

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.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 916
- Markstraße / Laerheidestraße -**

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für den Satzungsbeschluss

Stand: 22.11.2013



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Inhaltsverzeichnis

TEIL A STÄDTEBAULICHER TEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 3. Bestandsanalyse**
 - 3.1 Derzeitige Situation
 - 3.2 Bebauungspläne - angrenzende Bebauungspläne
 - 3.3 Historische Entwicklung
 - 3.4 Verkehr und Erschließung
 - 3.5 Ver- und Entsorgung
 - 3.6 Eigentumsverhältnisse
 - 3.7 Immissionssituation
 - 3.7.1 Erschütterungen
 - 3.7.2 Luftschadstoffe und Geruchs-Immissionsschutz
 - 3.7.3 Lärm-Immissionsschutz
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Regionaler Flächennutzungsplan
 - 4.3 Ziele der Stadtentwicklung
 - 4.3.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 4.3.2 Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum
 - 4.3.3 Masterplan Universität - Stadt
 - 4.4 Fachplanungen - Natur- und Landschaftsschutz
 - 4.4.1 Strategische Umweltplanung (StrUP)
 - 4.4.2 Landschaftsplan
 - 4.4.3 Wasserschutzgebiet - Wasserschutzzone III A
 - 4.4.4 Masterplan Bochum - Freiraum
 - 4.4.5 Belange der Parkanlage (öffentliche Grünfläche)
- 5. Begründung der Planungsziele**
- 6. Städtebauliches Konzept**
- 7. Planinhalt**
 - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 7.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 7.1.5 Verkehr - Verkehrserschließung - Verkehrsflächen
 - 7.1.6 Geh,- Fahr- und Leitungsrechte
 - 7.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 7.1.8 Lärmimmissionen - Schallschutzwand
 - 7.1.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

- 7.1.9.1 Dachform
- 7.1.9.2 Werbeanlagen
- 7.2 Kennzeichnungen
- 7.2.1 Bergbau
- 7.2.2 Ausgasungen aus dem Karbongebirge
- 7.3 Nachrichtliche Übernahmen - Bestehende Leitungen
- 7.4 Hinweise
- 7.4.1 Bodendenkmäler
- 7.4.2 Baudenkmäler
- 7.4.3 Kampfmittelfunde
- 7.4.4 Bodenschutz und Bodenbelastungen
- 7.4.5 Artenschutz

8. Umweltbelange

9. Bebauungsplanverfahren

10. Flächenbilanz

11. Umsetzung der Planung

- 11.1 Erschließung
- 11.2 Ver- und Entsorgung
- 11.3 Bodenordnung
- 11.4 Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen
- 11.5 Kosten
- 11.6 Verträge

12. Gutachten

TEIL B UMWELTBERICHT

Inhaltsverzeichnis

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Anlass und Aufgabenstellung
 - 1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.3 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung
 - 1.3.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen
 - 1.3.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen
 - 1.4 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfelds

- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt
 - 2.1.1 Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit
 - 2.1.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - 2.1.3 Boden, Wasser, Klima / Luft
 - 2.1.4 Landschaft
 - 2.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.1.6 Wechselwirkungen
 - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.3.1 Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit
 - 2.3.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
 - 2.3.3 Boden, Wasser, Klima und Luft
 - 2.3.4 Landschaft und Landschaftsbild
 - 2.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.3.6 Wechselwirkungen
 - 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Schutz vor negativen Auswirkungen
 - 2.4.1 Übersicht über die wichtigsten geprüften Alternativen
 - 2.4.2 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen
 - 2.4.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen - landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 - 2.4.4 Baumschutzsatzung

- 3. Sonstige Angaben**
 - 3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite
 - 3.2 Maßnahmen des Monitoring
 - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung
 - 3.4 Literatur- und Quellenverzeichnis

TEIL A STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 - Markstraße/Laerheidestraße - befindet sich im südlichen Bochumer Stadtgebiet und bezieht sich auf die in der Gemarkung Wiemelhausen, Flur 35, gelegenen Flurstücke 598 (tlw.), 724, 725 (tlw.), 730, 758 (tlw.), 778 (tlw.), 779 (tlw.), 780, 781, 792 und 823 (tlw.).

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bochum-Steinkuhl, teilweise innerhalb der Grenzen des im Masterplan Einzelhandel Bochum Fortschreibung 2012 dargestellten Nahversorgungszentrums "Bochum-Steinkuhl". Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt sowohl nordwestlich als auch südöstlich der Markstraße, nördlich der Laerheidestraße und westlich einer Waldfläche. Die genaue Abgrenzung ist den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen. Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich ca. 7.575 m².

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Der im Nahversorgungszentrum Bochum-Steinkuhl ansässige Lebensmittel-Discounter beabsichtigt seinen Filial-Standort auf dem Grundstück sowie auf den südlich angrenzenden Grundstücksflächen neu zu errichten, da die jetzige Immobilie nicht mehr zeitgemäß genutzt und auch nicht zukunftsfähig ausgebaut werden kann. Neben der unzureichenden Anlieferung, fehlender Nebennutzflächen (Leergutrücknahme, Papierpresse, Lager) stellt sich auch die Parkplatzsituation (bisher ca. 15 Pkw-Stellplätze) als unzureichend dar.

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums "Steinkuhl" des "Masterplanes Einzelhandel für die Stadt Bochum - Fortschreibung 2012". Die weitere Entwicklung des ausgewiesenen Nahversorgungszentrums "Steinkuhl" im Sinne des Masterplanes Einzelhandel Bochum 2012 durch Ansiedlung von großflächigem Lebensmittel-Einzelhandel erfordert das entsprechende Planungsrecht, welches mit Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden soll.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 916 liegt unter anderem teilweise innerhalb des Bebauungsplans Nr. 322, welcher seit dem 21.09.1971 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 322 setzt für Teile des Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 allgemeines Wohngebiet (WA) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Diese Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 322 sollen zur Entwicklung der Flächen durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) - Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter überplant werden.

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (Bochum - Essen - Gelsenkirchen - Herne - Mülheim an der Ruhr - Oberhausen) ist die Fläche als Wohnbaufläche/Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB) dargestellt.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit einem hinreichenden Parkplatzangebot im Plangebiet zu schaffen und dieses dauerhaft und langfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Hierdurch soll das Stadtteilzentrum Steinkuhl attraktiviert und gestärkt werden. Der beantragte Lebensmittel-Nahversorgungs-Markt, der sich mit seiner geplanten Verkaufsfläche von ca. 925 m² und ca. 57 Stellplätzen deutlich abhebt, dient mit seiner Magnetfunktion einer Stabilisierung und der zukunftsfähigen Entwicklung des Einzelhandels innerhalb des Nahversorgungszentrums Bochum Steinkuhl. Dies rechtfertigt den Eingriff in Teilbereiche der öffentlichen Grünflächen.

Im Planverfahren sind Belange des Immissionsschutzes besonders zu berücksichtigen. Ein weiteres Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher der Schutz der in der angrenzenden Umgebung vorhandenen Wohnnutzung vor unzumutbaren Störungen durch gewerbliche Nutzungen sowie die Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten. Vor allem wird das Ziel verfolgt, dass für die bestehende und zukünftige Geräusch-Immissionssituation im Umfeld der gewerblich genutzten Bereiche ein gleichberechtigtes und verträgliches Nebeneinander mit der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung geschaffen wird.

Ein weiteres Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die verkehrliche Erschließung des Lebensmitteldiscountmarktes über die bereits vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die verkehrliche Anbindung des Marktes soll gemäß einer Verkehrsuntersuchung von der Markstraße über die Laerheidestraße erfolgen. Die Planung hat den Umbau der Knotenpunkte Markstraße/Laerheidestraße sowie Markstraße/Nordrampe zur Universitätsstraße zum Gegenstand.

Auch die fußläufige Erreichbarkeit des Gebietes für die heutigen Anwohner ist Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Ausweisung neuer Sonderbauflächen stellt sich aufgrund des hohen Besiedlungsgrades des Stadtgebietes von Bochum im Allgemeinen als schwierig dar. Daher ist es erforderlich, geeignete Flächenpotenziale planungsrechtlich zu sichern, um die Ansiedlung von Einzelhandel auf entsprechenden Flächen zu ermöglichen. Für Einzelhandel ist das Plangebiet durch seine Lage innerhalb des Stadtteilzentrums sowie die außerordentlich gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gut geeignet.

Die Ziele der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind zusammenfassend folgendermaßen zu definieren:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen.
- Sicherung der Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung mit der umgebenden Wohnbebauung.
- Planungsrechtliche Sicherung der für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrsinfrastruktur.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Planung schafft damit die planungsrechtliche Grundlage und eine langfristige Perspektive für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes.

3. Bestandsanalyse

3.1 Derzeitige Situation

Das ca. 7.575 m² große Plangebiet wird im Nordwesten von der Markstraße, im Süden von der Laerheidestraße und im Osten von einer Waldfläche abgegrenzt. Es liegt am Rande des Steinkuhler Siedlungsgebietes.

Bei dem Plangebiet handelt es sich teils um das Grundstück der Gaststätte "Grunewald" mit zugehörigem ehemaligen Tanzsaal (Markstraße 139) sowie einem weiteren kleineren Wohngebäude (Markstraße 139 a). Die zugehörigen Außenanlagen der Wohngebäude sind teilweise durch Zufahrten und Stellplätze befestigt, teilweise sind die Freiflächen gärtnerisch angelegt.

Die Erschließungsflächen des Lebensmittel-Discountmarktes sind nahezu vollflächig versiegelt, in den Außenanlagen befinden sich Pkw-Stellplätze, die Anlieferungszone sowie der Unterstellplatz für die Einkaufswagen.

Der südliche Planbereich stellt sich als Grünbrache dar, welche von Spontanvegetation mit vereinzeltem Strauch- und Baumbestand geprägt ist. Im Norden und Westen stellt sich der Planbereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Teilflächen der Markstraße und der Nordrampe Universitätsstraße) dar.

Im Nordosten wird das Plangebiet von der Markstraße, im Norden von der Nordrampe der Universitätsstraße, im Osten von einer Grünfläche mit altem Baumbestand und im Süden und Westen von der Laerheidestraße abgeschlossen. Südlich der Laerheidestraße befinden sich Gebäude der Studierendenwohnanlage Rosa-Parks-Haus mit großzügigen, begrünten Freiflächen sowie eine Versorgungsanlage "Elektrizität" der Stadtwerke Bochum Holding GmbH. Weitere Wohnbebauung findet sich östlich der Grünfläche und nördlich der Markstraße sowohl im Bereich des Geschosswohnungsbaus als auch im Segment des Einfamilienhauses. Im Westen stellt die Universitätsstraße mit dem oberirdisch geführten Schienenstrang der Stadtbahn U35 CampusLinie eine städtebauliche Barriere dar. Insbesondere im Osten und Süden grenzen attraktive Grünflächen an das Plangebiet.

Das Gebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen: die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich westlich des Plangebietes an der Markstraße und werden von den Linien 346, 356, 370, 375, und 376 angefahren (s. u. Ziffer 3.4). Im Kreuzungsbereich Markstraße/Universitätsstraße befindet sich ein Stadtbahn-Bahnhof der U35 CampusLinie.

Fußläufig ist das Plangebiet über Gehwege entlang der Markstraße an das Wegenetz der umliegenden Wohngebiete angeschlossen.

Für den Abschnitt der Markstraße (K 1) zwischen Laerheidestraße und Nordrampe zur Universitätsstraße liegt eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2011 vor. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt nach einer aktuellen Zählung vom 19.10.2011 demnach ca. 10.200 Kfz/24h, der durchschnittliche tägliche Verkehr an einem Werktag (DTV W) ca. 11.400 Kfz/24h.

Situation des Einzelhandels im Nahversorgungszentrum Bochum Steinkuhl

Das Nahversorgungszentrum Steinkuhl befindet sich im Norden des Stadtbezirks Bochum-Süd, nordwestlich des Stadtteilzentrums "Querenburg Uni-Center" und südlich des Nahversorgungszentrums "Wasserstraße". Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Markstraße/Universitätsstraße. Die Haltepunkte Markstraße der U35 CampusLinie bzw. der Buslinien 346, 356, 370, 375, und 376 binden das Zentrum in das ÖPNV-Netz ein. Der Nahversorgungsbereich Steinkuhl ist gemäß Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum - Fortschreibung 2012 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil mit seinen relativ dicht besiedelten Wohngebieten übernehmen.

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.450 m² (Fortschreibung Masterplan 2012) ist Steinkuhl eines der größeren der Bochumer Nahversorgungszentren. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, aber auch ergänzende Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe sind in relevantem Umfang vorhanden. Gegenüber dem Jahr 2004/05 präsentiert sich das Zentrum relativ stabil.

Als Magnetbetriebe fungieren v. a. der Lebensmittel-Vollsortimenter (Rewe) und der Lebensmittel-Discounter (ALDI). Der Lebensmittel-Discounter (ALDI) präsentiert sich jedoch mit seinen geringen Verkaufs- und Lagerflächen sowie seinem geringen Stellplatzangebot als nur begrenzt zukunftsfähig.

Das Nahversorgungszentrum Steinkuhl stellt die Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Siedlungsschwerpunktes Steinkuhl dar. In der Überlagerung mit Einzelhandelsangeboten, öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben kommt diesem Zentrum sowohl eine versorgungsstrukturelle als auch stadträumlich prägende Funktion zu, deren Erhalt eine wesentliche Aufgabe der Stadtentwicklung ist. Für das Nahversorgungszentrum Steinkuhl wurden für den Masterplan Einzelhandel 2006 und die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2012 folgende Verkaufsflächen ermittelt:

Sortiment	Verkaufsfläche in qm 2004 *	Verkaufsfläche in qm 2010 **
kurzfristiger Bedarf	1.270	1.380
mittelfristiger Bedarf	30	50
langfristiger Bedarf	10	20
<u>Summe ***</u>	<u>1.310</u>	<u>1.450</u>

Quelle:

* Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum 2006; Stand Daten: 2004.

** Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum - Fortschreibung 2012; Stand Daten: 2010.

*** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Das Zentrum befindet sich an der Markstraße; ein Großteil des Besatzes, u. a. der Magnetbetrieb Rewe, orientiert sich jedoch um den Riesebeckenplatz rückwärtig zur Markstraße. Der Lebensmittel-Discounter ALDI befindet sich derzeit direkt an der Markstraße. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Steinkuhl sechs Dienstleistungsbetriebe ermittelt.

Ein zentraler Charakter ist, trotz eines etwas „in die Jahre gekommenen“ Erscheinungsbildes, in Folge der baulich kompakten Form vor allem am Riesebeckenplatz ablesbar. Der zentrale Charakter an der Markstraße wird durch den Durchgangsstraßencharakter und die hohe Verkehrsbelastung eingeschränkt.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Optionen zum Ausbau des zentralen Versorgungsbereiches diskutiert, die jedoch aufgrund unterschiedlicher Restriktionen bislang nicht umgesetzt wurden.

Aktuell ist die Erweiterung des ALDI-Discountmarktes innerhalb des Nahversorgungszentrums Steinkuhl unter Einbeziehung eines angrenzenden Grundstücks geplant. Dieses Vorhaben dient der Standortsicherung des Marktes und kann zur Stärkung und Attraktivierung des Nahversorgungszentrums Steinkuhl beitragen.

Bei den Beschäftigten des Lebensmittel-Discountmarktes und den Kunden ist anzunehmen, dass beide Geschlechter mindestens hälftig vertreten sind.

3.2 Bebauungspläne - angrenzende Bebauungspläne

Für Teile des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 ist in der Vergangenheit der verbindliche Bebauungsplan Nr. 322 aus dem Jahr 1971 aufgestellt worden. Der Bebauungsplan Nr. 322 trifft für die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Der überwiegende Teil wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) einer Geschossflächenzahl von 1,1 (GFZ) und dem Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse mit fünf Vollgeschossen angegeben. Ferner setzt der Bebauungsplan Nr. 322 mittels Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die offene Bauweise und als Dachform das Flachdach fest. Der Teilbereich südlich des allgemeinen Wohngebietes wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - festgesetzt.

Daneben liegen Teile des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 16.09.1967 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 264, welcher für diese Teilflächen die öffentlichen Verkehrsflächen zur Errichtung der Markstraße und der Nordrampe zur Universitätsstraße festsetzt. Ferner liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 innerhalb des seit dem 01.07.1975 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 301, welcher für diese Teilflächen die öffentlichen Verkehrsflächen zur Errichtung der Laerheidestraße festsetzt.

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere rechtskräftige Bebauungspläne:

Im Westen der Bebauungsplan Nr. 264 - Universitätsstraße - aus dem Jahr 1967, welcher die öffentlichen Verkehrsflächen zur Errichtung der Universitätsstraße festsetzt.

Im Norden existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 147 aus dem Jahr 1968, welcher die öffentlichen Verkehrsflächen zum Ausbau der Markstraße festsetzt. Daran schließt nördlich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 319 aus dem Jahr 1971 an. Dieser Bebauungsplan setzt überwiegend Allgemeine Wohngebiete fest.

Im Süden setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 301 aus dem Jahr 1975 für einen Bereich zwischen der Universitätsstraße, der Laerheidestraße und der Schinkelstraße die öffentlichen Verkehrsflächen für die Laerheidestraße, groß-angelegte, zusammenhängende Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielplatz", Reine Wohngebiete zur Errichtung von Einfamilienhäusern sowie Flächen für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Studentenwohnheim" fest.

3.3 Historische Entwicklung

In den 20er und 30er Jahren des letzten Jahrhunderts war die Gaststätte "Grunewald" ein beliebtes Ausflugslokal. Im Saal fanden Theateraufführungen und Tanzveranstaltungen statt. Das benachbarte Wäldchen wurde teils als Gartenwirtschaft (Außengastronomie) genutzt. Nach Ende des zweiten Weltkriegs wurde der Gaststättenbetrieb weiter geführt.

Mit Eröffnung der Ruhr-Universität Bochum und den neu errichteten Studierendenwohnheimen entwickelte sich die Gaststätte Grunewald zu einer sogenannten Studentenkneipe. In den 60er, 70er und 80er Jahren konnte von einem studentischen Leben im „Grunewald“ gesprochen werden. Seit Mitte der 1990er Jahre ging der Umsatz im „Grunewald“ aufgrund sinkender Gästezahlen stetig zurück. Mit Ende des Jahres 2011 wurde der Gaststättenbetrieb eingestellt.

Der Tanzsaal wurde in den vergangenen Jahrzehnten unterschiedlichen Nutzungen zugeführt, zuletzt bis dato befindet sich dort ein Lebensmittel-Discountmarkt.

Die Mietverhältnisse über die Wohnungsnutzungen sowie der Pachtvertrag der Gaststätte "Grunewald" wurden im Hinblick auf die zu erwartende bauliche Umnutzung beendet.

3.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) hervorragend erschlossen.

A) Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Standort ist über die Markstraße sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer gut erschlossen. Die Markstraße stellt eine der wichtigen direkten Zubringer Routen ins Stadtteilzentrum Steinkuhl dar, stellt den Anschluss an das übergeordnete Straßennetz her und gewährleistet damit auch einen Beitrag für die Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten und Ortsteilen. Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt über die Markstraße, in nordöstlicher Richtung an den Nordhausen-Ring und in westlicher Richtung über die Universitätsstraße an das Stadtzentrum Bochum bzw. zur Ruhr-Universität Bochum und zur BAB 43 - AS Nr. 19 "Bochum Querenburg".

Zur Darstellung der Verkehrsverhältnisse auf der Markstraße im Bereich des Plangebietes sind die durchschnittlichen Verkehrsmengen zu betrachten. Grundsätzlich sind zwei verschiedene Mittelwerte zu unterscheiden, zum einen der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV). Das ist der Mittelwert der Verkehrsstärken aller Tage eines Jahres. Somit ist er ein Mittelwert über die Anzahl aller Kraftfahrzeuge (Pkw, Motorräder und Lkw), die den betrachteten Straßenabschnitt innerhalb von 24 Stunden in beiden Fahrtrichtungen durchfahren.

Zum anderen der durchschnittliche werktägliche Verkehr (DTV-Wt), dieser bezieht sich auf die Verkehrsstärken aller Werktagen (Montag bis Freitag) eines Jahres.

Für die Markstraße liegt eine aktuelle Straßenverkehrszählung vor (Stand: 19.10.2011). Der Abschnitt westlich der Zufahrt Universitätsstraße weist einen DTV von ca. 10.200 Kfz/24h, und einen DTV-Wt von ca. 11.400 Kfz/24h auf.

Der Abschnitt östlich der Zufahrt Universitätsstraße weist einen DTV von ca. 7.500 Kfz/24h und einen DTV-Wt von ca. 8.400 Kfz/24h auf.

B) Öffentlicher Nahverkehr

Die Erreichbarkeit durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die Buslinien (346, 356, 370, 375, und 376) gewährleistet. Die nächstgelegenen Bus-Haltestellen (zwei Richtungshaltestellen) mit der Bezeichnung "Markstraße" sind ca. 75 m vom Plangebiet entfernt.

Der nächstgelegene barrierefreie Bahnhof "Markstraße" der U35 CampusLinie liegt in ca. 100 m Entfernung und bindet das Plangebiet an die Ruhr-Universität Bochum, bzw. an das Stadtzentrum Bochum und darüber hinaus nach Herne an.

C) Fußverkehr

Das Plangebiet weist durch die direkte Anbindung an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Markstraße im Norden und der Laerheidestraße im Westen und Süden gute Verbindungen zu den städtischen Fußwegenetzen auf. Über diese sind in näherer Umgebung öffentliche Einrichtungen (z. B. Kindergarten, Kirchengemeinde, etc.) und Naherholungsbereiche (Grünanlage, Spielplatz, Bolzplatz) erreichbar.

3.5 Ver- und Entsorgung

Versorgungsnetze

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie für die Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebiets ausgebaut werden.

Entwässerung des Plangebiets

Die Laerheidestraße und die umliegenden Siedlungsflächen sind im Trennsystem erschlossen. Das Plangebiet muss getrennt nach Schmutz- und Regenwasser entwässert werden, da für den Bereich ein Trennsystem vorhanden ist. Die neu herzustellende Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist dabei an das bestehende Trennwassernetz Steinkuhl anzubinden.

- **Schmutzwasser**
Das Schmutzwasser wird über vorhandene Entwässerungskanäle in der Laerheidestraße abgeführt.
- **Regenwasser**
Zur Ableitung des Niederschlagswassers existiert in der Laerheidestraße ein Regenwasserkanal.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Die im Bebauungsplan Nr. 322 als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen werden wohnbaulich und gewerblich genutzt und befinden sich derzeit in privatem Eigentum. Das südlich gelegene nicht genutzte Grundstück stellt sich als Grünbrache dar und befindet sich im Eigentum der Stadt Bochum.

Die bereits in den Bebauungsplänen Nr. 264 und Nr. 301 als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bochum.

Der Vorhabenträger wird die privaten und städtischen Grundstücksflächen, vor Planrealisierung des Discountmarktes mit ca. 57 Stellplätzen, erwerben.

3.7 Immissionssituation

Wesentlicher Regelungsgegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der vorbeugende Immissionsschutz. Dieser ist erforderlich, um Nutzungskonflikte zwischen benachbarten, unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzung) so weit wie möglich zu vermeiden. Hierbei sind prinzipiell vor allem Immissionen in den Bereichen Lärm, Gerüche, Luftschadstoffe und Erschütterungen zu nennen.

3.7.1 Erschütterungen

Zum Bereich der Erschütterungen kann festgehalten werden, dass hier in der Regel ein Eigeninteresse des Anlagenbetreibers besteht, zur Verlängerung der Lebensdauer von Maschinen und Anlagen Schwingungs- oder Erschütterungsemissionen zu minimieren und dass Erschütterungen daher in der Regel von nachrangiger Bedeutung und nicht regelungsbedürftig bzw. im Umfeld nicht zu erwarten sind.

Darüber hinaus sind Erschütterungsimmissionen im Rahmen der auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachfolgenden Genehmigungs- und Zulassungsverfahren für die konkrete Anlage bzw. den konkreten Betrieb zu berücksichtigen, indem in diesen Verfahren ggf. der Nachweis erbracht werden muss, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen in den im Umfeld der gewerblichen Anlagen und Betriebe gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu erwarten sind.

3.7.2 Luftschadstoffe und Geruchs-Immissionsschutz

Hinsichtlich eventueller Regelungen bezüglich der Emission von Luftschadstoffen sowie des vorbeugenden Geruchs-Immissionsschutzes besteht nach derzeitiger Einschätzung auf Grundlage der aktuellen Daten in Bezug auf die Festsetzungen sowie die geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet selbst und den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld kein gesonderter Regelungsbedarf, so dass hier auf spezielle Festsetzungen verzichtet werden soll.

Darüber hinaus sind für diese Emissionspfade in jedem Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens Anforderungen festzulegen bzw. die Einhaltung der gesetzlichen Richt- bzw. Grenzwerte der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) und der TA Luft durch den Betreiber nachzuweisen. Hiermit kann eine ausreichende Sicherstellung des Immissionsschutzes für diese Wirkungspfade erzielt werden.

3.7.3 Lärm-Immissionsschutz

Ein wesentlicher Regelungsgegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der vorbeugende Immissionsschutz. Dieser ist erforderlich, um Nutzungskonflikte zwischen benachbarten, unterschiedlich schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich zu vermeiden. Hierbei sind prinzipiell vor allem Lärmimmissionen zu nennen.

Gewerbelärm

Das Plangebiet wird durch die geplante Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 920 m² und insgesamt 57 Stellplätzen mit Lärmemissionen belastet. Die Lärmemissionen, welche zukünftig von den innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Gebäuden und Nutzungen ausgehen können, sind in einem Schallgutachten untersucht worden. Zur Sicherstellung der immissionsschutztechnischen Anforderungen sind für den geplanten Discountmarkt Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.

Unter Berücksichtigung der im Schallgutachten aufgeführten Betriebsbeschreibung und der ausgearbeiteten Lärminderungsmaßnahmen werden die geltenden Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zur Tageszeit an den Untersuchten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten.

Anlieferungsverfahren im Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr sind nicht möglich. Kurzzeitige Pegelspitzen durch den Lkw oder die Ladevorgänge führen zu deutlich größeren Überschreitungen von 40 db(A) am gegenüberliegenden Gebäude Laerheidestraße 10 als die zulässigen 20 db(A). Für die Anlieferung und die Laderampe wurden mehrere Ereignisse in der schalltechnischen Untersuchung angesetzt. Neben dem Nachtereignis von 4:00 bis 5:00 Uhr wurden drei Ereignisse zur Tagzeit angesetzt: 6:00 bis 7:00 Uhr (in der Ruhezeit), 10:00 bis 11:00 Uhr und 15:00 bis 16:00 Uhr. Die Berechnungen zeigen, dass die Anlieferungsverfahren zur Tagzeit auch unter Berücksichtigung des ungünstigsten Falles in der Ruhezeit möglich sind.

Für den Nachtzeitraum hingegen zeigen die Ergebnisse, dass aufgrund der nicht umzusetzenden wirksamen Abschirmung der Schallquellen, Anlieferungen zwischen 22:00 bis 6:00 Uhr nicht möglich sind und eine verbindliche Regelung zu den Anlieferungszeiten im Rahmen der Betriebsgenehmigung erfolgen muss.

Ferner ist die Geräuschabstrahlung von der Anlieferung des Lebensmittel-Discounters in Richtung Böllingsteg durch eine Schallschutzwand zu begrenzen. Die Höhe der Wand muss mindestens 3,0 m über dem Niveau des Lkw-Standplatzes betragen. Die Länge der Schallschutzwand muss mindestens 10,0 m ausgehend vom Rand der Laderampe in Richtung Laerheidestraße betragen. Die Laderampe selbst ist in Richtung Böllingsteg durch eine Wandscheibe zu verschließen. Das Flächengewicht muss mindestens 10 kg/m² betragen.

Bei einer Öffnungszeit bis 22:00 Uhr ist die Parkplatzoberfläche in Asphaltbauweise herzustellen. Auf diese Weise kann auch in der Nachtstunde von 22:00 bis 23:00 Uhr eine Einhaltung des Immissionsrichtwertes (IRW) von 40 db(A) durch die Abfahrt der Kunden und Beschäftigten gewährleistet werden. In der schalltechnischen Untersuchung wurden Standardeinkaufswagen mit Metallkorb angesetzt, eine Notwendigkeit zur Regelung der Bauart der Einkaufswagen besteht nicht, sofern eine Asphaltbauweise für die neuralgischen Bereiche (Fahrgassen) des Stellplatzes zur Ausführung gelangt.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist die Beschränkung der Stellplatzanlage nicht erforderlich, wie oben geschildert. Jedoch kann eine leerstehende Stellplatzanlage im Nachtzeitraum unterschiedlichste Nutzungen anziehen und im Interesse des Betreibers eine Absperrung des Geländes erfordern.

Zur Beurteilung der Lärm-Immissionssituation wurden Immissionspunkte und Immissionsrichtwerte für die im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes befindlichen schützenswerten Wohnnutzungen festgelegt. Diese sind für das gesamte Umfeld repräsentativ, so dass aufgrund der Ausbreitungsbedingungen und der Nutzungen der Baugebiete im Umfeld der Immissionspunkte keine höheren Immissionspegel zu erwarten sind als an diesen Immissionsorten (IO). Hierdurch werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert und schädliche Umwelteinwirkungen vermieden. Die Lage der Immissionsorte sowie die Gebietsausweisung und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte für die Tag- und Nachtzeit sind der Schalltechnischen Untersuchung der Brilon, Bondzio, Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum (Stand Januar 2012) zu entnehmen.

Die schützenswerte Wohnbebauung (IO 1 - IO 15) befindet sich außerhalb des Plangebietes im Norden, Osten und Süden, so dass in diesem Bereich Immissionsorte festzulegen sind.

Die Wohnbebauung nördlich der Markstraße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 319 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen gemäß TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Allgemeinen Wohngebieten 55/40 dB(A) tags/nachts.

Die Wohnbebauung südlich der Markstraße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 322 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen gemäß TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Allgemeinen Wohngebieten 55/40 dB(A) tags/nachts.

Die Wohnbebauung südlich der Straße Böllingsteg ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 322 als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen gemäß TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Reinen Wohngebieten 50/35 dB(A) tags/nachts.

Die Wohnbebauung (Studierendenwohnheime) südlich der Laerheidestraße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 301 als Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Studentenwohnheim" festgesetzt. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden vierstreifigen Universitätsstraße mit oberirdischer Stadtbahnlinie U35 CampusLinie erfolgt eine Einstufung als Allgemeines Wohngebiet. Für die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel ist das "Allgemeine Wohngebiet" zu Grunde zu legen. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen gemäß TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Allgemeinen Wohngebieten 55/40 dB(A) tags/nachts.

Vorbelastung durch Gewerbelärm

Die Vorbelastungssituation durch Gewerbelärm wurde ebenfalls betrachtet. Die TA-Lärm sieht eine Gesamtbetrachtung aller gewerblichen Geräusche für jeden Immissionsort vor. Die Gesamtbetrachtung ist entbehrlich, wenn die zu beurteilende Anlage die IRW um mehr als 6 dB(A) unterschreitet. Die Ergebnisse zeigen, dass an allen Immissionsorten östlich und nördlich des Grundstücks die IRW um deutlich mehr als 6 dB(A) unterschritten werden. Insofern ist eine Überschreitung durch Summation mit weiteren gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen.

Für das Grundstück Laerheidestraße 10 ist an einigen Immissionsorten eine geringere Unterschreitung der IRW als 6 db(A) errechnet worden. Für diese Fassaden kann allerdings ein relevanter Geräuschbeitrag von anderen gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen werden. Insofern ist auch hier eine Überschreitung der IRW durch die Gesamtbetrachtung aller gewerblichen Geräuschquellen ausgeschlossen.

Verkehr im öffentlichen Straßenraum

Mit den bei der Verkehrserhebung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelten Daten wurde für die Laerheidestraße eine mittlere Verkehrsmenge von etwa 500 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 7 % errechnet. Für diese Verkehrsaufkommen ergibt sich ein Beurteilungspegel von etwa 47/40 db(A) tags/nachts bei Berücksichtigung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

Das Verkehrsaufkommen von etwa 1860 Kfz/24h durch den neuen Standort des Lebensmitteldiscountmarktes wird zu einer deutlichen Zunahme der Verkehrsgläusche auf dem Teilstück zwischen der Zufahrt Stellplatzanlage und dem Knotenpunkt Markstraße/Laerheidestraße führen. Allerdings ist eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 db(A) für WA-Nutzungen ausgeschlossen, da hierfür eine Verzehnfachung der Verkehrsmenge erforderlich wäre. Ferner ist bei der Einfahrt in die Laerheidestraße von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehrsaufkommen zu den übrigen Nutzungen an der Laerheidestraße auszugehen. Insofern sind nach TA-Lärm Maßnahmen zur Verminderung der Geräusche durch den anlagenbedingten Verkehr im öffentlichen Straßenraum nicht notwendig.

Mit den dargestellten Maßnahmen ist die geplante Nutzung für die umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Sinne der TA-Lärm unkritisch.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Zielsetzung der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, die soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt.

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden in Landesentwicklungsplänen und im Regionalen Flächennutzungsplan für die Städteregion Ruhr, der u. a. die Funktion eines Regionalplans übernimmt, dargestellt. Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

Landesplanung - Entwurf eines neuen Landesentwicklungsplans

Für seine weitere räumliche Entwicklung braucht Nordrhein-Westfalen aktualisierte Regeln, die veränderten Rahmenbedingungen und neueren rechtlichen Anforderungen gerecht werden. Deshalb wird derzeit von der nordrhein-westfälischen Landesregierung unter Federführung der Staatskanzlei ein neuer Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen erarbeitet.

Die Landesregierung hat am 25. Juni 2013 beschlossen, das Beteiligungsverfahren zum Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans zu beginnen. Er wird Vorgaben für alle räumlichen Planungen und Maßnahmen enthalten, wie sie in Regionalplänen, Bauleitplänen, Landschaftsplänen und anderen Fachplänen festgesetzt werden.

Die im Planentwurf formulierten Ziele sind aber bereits jetzt von öffentlichen Stellen gemäß Raumordnungsgesetz als "Erfordernisse der Raumordnung" bei anderen Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen.

LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel -

Der derzeit gültige Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wurde 1995 aufgestellt. Daneben besteht noch der LEP 'Schutz vor Fluglärm' in der Bekanntmachung von 1998. Das ursprünglich 1974 aufgestellte, 1989 zuletzt geänderte Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ist am 31.12.2011 ausgelaufen. Da Regelungen zum großflächigen Einzelhandel nur in § 24a des ausgelaufenen LEPro festgelegt waren, hat die Landesregierung zur Erneuerung der Landesplanung zunächst die Aufstellung eines 'Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel' beschlossen.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - wurde von der Landesregierung (Kabinettsitzung 11. Juni 2013) mit Zustimmung des Landtags (Plenarsitzung 10. Juli 2013) als Rechtsverordnung beschlossen.

Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013. Damit ist der LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Die im vorliegenden Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - enthaltenen Regelungen sind geeignet und erforderlich, um eine nachhaltige Raumentwicklung gemäß § 1 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu unterstützen. In diesem Sinne konkretisieren sie insbesondere die im ROG festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel und tragen dadurch zu einer Stärkung der Zentren bei.

Mit dem nun vorliegenden LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - sollen Einzelhandelsgroßprojekte auf geeignete Standorte gelenkt werden. Grob vereinfacht ausgedrückt wird u. a. folgendes geregelt:

- Einzelhandelsvorhaben setzen eine regionalplanerische Ausweisung als Siedlungsraum voraus. Dabei sind die im Regionalplan dargestellten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen zukünftig für große Einzelhandelsvorhaben tabu.
- Die Kommunen können große Einzelhandelsvorhaben in der Regel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädte, Stadt- bzw. Ortsteilzentren) planen. Die Größe der Einzelhandelsgroßprojekte soll dabei so gewählt werden, dass andere Innenstädte oder örtliche Zentren nicht erheblich beeinträchtigt / massiv geschwächt werden.

Generell ist zu erwarten, dass die Regelungen zum großflächigen Einzelhandel dazu beitragen werden, Inanspruchnahmen von Freiraum zu vermeiden und infolge der Stärkung von Zentren und der Unterstützung einer kompakten Siedlungsentwicklung auch Freirauminanspruchnahmen zu verringern.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 entsprechen den formulierten Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel:

- **Ziel 1 - Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.
- **Ziel 2 - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**
Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur:
 - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
 - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
 - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
 - zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- **Ziel 3 - Beeinträchtigungsverbot**
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bauleitplanung für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO, die die in den o. a. Regelungen enthaltenen Voraussetzungen erfüllt, ist unabhängig von der tatsächlichen Versorgungssituation landesplanerisch zulässig.

Zu dem Entwurf des LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - wurde gemäß § 9 ROG i. V. m. § 12 Abs. 4 LPIG eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Mit dem Umweltbericht wurde untersucht, ob voraussichtliche erhebliche Auswirkungen des LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - auf

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit sowie Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern,

auftreten können.

Als Ergebnis der Umweltprüfung einschließlich der integrierten Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Verträglichkeitsprüfung wurde zusammenfassend festgestellt, dass

- die Regelungen zum großflächigen Einzelhandel dazu beitragen werden, die unmittelbaren Inanspruchnahmen von Freiraum zu vermeiden und auch mittelbar Freirauminanspruchnahmen (z. B. für Verkehrsinfrastrukturen) infolge der Stärkung von Zentren sowie der Unterstützung einer kompakten Siedlungsentwicklung zu verringern,
- insbesondere die Ziele 1 und 2 des LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - dazu beitragen können, dass der großflächige Einzelhandel in Allgemeinen Siedlungsbereichen und der großflächige Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden, so dass die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels stärker in Bereichen mit höherer Bevölkerungskonzentration und besserem öffentlichen Personennahverkehr erfolgen wird und in der Gesamtbilanz voraussichtlich Verkehrsaufkommen vermindert werden,
- es bei einer Konzentration von großflächigem Einzelhandel in Allgemeinen Siedlungsbereichen bzw. in zentralen Versorgungsbereichen auch lokal zu Konzentrationen von Anlieferungs- und Konsumentenverkehren kommen wird, durch die Anwohner in ihrer Lebensqualität (insbesondere durch Lärmeinwirkung) beeinträchtigt werden können.

Auch vor dem Hintergrund des Ergebnisses der Umweltprüfung zum Entwurf des LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel -, dass durch die Konzentration von großflächigem Einzelhandel in Allgemeinen Siedlungsbereichen bzw. in zentralen Versorgungsbereichen die Anwohner in ihrer Lebensqualität (insbesondere durch Lärmeinwirkung) beeinträchtigt werden können, wurde zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ein Immissionsschutz-Gutachten (schalltechnische Untersuchung zur für einen ALDI-Markt an der Markstraße 139 in Bochum) im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 erstellt.

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes werden daher Lärm-minderungsmaßnahmen (u. a. Schallschutzwände) festgesetzt. Die Zusatzbelastungen an Lärm von der Stellplatzanlage des Lebensmittel-Discountmarktes bewirken bei Umsetzung der Vorgaben aus der schalltechnischen Untersuchung keine erheblichen schallbedingten Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung durch Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm (siehe hierzu auch Ziffer 3.7.3 Lärm-Immissionsschutz, Ziffer 5. Begründung der Planungsziele - Emissionen - Lärm und Ziffer 7.1.8 Lärmimmissionen - Schallschutzwand).

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Die Ermittlung des Flächenbedarfs einer Kommune erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum aus dem Jahr 1980 und teilträumlich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen aus dem Jahr 2001 wurden im Mai 2010 durch den Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (RFNP) ersetzt. Der RFNP übernimmt zugleich die Funktion eines Regionalplanes und eines gemeinsamen Flächen-nutzungsplanes nach § 204 BauGB.

In seiner Funktion als Flächennutzungsplan hat er die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete 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.

Der Regionale Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 stellt Teile des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wohnbaufläche /Allgemeine Siedlungsbereiche (W/ASB) dar. Die Verkehrsflächen der Markstraße des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden im Regionalen Flächennutzungsplan als Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Die Universitätsstraße im Westen des Plangebietes ist als Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge sowie als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Darüber hinaus ist die innerhalb der Verkehrsfläche der Universitätsstraße verlaufende Trasse der Stadtbahnlinie U35 CampusLinie als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Der RFNP bildet damit die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 916. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) sowie des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot aus dem Flächen-nutzungsplan). Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 sind aus dem RFNP entwickelt.

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

4.3.1 Räumliches Ordnungskonzept

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im "Räumlichen Ordnungskonzept" der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf, die sich vorwiegend auf die Wohnbauflächenentwicklung, auf die infrastrukturelle Ausstattung z. B. mit Versorgungseinrichtungen sowie auf die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bezieht. Dieses vom Rat am 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B1, B2, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

- Nach dem "Räumlichen Ordnungskonzept" liegt das Plangebiet innerhalb der abgegrenzten Siedlungsschwerpunkte.

Gemäß des räumlichen Ordnungskonzeptes der Stadt Bochum soll die Zersiedelung und der Freiflächenverbrauch möglichst durch konsequente Innenentwicklung vermieden werden.

Dementsprechend wurde das Plangebiet im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche/Allgemeine Siedlungsbereiche bzw. Flächen für die örtlichen Hauptverkehrswege dargestellt. Durch die Überplanung der Grundstücke für Zwecke des Einzelhandels (Lebensmittel-Discountmarkt) wird somit den Vorgaben des räumlichen Ordnungskonzeptes der Stadt Bochum entsprochen.

4.3.2 Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum - Fortschreibung 2012

Die Entwicklung im Einzelhandel wurde in den vergangenen Jahren zunehmend durch Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur und die Entstehung von Fachmärkten unterschiedlicher Branchen geprägt.

Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Zusammenhang mit Schrumpf- oder Stagnationsprozessen (Bevölkerung) und wirtschaftlichen Strukturveränderungen fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 11. Februar und 11. März 2003 das "Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum" als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert 40 Versorgungszentren in einem 4-stufigen System.

Um den Bereich der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung weiter zu ordnen, wurde der „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum“ erarbeitet und 2006 fertig gestellt. Dessen Ziele haben zum Inhalt, auch aufgrund der im Rahmen der Analyse erhobenen und bewerteten deutlichen "räumlichen Schieflage" insbesondere im Lebensmittel-Einzelhandel, wonach annähernd 30 % des Umsatzes in dieser Warengruppe an nicht-integrierten Standorten erzielt wird, zentrenrelevante Sortimente (hierzu zählt auch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) vorwiegend auf die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Der Masterplan Einzelhandel dient der Stadt Bochum als Rahmen und Leitlinie für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels.

Eine Grundlage des Masterplans sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, als auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen stellt die empirische Erhebung der Grundlagen des Masterplans dar. Die flächendeckende Erhebung des Bochumer Einzelhandelsbestandes erfolgte im Herbst / Winter des Jahres 2004. Ebenfalls haben mittlerweile - neben zahlreichen kleineren Veränderungen auch in den vielen zentralen Versorgungsbereichen Bochums - nicht unerhebliche Veränderungen in der Bochumer Innenstadt und der Wattenscheider Innenstadt stattgefunden.

Neben den veränderten Rahmenbedingungen hat es seit dem „Inkrafttreten“ des Masterplans Einzelhandel im September 2006 nennenswerte Novellierungen bedeutender Rechtsgrundlagen zur Steuerung des Einzelhandels gegeben:

- Novellierung des BauGB (§ 9 Abs. 2a) im Januar 2007
- Novellierung des § 24 a des Landesentwicklungsprogramms im Juni 2007
- Einzelhandelserlass NRW (Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben - Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben). Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 vom 22. September 2008
- Beschluss des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013

Ferner sind für die Stadt Bochum die übergeordneten Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (BBE Köln, Fortschreibung 2007) zu beachten. Hierzu zählen insbesondere die regionale Sortimentsliste sowie die Prüfkriterien für Einzelhandelsansiedlungen, die durch ein Vorhaben erfüllt sein müssen, um einen regionalen Konsens zu erzielen.

Vor dem oben geschilderten Hintergrund erfolgte die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum 2012.

Ziel des Masterplanes Einzelhandel - Fortschreibung 2012 ist es, die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie positiv zu steuern. So soll gewährleistet werden, dass Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung dienen, ohne diese an anderer Stelle im Bestand zu gefährden oder gewünschte Entwicklungen zu beeinträchtigen. Eine für die Bochumer Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Hierarchiestufe des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches.

Die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Nahversorgung sowie der Zentren können dabei allerdings nur den Rahmen für die zukünftige Entwicklung bilden. Die Umsetzung erfolgt durch die kommunale Bauleitplanung und schlussendlich durch die Beschlüsse des Rates der Stadt Bochum.

Problematische Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben, welche nicht eindeutig durch das Einzelhandel- und Zentrenkonzept beurteilt werden können, werden im "Konsultationskreis" (Einzelhandel) erörtert.

Der Konsultationskreis, als Fortführung des bereits existierenden Arbeitskreises Einzelhandel, setzt sich aus Vertretern der an der kommunalen Einzelhandelsentwicklung beteiligten Akteuren zusammen. Konkret besteht dieses Fachgremium aus Vertretern folgender Institutionen: Einzelhandelsverband Ruhr-Lippe, ver.di (Gewerkschaft), IHK mittleres Ruhrgebiet und der Stadt Bochum (Amt für Wirtschaftsförderung, Rechtsamt, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt).

Der Konsultationskreis hat in seiner 49. Sitzung die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 916 erörtert und dem Vorhaben zugestimmt. Bezüglich der zusätzlichen Beanspruchung der südlichen Fläche ausserhalb des abgegrenzten Nahversorgungszentrums (Stand Masterplan Einzelhandel 2006) bestehen aus einzelhandelsfachlicher Sicht keine Bedenken, soweit die Fläche einer sekundären Grundstücksnutzung wie Parken, Zulieferung, etc. dient.

Nach dem Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum - Fortschreibung 2012, der als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, liegt der überwiegende Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 916 innerhalb des Nahversorgungszentrums "Steinkuhl".

Die Fortschreibung des Masterplanes Einzelhandel 2012 berücksichtigt in seiner Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Steinkuhl die vollständigen Grundstücksflächen, die der Entwicklung eines Lebensmittel-Discountmarktes im Bereich Markstraße/Laerheidestraße dienen.

Westliche und nördliche Teilflächen des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 liegen außerhalb des abgegrenzten Nahversorgungszentrums Steinkuhl. Auf diesen Flächen werden jedoch lediglich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen u. a. zur Erschließung des Lebensmittel-Discountmarktes festgesetzt.

Der Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012 beschreibt das Nahversorgungszentrum Steinkuhl wie folgt:

"Das Nahversorgungszentrum Steinkuhl übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Im 600-Meter-Radius leben rd. 7.650 Menschen.

Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich an der Markstraße und verfügt über eine kompakte Struktur, die aus wenigen Gebäudekomplexen besteht, in denen sich jeweils Einzelhandels- und / oder Dienstleistungsbetriebe befinden.

Ergänzend in die Abgrenzung einbezogen werden angrenzende kirchliche Grundstücke, die bereits im Masterplan 2006 als mögliche Potenzialfläche enthalten waren.

Gegenüber dem Masterplan Einzelhandel 2006 wird die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Osten komprimiert, da der weiter östlich befindliche Besatz (u. a. Tankstelle) nur in geringem räumlich-funktionalem Bezug zum Zentrum steht.

Eine leichte Arrondierung wird hingegen im Bereich des Lebensmitteldiscounters vorgenommen, da hier momentan entsprechende Erweiterungspläne bestehen. Darüber hinaus wird ein im Masterplan 2006 als Potenzialfläche gekennzeichneteter Bereich teilweise in die Zentrumsab-grenzung 2012 einbezogen (Gemeindezentrum / Kindergarten)."

Schlussfolgerungen:

"Das Zentrum kann seine Nahversorgungsfunktion grundsätzlich erfüllen; jedoch ist das Lebensmittelangebot in Anbetracht der vergleichsweise großen Bevölkerung im Naheinzugsbereich quantitativ relativ gering ausgeprägt. Die Erweiterungspläne des Lebensmitteldiscounters sind zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation in dem einwohnerreichen Stadtteil Querenburg / Steinkuhl zu befürworten. Weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum können dazu beitragen, dem Zentrum in seiner Gesamtheit auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten einen zentralen Charakter zu verleihen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen."

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Zentrenentwicklung in Bochum sollten für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der o. g. Ziele sowie unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen negativen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits galten gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 für Bochum bisher vier Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, welche durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert wurden.

Grundsatz 3: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche zur Gewährleistung bzw. Herstellung eines attraktiven und möglichst kleinmaschigen Nahversorgungsnetzes in Bochum.

Die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2012 aktualisiert die als Grundsätze formulierten Leitsätze, welche als "Ansiedlungsregeln" zur Einordnung bzw. der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen und durch entsprechende Beschlüsse untermauert werden. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d. h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben.

In Abweichung vom Masterplan Einzelhandel 2006 erfolgt in der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2012 eine Neugliederung in drei Haupt-Grundsätze analog zu den Sortimentskategorien. Die entsprechenden Ausnahmeregelungen sind jeweils Bestandteil der einzelnen Grundsätze. Dabei ergibt sich aber nicht nur für den großflächigen Einzelhandel, sondern auch für Einzelhandelsbetriebe, die mit ihrer Verkaufsflächengröße unterhalb der Großflächigkeit bleiben, ein Steuerungserfordernis, dem die nachfolgend formulierten Grundsätze Rechnung tragen. Es sind somit insgesamt sechs Fallkonstellationen zur Steuerung des Einzelhandels zu unterscheiden, die unter Berücksichtigung der allgemeinen Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012 sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen dargestellt werden.

Für das Nahversorgungszentrum Steinkuhl gilt gemäß der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum 2012 der Haupt-Grundsatz 1 wie folgt:

"Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein."

Für das Nahversorgungszentrum Steinkuhl wird in Abhängigkeit der Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereiches (Typ IV - Nahversorgungszentrum Steinkuhl) im Masterplan Einzelhandel 2012 eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche von Einzelbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit maximal 1.200 m² festgesetzt.

Demgegenüber sah der Masterplan Einzelhandel 2006 bislang, zur Gewährleistung der „hierarchischen Ordnung“ im Hinblick auf die Nahversorgung und zur attraktiven und zukunftsfähigen Gestaltung der Nahversorgung für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile), folgende maximale Obergrenzen in Abhängigkeit der fünf Zentrenkategorien für sinnvoll und zielführend:

- Zentrenkategorie I: ohne Flächenbegrenzung
- Zentrenkategorie II: ohne Flächenbegrenzung
- Zentrenkategorie III: bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m²
- Zentrenkategorie IV: bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m²
- Zentrenkategorie V: bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m²

Größere Betriebseinheiten sollten jedoch in den Nahversorgungszentren i. d. R. nicht ermöglicht werden, da diese Verkaufsflächengrößen zur Nahversorgung der Bevölkerung außerhalb des Hauptgeschäftszentrum und der Stadtteilzentren ausreichen.

Die Planung für die Entwicklung des Lebensmitteldiscounters sieht eine Verkaufsfläche von ca. 920 m² vor und unterschreitet hiermit die maximale Verkaufsfläche des Zentrentyp IV des Masterplans Einzelhandel - Fortschreibung 2012 von maximal 1.200 m² deutlich.

Auch gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 wäre in der Zentrenkategorie V die maximale Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² eingehalten worden.

Von daher kann die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes auf dem Standort Markstraße 139 die Nahversorgungssituation in diesem Quartier mittelfristig absichern.

4.3.3 Masterplan Universität - Stadt

Der Masterplan Universität - Stadt zeigt Perspektiven für die Entwicklung des Ruhr-Universitätskomplexes, der Innenstadt sowie der verbindenden Achse Universitätsstraße mit ihren angrenzenden Bereichen auf. Im Masterplan wurden die vereinbarten Ziele unterschiedlicher Akteure eingearbeitet. Der Masterplan formuliert hieraus Orientierungshilfen bei konkreten Standortentscheidungen und bietet Maßstäbe zur Schwerpunkt- und Prioritätensetzung.

Im Rahmen des Masterplans Universität - Stadt wurde ein städtebauliches Konzept aufgestellt, welches die beiden Pole, Ruhr-Universität Bochum und Stadt, als auch das verbindende Entwicklungsband Universitätsstraße mit den angrenzenden Bereichen umfasst.

Im städtebaulichen Konzept werden zur Erreichung der Ziele des Masterplans Universität - Stadt die aufgenommenen Einzelprojekte mit räumlichem Bezug dargelegt. Die Einzelprojekte verfügen hierbei über unterschiedliche Planungsstände, so gibt es Maßnahmen die sich bereits in der Umsetzung befinden, Projekte, für die konkrete Planungen existieren, sowie Flächen, für die erste Konzeptionen erstellt wurden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nördlich der Liegenschaften der evangelischen Kirche von Westfalen. Konkrete Nutzungsabsichten (Bauvoranfrage) dieser Liegenschaft haben die Errichtung eines Seniorenpflegestiftes und eines Wohngebäudes für betreutes Wohnen zum Ziel.

4.4 Fachplanungen - Natur- und Landschaftsschutz

4.4.1 Strategische Umweltplanung (StrUP)

Seit dem 30.03.2010 liegt die Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP) vor. Die StrUP stellt die Ziele und Maßstäbe für eine umweltverträgliche zukunftsfähige Entwicklung Bochums dar. Enthalten sind übergeordnete Nachhaltigkeitsstrategien wie auch regionale Raumkonzepte und übergeordnete Fachplanungen.

Im Mittelpunkt des Umweltzielsystems stehen der Erhalt der Lebensgrundlagen sowie Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung. Ziel ist es, Umweltfunktionen nachhaltig zu stärken sowie von Umweltmedien ausgehende Gefährdungen weitgehend zu reduzieren. So werden im gesamten Stadtgebiet Altlastenverdachtsflächen nach Erforderlichkeit untersucht, gesichert und saniert; schutzwürdige Lebensräume und deren Arteninventar erhalten und entwickelt. Zur Bündelung und räumlich differenzierten Darstellung von Handlungsempfehlungen wird das Stadtgebiet nach Nutzungsart und städtebaulicher Dichte differenziert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann die StrUP keine uneingeschränkte und absolute Beachtung beanspruchen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden ihre Inhalte im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung berücksichtigt (vgl. weitergehende Ausführungen in Kapitel 5 „Begründung der Planungsziele“).

Die Zusammenführung aller Ziele der strategischen Umweltplanung erfolgt durch ein Umweltzielsystem, welches aus zwei Teilbereichen besteht.

Zum einen ist hier das „Räumliche Zielkonzept“ zu nennen. Dieses Konzept dient in erster Linie der Strukturierung sowie der Bündelung ökologisch wirksamer Maßnahmen und trägt damit potenziell zu einer Steigerung der Maßnahmeneffizienz bei. Im Sinne einer Angebotsplanung werden so Räume herausgestellt, die hohe Entwicklungspotenziale besitzen oder auch einen hohen Entwicklungsbedarf aufweisen. Es soll sichergestellt werden, dass in der Summe die Umsetzung der Ziele den städtischen Raum so aufwertet, dass daraus eine Verbesserung der räumlichen Gesamtsituation resultiert.

Als weiteren Bestandteil umfasst das Umweltzielsystem so genannte „Umweltzielkataloge“. Die Zielentwicklung baut auf einem Leitbild auf und nähert sich über Oberziele und Unterziele den so genannten „Umweltqualitätszielen“ an. Umweltqualitätsziele geben dabei bestimmte sachlich, räumlich und gegebenenfalls zeitlich definierte Qualitäten von Ressourcen, Potenzialen oder Funktionen an, die in konkreten Situationen erhalten oder entwickelt werden sollen.

Die in den Umweltzielkatalogen dargestellten Ziele beziehen sich dabei auf die Schutzgüter im Betrachtungsmaßstab der Gesamtstadt. Auch hierdurch soll ein hoher planerischer Spielraum auf der Ebene der Bauleitplanung gewährleistet werden, da nicht sämtliche Ziele in allen Bebauungsplänen 1:1 umgesetzt werden können. Dies trägt der Bedeutung der strategischen Umweltplanung als Abwägungsbelang Rechnung.

Räumliches Zielkonzept der StrUP

Im räumlichen Zielkonzept der StrUP wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 als stadtoökologisches Sollgebiet mit locker bebauten Siedlungsbereichen mit innerstädtischen Park- und Grünflächen dargestellt. Außerhalb des Plangebietes werden nord- und südöstlich Teilbereiche als stadtoökologisches Ausgleichsgebiet mit dünn besiedeltem Freiraum mit gesamtökologisch hoher Qualität dargestellt. Die westlich in räumlicher Nähe zum Bebauungsplan liegende Universitätsstraße ist als Cityradiale dargestellt.

Bezüglich des Schutzgutes Boden sind die bereits vorhandenen Gebäude, Parkplätze und Wegeflächen als befestigte Flächen ausgewiesen. Die derzeit nicht beanspruchten Bodenflächen sind nicht als schutzwürdige Böden gekennzeichnet. Der Mindestversiegelungsgrad ist für den nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der Markstraße mit 50 - 60 % angegeben. Entlang der Laerheidestraße ist für den westlichen Geltungsbereich ein Mindestversiegelungsgrad von 30 - 40 % und für den östlichen Geltungsbereich ein Mindestversiegelungsgrad von 0 - 30 % angegeben.

Die westlich liegende Universitätsstraße wird ergänzend als Regionaler Hauptverkehrszug dargestellt.

Altablagerungen und Altstandorte die das Schutzgut Boden betreffen sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht bekannt. Eine Verdachtsfläche wurde für das Plangebiet bislang nicht definiert. Das Plangebiet wird zwar komplett im Altlastenkataster als nachrichtlich geführte Nebenfläche gelistet, jedoch sind nur örtlich Bodenbewegungen verzeichnet. Auf eine orientierende Bodenuntersuchung kann daher verzichtet werden.

Oberflächengewässer (Stillgewässer) und Fließgewässer sowie ein Trinkwasserschutzgebiet sind in dem Plangebiet nicht vorhanden und somit nicht betroffen.

Bezüglich des Arten- und Biotopschutzes kommt dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Funktion zu, Naturschutzgebiete, schutzwürdige Biotope, Biotopverbundsflächen der Stufe 1 oder 2 - LANUV 2010 sind im Plangebiet nicht dargestellt. Entwicklungspotenziale bezüglich des Arten- und Biotopschutzes sind für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 nicht gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Stadtpulses (Stadtbiototyp im Verbund).

Der Baumbestand in der öffentlichen Grünfläche, der nordöstlich an das Plangebiet anschließt wird dem Biotopverbund Stufe 2 - LANUV 2010 zugeordnet. Als Entwicklungspotenzial bezüglich des Arten- und Biotopschutzes ist dieser Waldbereich als Fläche im Grünflächenkataster (0,5 - 5,0 ha) gekennzeichnet.

Die Flächen die südlich bis südöstlich an die Laerheidestraße anschließen werden dem Biotopverbund Stufe 2 - LANUV 2010 zugeordnet. Als Entwicklungspotenzial bezüglich der Schutzgüter Arten und Biotope werden diese Flächen als allgemeine Freiraum-, Agrar- und Waldbereiche gekennzeichnet.

Das Landschaftsbild- bzw. Stadtbild erfährt durch die vorgesehene Planung und dem Verlust von sieben Einzelbäumen keine wesentlichen Beeinträchtigungen. Konflikt mindernd wirken sich die geplante extensive und intensive Begrünung des Flachdachs des Lebensmittel-Discountmarktes sowie die Pflanzung von Bäumen auf den verbleibenden Freiflächen aus.

Im Rahmen der Lärmaktionsplanung auf Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie i. V. m. § 47 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde im Plangebiet ein Lärmschwerpunkt festgestellt (Markstraße/Laerheidestraße $L_{den} < 70 \text{ dB(A)}$, $L_{night} < 60 \text{ dB(A)}$), deren Ursachen aus dem Verkehrslärm der Straßennutzung resultiert. Im Rahmen der Lärmkartierung für den Ballungsraum Bochum Bezirk Süd wurde das Gebäude Markstraße 139 hinsichtlich der Quellenart Straßenverkehr als Lärmschwerpunkt (LSP) mit $L_{den} > 65 \text{ dB(A)}$ erfasst und der Lärmkennziffer (LKZ) 8,0 am Gebäude eingeordnet.

Die Planung sieht die vollständige Beseitigung der bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Abbruch vor. Damit entfällt auch die derzeitige Wohnnutzung im Gebäude Markstraße 139 und auch der im Rahmen der Lärmkartierung (2. Stufe 2012) erfasste Lärmschwerpunkt. Eine erneute wohnbauliche Nutzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht geplant. Da die Planung des neuen Lebensmittel-Discountmarktes den dort heute vorhandenen Markt ersetzt, ist das zusätzliche Ziel- und Quellverkehrsaufkommen in diesem Fall deutlich niedriger als bei einer kompletten Neuansiedlung. Somit fällt auch die Erhöhung der Lärmbelastung entsprechend geringer aus. Dennoch wird sich die Lärmbelastung durch eine Zunahme des Straßenverkehrs im Plangebiet erhöhen. Dies widerspricht dem Ziel des strategischen Lärmaktionsplans, bestehende Lärmbelastungen zu verbessern und zukünftige Probleme zu vermeiden.

Eine wirksame und effiziente Lärminderung insbesondere in den hochbelasteten Lärmschwerpunkten des Ballungsraumes Bochum ist nur durch die Kombination verschiedener Lärminderungsmaßnahmen zu einem Konzept möglich. Die Palette der unterschiedlichen Möglichkeiten reicht von planerischen, verkehrlichen, baulichen, technischen bis hin zu gestalterischen und organisatorischen Lösungen. Auch bei der Realisierung reicht das Spektrum vom kurzfristigen über den mittel- bis langfristigen Zeithorizont.

Um eine weitere Zunahme der Lärmbelastung im Verlauf der Markstraße zu verhindern, sind im Rahmen der detaillierten Lärmaktionsplanung Maßnahmen zur Lärmreduzierung zu prüfen und umzusetzen (z. B. lärmmindernder Asphalt, Tempo 30).

Insgesamt ergeben sich planbedingte nachteilige Auswirkungen für die Lärmaktionsplanung, die bei der Realisierung der Planung jedoch unvermeidbar sind und zur Erreichung der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hingenommen werden müssen. Insoweit wird in der Abwägung den festgelegten Planungszielen, den Belangen des Einzelhandels sowie der Stärkung, Entwicklung und Attraktivierung des Nahversorgungszentrums Steinkuhl der Vorrang eingeräumt, zumal die grundsätzliche Eignung der Fläche für eine Einzelhandelsnutzung bereits auf der Ebene des Masterplans Einzelhandel 2006 und auch in der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2012 geprüft und bestätigt worden ist.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen öffentlichen und privaten Belangen erfolgen.

Der § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB besagt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“, nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ sowie nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB „die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ zu berücksichtigen sind.

Gemäß dem Planungsziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum Steinkuhl) sowie den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans wird der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 der Vorzug gegenüber den Zielen der Lärmaktionsplanung eingeräumt. Insbesondere vor dem Hintergrund der Beseitigung des Lärmschwerpunktes Markstraße 139 durch Abriss des Gebäudes und Aufgabe der wohnbaulichen Nutzung.

Als wesentliche Alternative zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Verzicht auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 zu nennen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde der festgestellte Lärmschwerpunkt Markstraße/Laerheidestraße erhalten bleiben.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 liegt nicht innerhalb eines Regionalen Grünzuges.

Klimatologisch wird der gesamte Geltungsbereich als klimaökologischer Lastraum eingestuft. Das Plangebiet ist als klimaökologischer Lastraum -Parkklima; Vorstadtklima; Stadtrandklima- ausgewiesen. Das Plangebiet ist nicht in einem regionalen und kommunalen Verbund (Regionaler Grünzug und/oder Stadtpuls) eingebunden.

Das Plangebiet kann dem Klimatop eines Stadtrandklima zugeordnet werden. Es liegt westlich und nördlich im Einfluss von Park- und Waldklima. Als Auswirkung der Planung sind hier der Verlust positiv klimawirksamer Flächen und die Zunahme der Versiegelung zu benennen. Großräumig sind diese jedoch als gering zu bewerten. Durch den Bebauungsplan 916 sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten, da die Flächen bereits großflächig versiegelt und bebaut sind.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Belastungsschwerpunkte Luft. Das Plangebiet liegt außerhalb der Bochumer Umweltzone. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

Weder Freiraum-, Agrar- und Waldflächen, noch Brachfläche oder Halden und Deponien sind für das Bebauungsplangebiet dargestellt.

Park- und Grünanlagen sind lediglich südlich der Laerheidestraße in Einzelgrößen von 10 bis 15 ha vorhanden.

4.4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bochum-Mitte/Ost. Besondere Festsetzungen wie z. B. Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, Aufforstungsmaßnahmen, Renaturierung von Bachläufen oder Wiederherstellung und Pflege naturnaher Lebensräume werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 nicht getroffen.

4.4.3 Wasserschutzgebiet - Wasserschutzzone III A

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Ruhr, Teileinzugsgebiet IV -Schattbach-. Das dort anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Laerheidestraße zugeführt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 liegt außerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Sundern-Stiepel“.

4.4.4 Masterplan Bochum - Freiraum

Im Jahr 2004 ist der Masterplan Bochum - Freiraum erarbeitet worden. Ziel des Masterplans ist es, über den Emscher-Landschaftspark hinaus die über das Stadtgebiet verlaufenden regionalen Grünzüge C, D, E und F mit dem Ruhrtal zu verknüpfen, um ein durchgängiges regionales Freiraumkonzept zu realisieren und die möglichen Synergieeffekte aus dem Emscher-Landschaftspark und der Ruhrtalentwicklung zu nutzen. Die Ansätze des Emscher-Landschaftsparks wurden über dessen Flächenkulisse hinaus aufgegriffen und konzeptionell bis zum Ruhrtal weiter gedacht. Die regionalen Grünzüge sollen in den Stadtorganismus hinein wachsen und der Gewässerverbund Rhein-Herne-Kanal/Emscher über dieses Freiflächensystem mit dem Ruhrtal in durchgrünter Mittelgebirgslandschaft verbunden werden.

Im Rahmen der Aufstellung des RFNP ist unter anderem der Masterplan Bochum - Freiraum als informelles Planungsinstrument genutzt worden. Allen informellen Instrumenten ist gemeinsam, dass sie jeweils nur sektorale Teilbereiche der Raumentwicklung herausgreifen und hervorgehoben betrachten. Die informellen Planungen sind als Grundlage für das Gebiet der Stadt Bochum in die Entwicklung des RFNP eingeflossen.

Die Inhalte der informellen Planungsinstrumente waren somit im Rahmen der Aufstellung des RFNP als Belange in die Abwägung einzustellen. Die sich teilweise widersprechenden Inhalte der einzelnen informellen Planungsinstrumente sind einer Bewertung und Gewichtung zugeführt worden. Ergebnis dieses Abwägungsprozesses sind die Darstellungen bzw. Ziele des Regionalen Flächennutzungsplanes.

Entsprechend seiner Bedeutung als informelles und fachbezogenes Planungsinstrument sind die planerischen Zielsetzungen des Masterplans - Freiraum im Zuge der Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Dementsprechend versteht sich der Masterplan - Freiraum als übergeordnete Planung, die unter Berücksichtigung vorhandener Freiraumqualitäten touristische Highlights, landschaftsplanerische und städtebauliche Entwicklungsschwerpunkte sowie Handlungsfelder definiert und aufzeigt.

Die Flächenkulisse des Masterplans Bochum - Freiraum beschränkt sich auf die im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum dargestellten Grün- und Freiflächen. Grünflächen, die im Flächennutzungsplan als Wohn-/Gewerbe- oder Sonderbauflächen dargestellt sind, wurden nicht in die Flächenkulisse aufgenommen.

Bezüglich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans (Wohnbauflächen, Grünflächen) der Stadt Bochum aus dem Jahr 1980 unverändert in den Regionalen Flächennutzungsplan übernommen worden, so dass die Flächenkulisse des Masterplans Bochum - Freiraum nach wie vor mit den Darstellungen und Zielen des vorbereitenden Bauleitplans übereinstimmt.

Auf Grundlage dieser Vorgaben sind Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 in die Flächenkulisse des Masterplans - Freiraum aufgenommen worden.

Die planerischen Zielsetzungen z. B. der dauerhaften Sicherung des Freiflächenbestandes stellen jedoch keine parzellenscharfen Darstellungen dar. Sie sind jedoch als Ergänzung zum Masterplan Emscher-Landschaftspark 2010 zu sehen und sollten daher im Zuge der Stadtentwicklung berücksichtigt und konkretisiert werden.

Südlich der Laerheidestraße (außerhalb dieses Plangebietes) stellt der Masterplan Bochum - Freiraum eine kommunale Grünverbindung dar.

Ein Projektschwerpunkt des Masterplans Bochum - Freiraum ist unter anderem die Planung eines Freiraumverbundes. Die vorhandenen regionalen und kommunalen Grünzüge im Stadtgebiet Bochum werden durch dicht bebaute Siedlungsbereiche und große Verkehrsadern unterbrochen. Hier besteht noch dringender Handlungsbedarf, die Grünzüge miteinander zu verknüpfen.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 ist im Masterplan - Freiraum keine Darstellung „geplanter Freiraumverbund“ vorhanden.

4.4.5 Belange der Parkanlage (öffentliche Grünfläche)

In der östlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 angrenzenden öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage werden die im Grenzbereich zum Planvorhaben stehenden Bäume durch das Vorhaben beeinträchtigt. Einige Bäume im Bereich des Saumes östlich des ausgewiesenen Sondergebietes sind aufgrund der notwendigen Eingriffe in den Baugrund von der Planung betroffen. Durch die Bautätigkeit wird in den Wurzel- und Kronenraum der Bäume eingegriffen. Dadurch werden die Wurzeln beschädigt und die Bäume stellen dann potenzielle Unfallgefahren dar. Die im Einwirkungsbereich des Vorhabens betroffenen Bäume müssen daher gefällt werden. Gemäß dem im Rahmen dieses Planverfahrens erarbeiteten landschaftspflegerischen Begleitplans sind für die unvermeidbaren Eingriffe in die Parkanlage Kompensationsmaßnahmen entwickelt worden, die als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. in den abzuschließenden Durchführungsvertrag Teil B übernommen werden.

Im südlichen Plangebiet setzt der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 322 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Die Grünfläche stellt sich in der bislang angetroffenen Realnutzung als Brachfläche (Gartenbrache) mit Gehölzen und Gebüsch und kleinflächigen Saumstrukturen an der Laerheidestraße, die als Straßenränder anzusprechen sind, dar. Diese Brachfläche wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollständig durch die Festsetzung einen Sonstigen Sondergebietes überplant. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte vor dem Hintergrund, dass die zukünftigen Nutzer die Flächenpotenziale optimal und im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung wirtschaftlich auskömmlich ausnutzen können.

Eine möglichst kompakte Bebauung wirkt somit einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen an anderer Stelle entgegen. Dies trägt § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung (schonender Umgang mit Grund und Boden). Diese Gründe sprechen auch für die Inanspruchnahme der im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Grünbrache. Insgesamt ergeben sich planbedingte nachteilige Auswirkungen für die südliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage, die bei der Realisierung der Planung jedoch unvermeidbar sind und zur Erreichung der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hingenommen werden müssen. Gemäß des landschaftspflegerischen Begleitplans sind für die unvermeidbaren Eingriffe in die Gartenbrache Kompensationsmaßnahmen entwickelt worden, die als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. in den abzuschließenden Durchführungsvertrag Teil B übernommen werden.

Nach Auskunft des Landesbetriebs Wald und Holz NRW sind Belange des Waldes weder mittel- noch unmittelbar von dem Verfahren betroffen.

5. Begründung der Planungsziele

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

Wichtigste Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Erhaltung und Entwicklung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Stärkung des Nahversorgungszentrums Steinkuhl.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes existiert der seit dem 21.09.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 322. Der Bebauungsplan Nr. 322 setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 916 allgemeines Wohngebiet und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im Sinne eines Angebotes für Ansiedlungen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels (Lebensmittel-Discountmarkt) durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überplant werden.

Als wesentliche Alternative zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Verzicht auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 zu nennen. Das Plangebiet befände sich nach wie vor teilweise innerhalb des o. g. Bebauungsplanes Nr. 322. Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke müssen den Rahmen der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 322 entsprechen. Demnach könnte der überwiegende Teil lediglich einer wohnbaulichen Nutzung bzw. dem ergänzenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrum eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zugeführt werden. Der südliche Planbereich ist als öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und ist damit einer baulichen Nutzung entzogen. Die Vegetationsflächen blieben im derzeitigen Zustand und weiterhin unangetastet, da die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung von baulichen bzw. gewerblichen Nutzungen nicht vorhanden ist.

Teilflächen des im Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012 abgegrenzten Nahversorgungszentrums Steinkuhl könnten dann nicht einer baulichen Nutzung für erforderliche Einzelhandelsansiedlungen zur Sicherung, Entwicklung und Attraktivierung des Nahversorgungszentrums Steinkuhl zugeführt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Eingriffe in Natur und Landschaft unterbleiben, wobei diese im Rahmen der Planung vollständig ausgleichbar bzw. ersetzbar sind.

Der § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB besagt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“, nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ sowie nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB „die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ zu berücksichtigen sind.

Gemäß dem Planungsziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum Steinkuhl) sowie den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans wird der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 der Vorzug gegenüber einem Verzicht auf Bauleitplanung eingeräumt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche/ Allgemeine Siedlungsbereiche sowie die Verkehrsflächen der Markstraße als Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Grundsätzlich andere bauliche Nutzungsalternativen als die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten - Zweckbestimmung Lebensmittel-Discounter - werden als nicht sinnvoll erachtet.

Wie bereits im Kapitel 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung erläutert, wurde von der Landesregierung (Kabinettsitzung 11. Juni 2013) der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - mit Zustimmung des Landtags (Plenarsitzung 10. Juli 2013) als Rechtsverordnung beschlossen.

Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013. Damit ist der LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Mit dem nun vorliegenden LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - sollen Einzelhandelsgroßprojekte auf geeignete Standorte gelenkt werden. Daher ist in Ziel 1 festgelegt, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Im Regionalplan als gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellte Bereiche sind zukünftig für große Einzelhandelsvorhaben tabu. Ferner ist in Ziel 2 des Planentwurfs festgelegt, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

Der Einzelhandel besitzt insbesondere für die örtlichen Zentren (Nahversorgungszentrum Steinkuhl) eine besondere Bedeutung. Als Frequenzbringer sorgt das Einkaufsangebot aufgrund seiner Magnetfunktion für die Belebung der Zentren.

Die Konzentration von Versorgungseinrichtungen in den Zentren soll zu gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Städten und Gemeinden beitragen und langfristig eine flächendeckende und wohnortnahe Versorgung mit einem vielfältigen und gut erreichbaren Angebot an Waren und Dienstleistungen gewährleisten.

Als weiteres Ziel der Planaufstellung wird die Sicherung der Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen mit der umgebenden Wohnbebauung genannt. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes werden daher Lärminderungsmaßnahmen (u. a. Schallschutzwand) festgesetzt.

Vor dem Hintergrund des Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung ist geprüft worden, ob die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ohne die genannte Festsetzung erreicht werden kann. Ein Verzicht auf diese Festsetzung würde jedoch einen geringeren Schutz der Wohnbevölkerung bedeuten.

Durch die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) kann erreicht werden, dass die Geräusch-Immissionssituation durch Gewerbelärm resultierend aus der Einzelhandelsnutzung an der an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen schutzbedürftigen Nutzung (Wohnbebauung) abschließend und rechtsverbindlich geregelt wird. Hierdurch kann ein weitgehender vorbeugender Geräusch-Immissionsschutz durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewährleistet werden.

Das Planungsziel der Sicherung der Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung mit der umgebenden Wohnbebauung kann mit der o. g. Festsetzung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erreicht werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte vor dem Hintergrund, dass die zukünftigen Nutzer die Flächenpotenziale optimal und im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung wirtschaftlich auskömmlich ausnutzen können. Eine möglichst kompakte Bebauung wirkt somit einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen an anderer Stelle entgegen. Dies trägt § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung (schonender Umgang mit Grund und Boden). Diese Gründe sprechen auch für die Inanspruchnahme der im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Grünbrache.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nur dort festgesetzt, wo dies aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen auch tatsächlich erforderlich ist. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass Eingriffe in die Baugrundstücke bzw. ins private Eigentum minimiert werden. Der Bitte der Versorgungsträger zur Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für die im Nordwesten und Norden des Plangebietes, durch zukünftige Bauflächen verlaufenden Leitungen der Stadtwerke Bochum Holding GmbH soll entsprochen werden.

Umnutzung von für Wohnzwecke genutzter Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die im Bebauungsplan Nr. 322 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche wird bis dato auch wohnbaulich genutzt. So erfolgt in den Gebäuden Markstraße 139 und 139 a neben der Gaststättennutzung und der Einzelhandelsnutzung auch eine Nutzung für Wohnzwecke.

Die demographische Entwicklung, mit negativer Bilanz der Einwohnerzahl in den letzten 30 Jahren und abnehmender Bevölkerungsdichte in allen Bochumer Stadtteilen macht das Festhalten an den Wohnbauflächen mit altem Gebäudebestand entbehrlich. Darüber hinaus wird gemäß Wohnungsmarktbericht Bochum 2011 künftig auch die bislang stabile Zahl der Haushalte abnehmen. Zwar ist auch in Zukunft Neubaubedarf festzustellen, dieser ist jedoch nicht quantitativ sondern qualitativ begründet, da der demographische Wandel zu mehr alten und weniger jungen Menschen führt.

Auch vor dem Hintergrund der durch örtliche und überörtliche Erschließungsstraßen vorgeprägten städtebaulichen Situation und den daraus einhergehenden Lärmemissionen des Straßenverkehrs und des Schienenverkehrs der U35 CampusLinie (Lärmschwerpunkt Gebäude Markstraße 139 mit der Lärmkennziffer (LKZ) 8,0 am Gebäude), wird der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebietes für eine großflächige Einzelhandelsnutzung innerhalb des Nahversorgungszentrums Steinkuhl gegenüber einer Nutzung für Wohnzwecke der Vorrang eingeräumt. Darüber hinaus wird die Umnutzung der für Wohnzwecke genutzten Flächen, lediglich auf den für die Einzelhandelsnutzung einschließlich Stellplatzanlage notwendigen Umfang beschränkt.

Belange der Daseinsvorsorge - Attraktivierung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Steinkuhl

Unter den sich verändernden demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gilt es, das erreichte Niveau der Daseinsvorsorge auch in Zukunft zu erhalten und nach Möglichkeit zu optimieren. Dieses Ziel wird insbesondere in Regionen mit einer stark alternden Bevölkerung und in dünner besiedelten Räumen mit Bevölkerungsrückgang nur erreichbar sein, wenn das öffentliche und private Angebot an Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen räumlich konzentriert wird.

Die Konzentration von Versorgungseinrichtungen in den Zentren trägt zu gleichwertigen Lebensverhältnissen bei. Nur so kann langfristig eine wohnortnahe Versorgung mit einem vielfältigen und gut erreichbaren Angebot an Waren und Dienstleistungen gewährleistet werden.

Gleichwertige Lebensverhältnisse zeigen sich insbesondere beim Zugang zu privaten und öffentlichen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Dies setzt ein entsprechendes Angebot an öffentlichen und privaten Einrichtungen der Bildung und Kultur, der sozialen, medizinischen und pflegerischen Betreuung, der Erholung, des Sports und der Freizeit, der Verwaltung und der Versorgung voraus.

Der Einzelhandel besitzt insbesondere für die Innenstädte und örtlichen Zentren der Gemeinden in Nordrhein-Westfalen eine besondere Bedeutung. Als wichtiger Frequenzbringer sorgt das Einkaufsangebot für die Belebung der Zentren (Magnetfunktion).

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gewinnt das Nahversorgungszentrum Steinkuhl als Versorgungsstandort für eine wohnortnahe Versorgung und die barrierefreie Erreichbarkeit von Dienstleistungseinrichtungen noch stärker an Bedeutung. Vor allem ältere Menschen und auch Familien benötigen ein wohnortnahes Versorgungsangebot, das auch ohne Auto auf kurzem Wege erreichbar ist.

Auch deshalb ist das vorhandene Zentrum als Arbeits-, und Handelsstandort konsequent zu stärken. So wird dafür Sorge getragen, öffentliche und private Einrichtungen der Daseinsvorsorge auch in Zukunft effektiv auszulasten, die Inanspruchnahme von Freiraum auf ein Mindestmaß zu begrenzen und Verkehr zu vermeiden.

Auch werden die sogenannten "weichen Standortfaktoren" bei der Wahl des Arbeits- und Wohnortes neben den rein beruflichen Angeboten verstärkt berücksichtigt, weshalb im Standortwettbewerb auch eine familienfreundliche und barrierefreie Infrastruktur sowie eine wohnortnahe Versorgung an Bedeutung gewinnt.

Eine auf Zentren und kurze Wege ausgerichtete Steuerung des großflächigen Einzelhandels kann daneben auch zu einer Reduzierung der Freirauminanspruchnahme und Freiraumzerschneidung beitragen.

Das Nahversorgungszentrum Steinkuhl verfügt über eine kompakte Struktur, die aus wenigen Gebäudekomplexen besteht, in denen sich jeweils Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe befinden.

Das Nahversorgungszentrum kann seine Nahversorgungsfunktion grundsätzlich erfüllen; jedoch ist das Lebensmittelangebot in Anbetracht der vergleichsweise großen Bevölkerung im Naheinzugsbereich quantitativ relativ gering ausgeprägt. Die Erweiterungspläne des Lebensmitteldiscounters sind zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungsfunktion in dem einwohnerreichen Stadtteil Querenburg/Steinkuhl zu befürworten.

Charakteristisch ist ein durchgehender Besatz von entsprechenden Angeboten in den Erdgeschossen der Gebäude, in der Regel überlagert von Wohnungen oder weiteren wohnungsnahen Dienstleistungsangeboten. Diese städtebauliche Struktur ist prägend für das Nahversorgungszentrum Steinkuhl und aus strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Gründen zu erhalten - dies ist gemäß des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum 2012 eine Aufgabe der Bauleitplanung.

Einzelhandel innerhalb des Nahversorgungszentrums Steinkuhl

Grundsätzlich besteht am Lebensmittelmarkt eine Konkurrenzsituation, gleichwohl ergänzen sich die Angebotskonzepte insbesondere der Lebensmittel-Vollsortimenter und Lebensmittel-Discounter aber auch. Der Lebensmittel-Discounter ist bereits mit einer Filiale innerhalb des Nahversorgungszentrums Steinkuhl ansässig. Dieser Standort soll zu Gunsten der Errichtung des neuen Discountmarktes aufgegeben werden. Eine Verdrängung von Einzelhandelsmärkten innerhalb des Stadtteilzentrums ist daher nicht zu befürchten, da mit der Errichtung eines neuen Standortes die Unzulänglichkeiten des bestehenden Marktes (geringe Verkaufsfläche mit unzureichender Warenpräsentation, geringes Stellplatzangebot) beseitigt und eine Attraktivitätssteigerung durch ausreichende Verkaufs-Präsentationsflächen sowie ein angemessenes Stellplatzangebot erreicht werden soll.

Der Standort des Lebensmittel-Discountmarktes liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Steinkuhl des Masterplans Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012.

Der zentrale Versorgungsbereich Steinkuhl ist ausreichend dimensioniert und ausgestattet, um die Grundversorgung der Bevölkerung im zugeordneten Funktionsbereich grundsätzlich zu erfüllen.

Die im "Zentralen Versorgungsbereich" gewünschte Konzentration der Versorgungs- und der Dienstleistungseinrichtungen erzeugt Synergieeffekte und gewährleistet so die Attraktivität des Nahversorgungszentrums Steinkuhl als explizites Ziel der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Bochum gemäß Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012. Um dieses Ziel erreichen zu können, ist die entsprechende uneingeschränkte planungsrechtliche Ausweisung von Einzelhandelsansiedlungsmöglichkeiten im "Zentralen Versorgungsbereich" erforderlich.

Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist verbrauchernah, also insbesondere auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen gut erreichbar. Hierdurch soll neben dem Schutz auch die Sicherung und Stärkung der Versorgung des integrierten Standortes erfolgen. Einer möglichen Verödung des zentralen Versorgungsbereiches soll durch gezielte Fortentwicklung entgegen gewirkt werden. Neben der Stärkung wird auch eine Verbesserung der Attraktivität des Nahversorgungsbereichs Steinkuhl angestrebt.

Im Allgemeinen wird durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters ein Standort gestärkt und die benachbarten weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen profitieren von der Magnetwirkung des Lebensmittel-Discounters. Der Großteil der deutschen Haushalte kauft bei Lebensmittel-Discountern ein und sucht eine entsprechende Kaufgelegenheit innerhalb des näheren oder weiteren Umfeldes auf.

Der bisherige Standort verfügt nur über eine eingeschränkte Verkaufsfläche sowie eine unzureichende Stellplatzsituation. Ob der Standort angesichts der Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel hin zu größeren Verkaufsflächen und umfangreicheren Sortimenten langfristig erhalten bleiben kann, ist jedoch fraglich. Insofern bietet die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes die Chance, die Versorgung dieses Bereiches mittelfristig zu sichern. Der geplante Größenumfang des zeitgemäßen und marktüblichen Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 920 m² ist eine Grundvoraussetzung für eine wirtschaftliche Trag- und Wettbewerbsfähigkeit und damit für einen funktionierenden und nachhaltigen Nahversorgungsstandort.

Für den Betrieb des Lebensmittel-Discounters ist eine Stellplatzanlage für ca. 57 Stellplätze geplant, was einer für diese Betriebsform eher geringen Stellplatzanzahl entspricht und den örtlichen Einschränkungen geschuldet ist.

Die Neuerrichtung des Lebensmittel-Discounters innerhalb des Nahversorgungszentrums Steinkuhl trägt dazu bei, Kaufkraft im Nahversorgungszentrum zu binden, da der nähere Siedlungsraum zum Erreichen eines anderweitig angesiedelten Lebensmittel-Discountmarktes nicht zwangsläufig verlassen werden muss. Die nicht bei diesem Lebensmittel-Discounter erhältlichen Artikel können zu einem wesentlichen Teil bei den vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen im Nahversorgungszentrum erworben werden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in anderen Stadtteilen sind durch den geplanten Lebensmittelmarkt aufgrund der hohen Abschöpfungsquote im Nahbereich nicht zu erwarten.

Die Orientierung des sonstigen Sondergebietes sowohl an die Markstraße (fußläufige Erreichbarkeit) als auch an die Laerheidestraße (Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr, Anlieferung, ergänzende fußläufige Erreichbarkeit) erfolgt auch hinsichtlich der optimalen Erschließung des Lebensmittel-Discountmarktes sowie der zugeordneten Stellplatzanlage.

Eine alternative Erschließungsvariante des sonstigen Sondergebietes - Lebensmittel-discounter - ist aufgrund der gegebenen Zwangspunkte nicht zu realisieren. Die Variante der Erschließung des Sonstigen Sondergebietes direkt von der Markstraße kommt aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung im Bereich des vollsignalisierten Knotenpunktes Markstraße/Nordrampe Universitätsstraße und der Sicherheitsaspekte der Nutzer nicht in Frage.

Im Rahmen der jetzt anstehenden Planungen hat die Stadt Bochum die in diesem Quartier einzige Möglichkeit, Vorsorge bezüglich der Zukunftsfähigkeit des Einzelhandels zu treffen und die Nahversorgung dieses Bereiches mittelfristig sicherzustellen. Weitere große zusammenhängende Flächen sind aktuell innerhalb des abgegrenzten Stadtteilzentrums nicht verfügbar. Von daher muss abgewogen werden, ob im Rahmen der vorsorgenden Planung die Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes für einen Lebensmittel-Discounter umgesetzt werden soll.

Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit ca. 920 m² Verkaufsfläche in einem Wohnumfeld ist dadurch möglich, dass die gebietsverträgliche Einbindung des Betriebes in sein Umfeld abzuwägen und in einen sachgerechten Ausgleich mit den gegenläufigen Belangen zu bringen ist.

Zur Entwicklung des "Zentralen Versorgungsbereiches" und zum Schutz der Wohnnutzung sind auch Regelungen zu Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten erforderlich. Vor allem zur Vorhaltung von Ladenlokalen für Einzelhandels- und wohnungsnah ergänzende Dienstleistungsbetriebe (dazu gehören Vergnügungsstätten nicht) und zur Verhinderung des Trading-down-Effekts sind entsprechende Regelungen erforderlich.

Demgegenüber sind Interessen von Eigentümern an möglichst unbeschränkten Nutzungsmöglichkeiten zu beachten. Teile des Geltungsbereiches sind bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 322 bebaubar - wenn auch nicht in der jetzt geplanten städtebaulichen Ausformulierung. Ferner besteht auf eine grundsätzliche Bebauung ein Rechtsanspruch auch und gerade hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücksfläche. Die im Bebauungsplan festgesetzten Einschränkungen sind aber aus städtebaulichen Gründen zur Ordnung und Entwicklung erforderlich. Es werden keine heute ausgeübten Nutzungen eingeschränkt - insofern ist die Planung in erster Linie bestandsorientiert und darauf ausgerichtet, möglicherweise entstehende Nutzungskonflikte zu lösen bzw. im Vorhinein zu verhindern. Die Belange der Betriebe und der Eigentümer werden hierbei berücksichtigt, das heißt ein Eingriff in tatsächlich vorhandene und genehmigte Nutzungen findet nicht statt.

Werbeanlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 916 folgt der städtebaulichen Zielsetzung, die Flächen zwischen Markstraße und Laerheidestraße als Sonstiges Sondergebiet zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben die der Nahversorgung dienen bzw. zukünftig sichern sollen zu entwickeln.

Das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden ist nach ihrer Herstellung von Dauerhaftigkeit gekennzeichnet. Werbeanlagen dagegen unterliegen als temporäre Nutzungen einem stetigen Veränderungsprozess. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Außenwerbung in der Lage ist, das Stadtbild zu verändern bzw. es entscheidend mitzuprägen. Neben der Quantität spielt insbesondere die Qualität von Werbeanlagen eine besondere Rolle.

Ohne Lenkungsmaßnahmen vervielfältigt sich Werbung in kurzen Zeiträumen zu immer größeren, helleren, auffälligeren Werbemitteln; Identifikation und Auffindbarkeit der Orte gehen verloren. Dagegen kennzeichnet individuelle Werbung in einem gemeinsam festgelegten Gestaltungsrahmen üblicher-weise städtebaulich und baulich hochwertige Lagen.

Unternehmerisches und öffentliches Interesse weichen bei der Gestaltung von Werbung häufig voneinander ab. Der Unternehmer ist neben der Verbesserung der Unternehmensleistung auch an der Selbstdarstellung und Auffindbarkeit seines Betriebes interessiert. Die öffentliche Seite neigt dagegen eher dazu, in Werbeanlagen eine Beeinträchtigung des Stadtbildes zu erkennen.

Werbung hat aber ihre Berechtigung als Produkt des täglichen Lebens und ist wesentlicher Bestandteil des öffentlichen Raumes. Daher ist es erforderlich, Art, Umfang und Ort von Werbung im Hinblick auf unternehmerische und gestalterische Interessen abzustimmen. Hierbei ist besonders zu unterstreichen, dass eine unkontrollierte Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen die städtebauliche Qualität deutlich verringern und sogar das Auffinden einzelner Betriebe erschweren kann.

Disziplin in der Außenwerbung soll auch im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 916 den Charakter dieses sonstigen Sondergebietes - Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter - gegenüber herkömmlichen Standorten unterstreichen. Werbung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild auch dieses Gebietes wesentlich mit. Die Bedeutung der Architektur für das einzelne Unternehmen ist gleichsam der prägende Standortfaktor und darf nicht durch störende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Daher ist auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich, da der Qualitätsstandard auch die Wertsicherung der Investitionen beeinflusst.

Umwelt - Klima, Landschaft

Nachteilige Umweltauswirkungen sind in Bezug auf Flächenversiegelungen zu erwarten, da durch Überbauung und Versiegelung von bislang unversiegelten Teilflächen im Sonstigen Sondergebiet, die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren gehen. Ein Verlust von schutzwürdigen Böden und deren Bodenfunktionen ist nicht ausgleichbar. Es gilt zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden beachtet werden muss. Naturbelassene Böden sind selten und aufgrund ihrer langsamen Entwicklungszeit von einigen hundert Jahren stellen sie ein einzigartiges Archiv unserer Erd- und Kulturgeschichte dar.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen überschritten, um dem Stellplatzbedarf der geplanten Einzelhandelsnutzung Rechnung zu tragen. Die Überschreitung der Grenzen der GRZ ist lediglich mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden, da die betroffenen Böden keine besondere Bedeutung für die Lebensraumfunktion und die Speicher- und Reglerfunktion aufweisen. Die Böden besitzen keine besondere natürliche Ertragsfähigkeit und übernehmen auch keine Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Darüber hinaus wird das Plangebiet komplett im Altlastenkataster als nachrichtlich geführte Nebenfläche gelistet und Bodenbewegungen sind nur örtlich verzeichnet.

Der Überschreitung der GRZ durch die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird damit der Vorrang gegenüber dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen eingeräumt.

Insgesamt sind planbedingte nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten, die bei der Realisierung der Planung jedoch unvermeidbar sind und zur Erreichung der Ziele des Bebauungsplanes hingenommen werden müssen. Insoweit wird in der Abwägung den festgelegten Planungszielen, den Belangen des Einzelhandels sowie der Stärkung, Entwicklung und Attraktivierung des Nahversorgungszentrums Steinkuhl der Vorrang eingeräumt, zumal die grundsätzliche Eignung der Fläche für eine Einzelhandelsnutzung bereits auf der Ebene des Masterplans Einzelhandel 2006 und auch in der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2012 geprüft und bestätigt worden ist.

Andererseits kommt dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 1 BauGB besondere Bedeutung zu. Sowohl die Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch die Nachverdichtung bzw. die Innenentwicklung, insbesondere die Bebauung eines zentral gelegenen Grundstücks wie im vorliegenden Fall, ist der Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen im Umland aus der Sicht des Bodenschutzes und sonstiger Umweltbelange generell vorzuziehen. Insbesondere weil die Innenstadtbereiche eine kompaktere Bebauung zulassen, wodurch weniger Fläche versiegelt wird und weil eine Siedlungsentwicklung im Umland in der Regel verkehrsaufwändig ist und in der Folge zu erhöhtem Flächenverbrauch durch den Bau zusätzlicher Straßen führt.

Das Plangebiet wird als Lastraum "überwiegend locker und offen bebaute Wohngebiete" eingestuft und kann dem Klimatop des Stadtrandklima zugeordnet werden. Hinsichtlich der klimatischen Situation innerhalb des Plangebietes lassen die vorgesehenen Festsetzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima erwarten, da die beplanten Flächen bereits überwiegend großflächig versiegelt und bebaut sind.

Nach den Belastungskarten des LANUV liegen im Plangebiet keine Belastungsschwerpunkte zum Schutzgut Luft vor. Das Plangebiet liegt nicht in der Bochumer Umweltzone. Durch die Planung sind, trotz zunehmendem Erschließungsverkehr, keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die umgebende Bebauung bestehend aus öffentlichen Einrichtungen (Kirche, Kindertageseinrichtung, Transformatorstation), Wohnnutzungen sowohl im Segment des Studierendenwohnens als auch im Segment des Geschosswohnungbaus mit bis zu neun Vollgeschossen und durch verkehrstechnische Anlagen (vierstreifige Universitätsstraße mit U35 CampusLinie in Mittellage und die Auf-Abfahrtsrampen zur Universitätsstraße) stark beeinträchtigt. In dieses Bild fügen sich die geplanten planungsrechtlich zulässigen Nutzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung ohne Weiteres ein. Mit der Beseitigung der bestehenden Bausubstanz, der Überformung des Gehölzbestandes im Süden des Plangebietes und dem Verlust von prägenden Einzelbäumen, auch im Bereich der angrenzenden Grünfläche kommt es zu Beeinträchtigungen des Landschafts- und Stadtbildes im Plangebiet. Konflikt mindernd wirken sich die Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der verbleibenden Grünflächen und die vorzusehende extensive und intensive Begrünung des Dachs des Lebensmittelmarktes aus. Auch der als Schutzmaßnahme vorzusehende Aufbau eines neuen Waldrandes im Bereich der angrenzenden Grünfläche mindert den Eingriff in das Landschafts- und Stadtbild.

Im Rahmen der Umsetzung des Planungsziels zur Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes wurde geprüft, ob der Saum der Gehölzstrukturen der östlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage vollständig erhalten und somit auf einen Eingriff verzichtet werden kann. Um eine angemessene Ausnutzbarkeit der Bauflächen gewährleisten zu können, sind jedoch möglichst gleichmäßig geschnittene Flächen in ausreichender Grundstücksgröße erforderlich, so dass der auf Teilbereiche (Saumbereich) beschränkte Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen angemessen und unvermeidbar ist. Den Belangen des Einzelhandels (Wirtschaft) wird insoweit aus städtebaulichen Gründen der Vorrang eingeräumt.

Umweltbericht

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 916 ist ein Umweltbericht (Teil B dieser Begründung) erarbeitet worden. Gegenstand des Umweltberichtes ist die Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber der bislang zulässigen Nutzung nachteilige Umweltauswirkungen verursacht werden, die jedoch im Wesentlichen als nicht erheblich einzustufen sind.

Insgesamt kommt der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 916 zu dem Ergebnis, dass mit der Planung relativ geringe Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind, wenn die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung umgesetzt werden, da das Plangebiet schon heute teilweise für einen Lebensmittelmarkt genutzt wird und keine besonders ausgeprägten Funktionen für die Umwelt wahrnimmt.

Details sind dem Umweltbericht (Teil B) dieser Begründung zu entnehmen.

Artenschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Bereiche zum Schutz der Natur ausgewiesen. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht betroffen. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 916 ist eine Artenschutzprüfung (Kuhlmann & Stucht GbR, Stand März 2011) erarbeitet worden, in welcher der planungsrelevante Tierartenbestand im Plangebiet ermittelt wurde.

Im Zuge der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde geprüft, ob für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten aufgrund der Lage ihrer Fundorte sowie ihrer Lebensansprüche eine Betroffenheit durch die geplante Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes gegeben ist und ob unter Berücksichtigung der Legalausnahme Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind.

Vorkommen von Tages- und Sommerquartieren oder Winterquartieren Gebäude bewohnender Arten wie Zwergfledermaus, Teichfledermaus oder Breitflügelfledermaus sind aufgrund Ausstattung der Bebauung aber nicht auszuschließen. Die 3 genannten Arten weisen einen günstigen Erhaltungszustand auf. Unmittelbar vor dem Abriss der Gebäude sollte daher eine Besichtigung der Gebäude oder eine Kontrolle auf ausfliegende Fledermäuse per Detektor durch eine kompetente Person erfolgen.

Unter diesen Voraussetzungen kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Gesamtergebnis, dass die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erwarten lässt. Weiterführende Untersuchungen erscheinen im Hinblick auf eventuell artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen entbehrlich. Sowohl vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes als auch kompensatorische Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes sind im Zusammenhang mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht notwendig. Die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung im Sinne des § 45 (7) BNatSchG ist nicht gegeben, da im Zusammenhang mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans davon auszugehen ist, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 (1) i. V. m. (6) BNatSchG nicht verletzt werden. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht erkennbar oder zumindest nicht wahrscheinlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Belange kein unüberwindbares Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darstellen.

Boden - Altlasten

Bezüglich des Schutzgutes Boden ist festzuhalten, dass in überwiegenden Teilen des Plangebietes bereits Gebäude, Stellplätze und Wegeflächen als befestigte Flächen vorhanden sind. Die derzeit nicht beanspruchten Bodenflächen sind nicht als schutzwürdige Böden gekennzeichnet. Gemäß des Fachbeitrags des Geologischen Dienstes NRW (GD NRW) zum RFNP können jedoch im südlichen Abschnitt potenziell schutzwürdige Böden mit hohem Filter- und Puffervermögen bzw. hohem Wasserspeichervermögen vorhanden sein. Abgrabung, Überbauung und Versiegelung führen hier zu Verlust von natürlichen Bodenfunktionen. Ein Verlust von schutzwürdigen Böden und deren Bodenfunktionen ist nicht ausgleichbar.

Planbedingte nachteilige Umweltauswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung geht eine dauerhafte Überbauung und Versiegelung von Teilflächen des Plangebietes einher. Dies führt zu einem dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen sowie der tlw. potenziell gewachsenen ertragreichen und damit potenziell schutzwürdigen Böden.

Insgesamt sind für geringere Teilflächen planbedingte nachteilige Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes zu erwarten, die bei der Realisierung der Planung jedoch unvermeidbar sind und zur Erreichung der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hingenommen werden müssen. In der Abwägung wird den festgelegten Planungszielen, den Belangen der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung der Vorrang gegenüber dem Belang des Bodenschutzes eingeräumt.

Wasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Ruhr, Teileinzugsgebiet IV -Schattbach-. Das dort anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Laerheidestraße zugeführt. Gegen die geplante Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die städtische Kanalisation bestehen keine Bedenken.

Emissionen - Lärm

Das Plangebiet wird durch die geplante Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 920 m² und insgesamt 57 Stellplätzen mit Lärmemissionen belastet. Die Lärmemissionen, welche zukünftig von den innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Gebäuden und Nutzungen ausgehen können, sind in einem Schallgutachten untersucht worden. Zur Sicherstellung der immissionschutztechnischen Anforderungen sind für den geplanten Lebensmittel-Discountmarkt Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.

Unter Berücksichtigung der im Schallgutachten aufgeführten Betriebsbeschreibung und der ausgearbeiteten Lärminderungsmaßnahmen werden die geltenden Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zur Tageszeit an den Untersuchten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten