzten Gewerbegebiet sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 - 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO 1990).

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO 1990):

- Einzelhandel
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- Versammlungsstätten i.S.d. § 2 Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) NRW vom 20. September 2002 (GV. NRW. S. 454), geändert durch Artikel 60 des Fünften Befristungsgesetzes vom 5.4.2005 (GV. NRW. S.351) und VO vom 14.11.2006 (GV. NRW. S. 567).
- In den festgesetzten Gewerbegebieten können Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Kfz, Kfz-Teile und Kfz-Zubehör ausnahmsweise zugelassen werden. Darüber hinaus können Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen im Plangebiet produzierenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO 1990).

Für die an der Herzogstraße gelegenen gewerblichen Bauflächen steht entsprechend der heutigen Nutzungsstruktur das städtebauliche Ziel der Sicherung der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbeflächen für produzierende Betriebe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Lagerflächen im Vordergrund. Andere, nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden daher in ihrer Zulässigkeit beschränkt oder ausgeschlossen.

Aus diesem Grunde sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb des Plangebietes unzulässig. Darüber hinaus werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen sowie Versammlungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe werden hier unabhängig von den angebotenen Sortimenten ausgeschlossen.

Für sämtliche dieser Nutzungen sind im Stadtgebiet von Bochum geeignete Standorte vorhanden.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der vorliegende Bebauungsplan trifft entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Immissionsschutz. Da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist, werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, nur eingeschränkt – Grundflächenzahl – getroffen, um das zulässige Maß der Versiegelung innerhalb des Plangebietes zu begrenzen.

Es handelt sich somit um einen „einfachen“ Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB.

Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft (im Hinblick auf die zulässige Baukörperhöhe), bilden die Bestimmungen des § 34 BauGB die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit baulicher Anlagen.

### **7.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird sowohl im Gewerbegebiet als auch in den Sonstigen Sondergebieten gem. § 17 BauNVO entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der zulässigen Obergrenze von 0,8 (GRZ) festgesetzt, um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen und gleichzeitig im Sinne des Bodenschutzes eine Obergrenze für die

Versiegelung innerhalb des Plangebietes festgelegt wird.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen werden im Plangebiet entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch Baugrenzen großzügig.

Die zulässige Bauweise wird im Plangebiet – ebenfalls entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes – insgesamt als „abweichende Bauweise“ festgesetzt, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise Baukörperlängen von mehr als 50 m zuzulassen.

### **7.4 Anpflanzung von Bäumen**

Die Festsetzung, dass im Plangebiet bei offenen Stellplatzanlagen je 8 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen ist, wird unverändert in den Bebauungsplan übernommen, um ein Mindestmaß an Durchgrünung auf den teilweise großflächigen Stellplatzanlagen planungsrechtlich zu sichern.

### **7.5 Eingriffsregelung**

Im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung werden keine zusätzlichen Nutzungsoptionen eröffnet, die über das vorhandene Maß hinausgehen. Die Abweichungen zwischen dem baulichen Bestand und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Bereich des Sondergebietes (östliches Freilager des Bauarktes) wurden im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zur 2. Änderung des Bebauungsplans ermittelt und durch Maßnahmen ausgeglichen.

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen auf offenen Stellplatzanlagen wird in den Bebauungsplan unverändert übernommen. Es ist daher festzustellen, dass durch den Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst bzw. vorbereitet wird (s. auch Pkt. 4 des Umweltberichtes).

### **7.6 Immissionsschutz**

Grundlegendes planungsrechtliches Instrument zur Sicherung des Immissionsschutzes der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen schützenswerten Nutzungen ist die Gliederung der Bauflächen nach Abstandserlass NRW.

Darüber hinaus werden derzeit im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung die Auswirkungen der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen auf die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Nutzungen untersucht. Zielsetzung ist es, Emissionskontingente zu ermitteln und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzuneh-

men, die den Immissionsschutz der schützenswerten Nutzungen sicherstellen und gleichzeitig eine verlässliche Entwicklungsperspektive für die ansässigen Betriebe darstellen.

## **7.7 Kennzeichnungen und Hinweise**

Im Hinblick auf Belastungen/ Verunreinigungen des Untergrundes wird auf die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 702 erfolgten Untersuchungen verwiesen:

Aufgrund der industriellen Vornutzung von Teilen des Plangebietes und der industriellen Nutzung von Nachbargrundstücken sowie aufgrund verfüllter Bombenrichter sind gezielte Untersuchungen durch Umweltconcept Ruhr GmbH (UCR), Kruppstraße 82-100 in 45145 Essen durchgeführt worden. Das abschließende Gutachten vom 10.07.97 liegt vor. Für den Bereich des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund des Gutachtens keine Einschränkungen.

### **7.7.1 Hinweise**

#### **• Kampfmittel**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ein starkes Bombenabwurfgebiet mit vermutlich 24 Blindgängereinschlagstellen. Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden. Daher ist:

1. das Absuchen der Baugrube erforderlich,
2. zu Beginn der Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät Sondierbohrungen erforderlich.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

#### **• Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

#### **• Bodendenkmäler**

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

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt

für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/1261 - Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens für 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 die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutz NW).

### 7.7.2 Kennzeichnungen

#### • Vom Bergbau betroffene Flächen

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Im Plangebiet befindet sich ein Schacht. Hierbei handelt es sich um den Wetterschacht an der Dorstener Straße der ehem. Zeche Hannibal 1/3. Die gemessenen Koordinaten des Schachtmittelpunktes lauten: R = 25 82680, H = 57 08915.

Der 290 m tiefe Schacht ist vermutlich 1906 mit Lockermassen verfüllt und 1983 mit einer Schachtkopfsicherung, bestehend aus einer Stahlbetonabdeckplatte mit angehängter Schachtausbauverstärkung, gesichert worden. In der Abdeckplatte befindet sich eine Beobachtungsöffnung. Außerdem ist der Schacht mit einer Entgasungseinrichtung versehen. Aufgrund der durchgeführten Schachtsicherung ist hinsichtlich der Standsicherheit von baulichen Anlagen die Einhaltung eines Schachtschutzbereiches nicht erforderlich, sofern folgendes beachtet wird:

- Liegt der Schachtkopf im Druckausbreitungsbereich von Fundamenten, ist ein Standsicherheitsnachweis für den Schachtkopf zu führen. Dabei sind insbesondere mögliche Auflockerungen unmittelbar außerhalb des Schachtausbaus zu beachten.
- Der Schacht muss jederzeit für die Kontrolle und Nachverfüllung zugänglich sein. Füllstandskontrollen sind in halbjährlichen Abständen durchzuführen. Nachverfüllungen sind unverzüglich auszuführen.

Aufgrund der vorliegenden Erfahrungen muss grundsätzlich im Bereich verfüllter Schächte bis zu einem Abstand von mindestens 20 m vom Schachtmittelpunkt entfernt mit Gasaustritten gerechnet werden. In diesem Bereich sollte daher auf die Errichtung von baulichen Anla-

gen sowie auf die Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen verzichtet werden.

Sollte dennoch in diesem Bereich die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen geplant sein, ist hinsichtlich der möglichen Gasaustritte sowie der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen die Stellungnahme einer Fachstelle, z.B. die DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Fachstelle für Sicherheit - Prüfstelle für Grubenbewertung, einzuholen.

## **8 Erschließung**

Fragen der Erschließung sind von der vorliegenden Bebauungsaufstellung nicht betroffen.

Die Anbindung des Plangebietes an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Dorstener Straße (B 226) nach Süden an die BAB 40 sowie über die Riemker Straße, Auf dem Dahlacker und Herner Straße (B 51) an die BAB 43.

Die Erschließung der gewerblichen Grundstücke ist über das bestehende Straßennetz (Riemker Straße, Dorstener Straße, Herzogstraße) ausreichend sichergestellt.

Erhebliche Änderungen der Verkehrsbelastung in dem umgebenden Straßennetz werden durch die Planung nicht verursacht, da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem vorhandenen Bestand bzw. an den bisher festgesetzten baulichen Nutzungen orientieren.

Die gem. § 51 Landesbauordnung NRW erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen vorzuhalten.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Fragen der Ver- und Entsorgung sind von der vorliegenden Bebauungsaufstellung nicht betroffen.

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut und erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

Entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die im nordöstlichen Teil des Plangebietes festgesetzten Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Bochum sowie die dort festgesetzte Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ in den Bebauungsplan übernommen.

### **9.1 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind von der vorliegenden Bebauungsaufstellung nicht betroffen.

## **10 Kosten**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein erschlossenes und über-

wiegend bebautes Siedlungsgebiet. Investitionskosten entstehen aus dem Bebauungsplan daher nicht.

## **11 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 702 N „Riemker Straße / Dorstener Straße“ voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten werden die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umfasst im wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plangebiet). Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine (textliche) Variierung dieses Untersuchungsraums.

Der Umweltbericht beschreibt sowohl den planungsrechtlich möglichen Zustand im Plangebiet auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 702 „Gewerbepark Riemker Straße – für ein Gebiet östlich der Dorstener Straße, südlich der Herzogstraße, westlich der Bergmannstraße, nördlich der Straße Seelandskamp, westlich der Straße In der Provitze und nördlich der Riemker Straße“ aus dem Jahr 1998 einschließlich seiner nachfolgenden Änderungen) als auch aus Gründen der Vollständigkeit den tatsächlich vorzufindenden Bestand. Dabei wird die Wertigkeit der Schutzgüter in eine vierstufige Bewertungsskala (sehr hoch – hoch –mittel – nachrangig) eingeordnet.

Maßgeblich in der Bewertung der Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung ist das bestehende Planungsrecht.

### **11.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans**

#### **• Veranlassung**

Der Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 702 N „Riemker Straße / Dorstener Straße“ ist in Pkt. 3 erläutert.

Im wesentlichen sollen die Vorgaben des Masterplans Einzelhandel umgesetzt werden. Darüber hinaus sollen mit der Bebauungsplanaufstellung Flächenpotentiale für produzierende Gewerbebetriebe sowie gewerbliche Dienstleistungen gesichert werden.

#### **• Planinhalte**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 702 N „ Riemker Straße / Dorstener Straße“ betrifft ausschließlich die derzeit festgesetzten Gewerbegebiete, Industriegebiete und Sondergebiete im westlichen

Planbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Für diese werden zur Verwirklichung der o.g. Planungsziele ergänzende Festsetzungen zur Art der zulässigen baulichen Nutzung aufgenommen (s. Pkt. 7.1).

Die ergänzenden Festsetzungen schränken die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und sonstigen nicht dem produzierenden Gewerbe zuzuordnenden Nutzungen ein.

- **Weitere Untersuchungen**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans werden Fachgutachten zu folgenden Fragestellungen erstellt:

Die im Plangebiet bestehende Immissionssituation wird derzeit hinsichtlich der im Plangebiet und seinem Umfeld gelegenen schutzwürdigen Nutzungen gutachterlich untersucht (s. Pkt. 7.6).

## 11.2 Übergeordnete Planungen

- **Regionalplan, Flächennutzungsplan und räumliches Ordnungskonzept**

Da für das Plangebiet bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, entsprechen die Festsetzungen im Bebauungsplan den Vorgaben dieser Planwerke. Hiervon abweichende städtebauliche Planungsvorgaben bestehen nicht.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Für das Plangebiet bestehen keine landschaftsplanerischen Vorgaben bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan.

Südöstlich an das Plangebiet angrenzend setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 702 eine Waldfläche und öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Parkanlage“ fest.

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Änderungsbereich und seiner Umgebung nicht vor. Das nächstgelegene Gebiet DE-4508-301 „Heisinger Ruhraue“ liegt in einer Entfernung von ca. 12 km südwestlich des Plangebietes, so dass eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets nicht gegeben ist.

- **Sonstige umweltrechtliche Fachplanungen (insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)**

Sonstige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele bzw. fachliche Normen werden bei Relevanz bei den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt.

### **11.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands**

#### **11.3.1 Mensch**

- **Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**

Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).

Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.

- **Bestand gemäß bestehendem Planungsrecht und tatsächlich vorzufindender Bestand**

Die geplanten und bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet erfüllen für den Menschen insbesondere Funktionen der Bereitstellung von Arbeitsplätzen und der Erzeugung von Wirtschaftsgütern.

Die Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete auf Grundlage des Abstandserlass NRW berücksichtigt den Immissionsschutz für die umliegende schutzwürdige Wohnbebauung. Es liegen Informationen berücksichtigen Lärmemissionen der gewerblichen Nutzung im Plangebiet

Die östlich des Plangebiets festgesetzten Waldflächen und Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Parkanlage“ dienen der Naherholung.

#### **11.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft**

- **Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**

Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) vorgegeben.

Vorgaben zum Artenschutz treffen die FFH-Richtlinie 92/43/EWG, die Vogelschutz-Richtlinie 79/409/EWG, die EU-Artenschutzverordnung 338/97 und die Bundesartenschutzverordnung.

Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts für Gewerbe- bzw. In-

dustrienutzung sind die Vorgaben dieser Gesetze für das Plangebiet jedoch von untergeordneter Bedeutung.

- **Bestand gemäß bestehendem Planungsrecht**

Das bestehende Planungsrecht für Industriegebiete, Gewerbegebiete und Sondergebiete erlaubt im Plangebiet eine gewerblich-industrielle Nutzung. Der Grad der Flächenversiegelung liegt bei einer maximalen Ausnutzbarkeit von 80 %. Derart intensiv nutzbare Bereiche übernehmen keine nennenswerten Lebensraumfunktionen für Tier und Pflanze. Entsprechend artenarm ist die biologische Vielfalt einzuschätzen.

Von einem Vorkommen besonders geschützter Arten gem. § 10 BNatSchG im Sinne der „planungsrelevanten Arten“ unter Berücksichtigung der fachlichen Vorgaben des LANUV NRW ist daher ebenfalls nicht auszugehen.

Das Landschaftsbild bzw. das aufgrund der Lage innerhalb des besiedelten Bereichs anzusprechende Ortsbild ist entsprechend der bestehenden und möglichen Nutzung geprägt von Gewerbebauten. Unter Berücksichtigung der für das Landschaftsbild relevanten Bewertungsparameter Vielfalt, Eigenart und Schönheit weist das Landschaftsbild im Plangebiet eine nachrangige Wertigkeit auf.

Die im südöstlichen Umfeld festgesetzten Waldflächen und Grünflächen können insbesondere der Avifauna eine Nist- und Ansitzfunktion bieten. Hier sind zwar überwiegend Arten des besiedelten Bereichs (Ubiquisten) zu erwarten, die keiner besonderen Schutzwürdigkeit unterliegen, jedoch können in den Gehölzbeständen auch schutzwürdige Arten, die u.a. siedlungsnah Freiräume nutzen (z.B. Grünspecht), nicht ausgeschlossen werden. Hier ist von einer artenarmen bis mäßig artenreichen biologischen Vielfalt auszugehen.

Die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zur Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplatzanlagen (s. Pkt. 7.4) wird beibehalten und sichert so eine Mindestbegrünung großflächig befestigter Flächen.

- **Tatsächlich vorzufindender Bestand**

Der tatsächlich vorzufindende Bestand im Plangebiet und seinem Umfeld entspricht weitgehend dem geltenden Planungsrecht. Lediglich im südöstlichen Randbereich ist das Planungsrecht für ein Industriegebiet zugunsten einer hier stockenden Baumsubstanz im Übergang zur Waldfläche noch nicht umgesetzt. Aufgrund der Nähe der gewerblichen Nutzung ist nicht von einer bedeutenden Lebensraumfunktion für Tier und Pflanze auszugehen. Gleiches gilt für die biologische Vielfalt und das Vorkommen besonders geschützter Arten.

### 11.3.3 Boden und Wasser

- **Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**

Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.

- **Bestand gemäß bestehendem Planungsrecht und tatsächlich vorzufindender Bestand**

Ursprünglich unterliegt dem Plangebiet im Westen ein Pseudogley und Parabraunerde-Pseudogley, stellenweise ein Gley-Pseudogley und im Nordosten eine Gley-Braunerde, stellenweise Pseudogley-Braunerde, Braunerde-Gley und Gley-Pseudogley.

Der Boden im Nordosten wird aufgrund seiner hohen Ertragsfähigkeit als schützenswert eingestuft\*.

Im Plangebiet ist aufgrund der langjährigen industriellen und gewerblichen Nutzung von einer tiefgreifenden Veränderung der Bodenverhältnisse auszugehen (s. Pkt. 7.7). Der tatsächliche Bestand entspricht weitgehend den planungsrechtlichen Möglichkeiten, geringfügig veränderte Böden sind allenfalls unter den Gehölzbeständen im südöstlichen Randbereich erhalten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.

Grundwasser steht unter den Böden lt. Geologischer Dienst erst in größeren Tiefen (> 13 dm) unter Flur an.

\* Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld, 2005

### 11.3.4 Klima und Luft

- **Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**

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

- **Bestand gemäß bestehendem Planungsrecht**

Mit den großflächigen Versiegelungen der möglichen Gewerbe- und Industriegebiete im Plangebiet sind in der Regel negative klimatische Auswirkungen auf mikro- bzw. lokalklimatischer Ebene verbunden

(z.B. starke lokale Erwärmung).

Die Produktionsprozesse und Verkehrsbewegungen lassen lufthygienische Belastungen im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeiten erwarten.

Im südöstlichen Umfeld wirken die hier festgesetzten Gehölz- und Grünstrukturen klimatisch und lufthygienisch positiv durch ihre Funktionen der Frischluftbildung und der Schadstofffilterung.

- **Tatsächlich vorzufindender Bestand**

Bochum gehört weitgehend zum Klimabezirk Münsterland, welcher charakterisiert ist von milden Wintern und relativ kühlen Sommern. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei 10,2 °C, die Niederschlagssumme bei rund 800 mm. Die Hauptwindrichtung liegt um Süd-West. Klimatisch und lufthygienisch negativ wirkende Emissionen aus Hausbrand sind für diese innerstädtische Lage charakteristisch, ebenso die Emissionen aus den Produktionsprozessen der Gewerbebetriebe. Ergänzt werden diese von den Schadstoffausstößen aus den motorisierten Verkehrsmitteln, insbesondere auf den stark befahrenen Verkehrswegen (u.a. „B 226 Dorstener Straße“). Positiv mit Funktionen der Frischluftbildung und der Schadstofffilterung wirken innerhalb des Plangebietes die Gehölzbestände in den südöstlichen Randzonen sowie im südöstlichen Umfeld die festgesetzten großflächigen Gehölz- und Grünstrukturen.

### **11.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter**

- **Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**

Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

- **Bestand gemäß bestehendem Planungsrecht und tatsächlich vorzufindender Bestand**

Über die innerhalb des Plangebiets gelegene und planungsrechtlich mögliche Bausubstanz hinausgehende Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich keine Kulturgüter.

### **11.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt und wirkt die anthropogene Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwi-

schen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.

#### **11.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei einer Nichtdurchführung der Bebauungsplanaufstellung würde das bestehende Planungsrecht weiterhin gelten. Die Gewerbe- und Industrieflächen sowie Sondergebiete würden in der derzeitigen Form weiter genutzt bzw. planungsrechtlich nutzbar sein. Die im südöstlichen Randbereich stockenden Gehölze wären weiterhin entfernbar. In Hinblick auf den Anlass des Bebauungsplanverfahrens bestünde die Gefahr, dass das städtebauliche Ziel der Stadt Bochum, die Flächen im Plangebiet für produzierende Gewerbebetriebe sowie für gewerbliche Dienstleistungen vorzuhalten, verfehlt wird, indem es innerhalb des Plangebietes zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen oder sonstigen nicht im Zusammenhang mit produzierenden Betrieben stehenden gewerblichen Nutzungen kommt.

#### **11.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)**

Bei der Auswirkungsprognose sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ausschlaggebend. Es wird demnach das bestehende Planungsrecht mit dem durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung neu geschaffenen Planungsrecht verglichen.

##### **11.5.1 Mensch**

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die bestehende gewerbliche Tätigkeit und die vorhandenen Betriebe gesichert.

Der Schutz der im Plangebiet bestehenden und umliegenden schutzwürdigen Nutzungen wird durch die Gliederung der Bauflächen nach Abstandserlass NRW sowie die Festsetzung von Emissionskontingenten sichergestellt.

Der Ausschluss einzelner Nutzungsmöglichkeiten durch die getroffenen Regelungen zum Einzelhandelssortiment hat keinen nachteiligen Einfluss auf die Versorgung der Bevölkerung, da für diese Nutzungen an anderer Stelle im Bochumer Stadtgebiet in ausreichendem Maße Flächenpotentiale vorhanden sind und diese in ihrem Bestand gesichert werden sollen.

Die im Umfeld mögliche Erholungsfunktionen in den öffentlichen Grünflächen und der Waldflächen werden von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht nachteilig betroffen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen verbunden.

#### **11.5.2 Weitere zu prüfende Schutzgüter**

Die geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan, die im wesentlichen die Abstufung der Industriegebiete zu Gewerbegebieten und den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen vorsehen, wirken sich nicht nachteilig auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie Kultur- und Sachgüter aus.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern einschließlich dem Menschen sind ebenfalls nicht betroffen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter verbunden.

#### **11.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Gliederung der Bauflächen nach Abstandserlass NRW sowie die Festsetzung von Emissionskontingenten gewährleistet den Immissionsschutz der im Plangebiet und im Umfeld bestehenden schutzwürdigen Nutzungen.

Der Ausschluss einzelner Nutzungsmöglichkeiten in den Gewerbegebieten und Sondergebieten wirkt sich nicht nachteilig auf die Ver- und Entsorgungsvorgänge oder die angrenzenden Wohnnutzungen und Grünflächen aus, so dass weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen nicht erforderlich sind.

Positiv hervorzuheben ist, dass durch die Bebauungsplanaufstellung Flächenpotentiale für Gewerbebetriebe in bereits gewerblich geprägten Bereichen in Bochum gesichert und die gemäß Masterplan Einzelhandel bedeutsamen Versorgungszentren in ihrer Funktion gestärkt werden.

Die Beibehaltung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplatzflächen sichert eine Mindestbegrünung dieser Bereiche.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. Eingriffsregelung des BNatSchG ermöglicht, die über die bereits planungsrechtlich mögliche Intensität hinausgehen. Die hierfür relevanten Festsetzungen der Grundflächenzahlen (GRZ 0,8) werden nicht geändert. Die Erstellung einer Eingriffsbilanzierung und die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer Umgang mit Energien werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

### **11.7 Darstellung anderweitig geprüfter**

#### **Lösungsmöglichkeiten**

Räumliche Alternativen bestehen nicht, da sich die Planaufstellung auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel (Sicherung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen und Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen sowie Sicherstellung des Immissionsschutzes) bezieht.

Bezüglich der getroffenen Festsetzungen bestehen keine anderweitigen inhaltlichen Möglichkeiten, mit denen die Ziele der Bebauungsplanaufstellung in gleicher Weise erreicht werden können.

### **11.8 Zusätzliche Angaben**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte unter Auswertung des bestehenden Planungsrechts und zusätzlich anhand von Bestandserhebungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebiets und seiner nahen Umgebung. Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde ein Gutachten erstellt (s. Pkt. 7.6). Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf.

Maßnahmen zum Monitoring werden nicht erforderlich. Die Überwachungsmaßnahmen beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden.

### **11.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 702 N „Riemker Straße / Dorstener Straße“ soll das bestehende Planungsrecht für Industriegebiete, Gewerbegebiete und Sondergebiete den aktuellen Erfordernissen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Bochum und des Immissionsschutzes angepasst werden. Im wesentlichen bedeutet dies den Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten sowie die Reduzierung der industriellen Nutzung und Festschreibung von Emissionskontingenten für die gewerblichen Nutzungen. Hiermit soll zudem das Angebot an Flächenkapazitäten für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gesichert werden.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet.
- Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanaufstellung würde

das bestehende Planungsrecht weiterhin bestehen bleiben. Die Gewerbe- und Industrieflächen sowie Sondergebiete würden in der derzeitigen Form weiter genutzt bzw. planungsrechtlich nutzbar sein. Die im südöstlichen Randbereich stockenden Gehölze wären weiterhin entfernbar. Zudem bestünde die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen durch die Ansiedlung von Dienstleistungssortimenten, die gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum nur bestimmten Standorten vorbehalten sind, und die Belange des Immissions-schutzes würden nicht gelöst.

- Ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Eingriffsregelung des BNatSchG ist mit der Planaufstellung nicht verbunden, da die Eingriffsintensität durch das Maß möglicher Flächenversiegelungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nicht erhöht wird.
- Sinnvolle räumliche Planungsalternativen bestehen nicht, da sich die Planaufstellung auf ein an dieser Stelle bestehendes Planungsrecht bzw. konkretes Planungsziel bezieht.
- Maßnahmen zum Monitoring werden mit der Bebauungsplanaufstellung nicht begründet und beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Erarbeitet im Auftrag der Stadt Bochum  
Coesfeld, im Januar 2009

**WOLTERS PARTNER**  
Architekten BDA · Stadtplaner DASL  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld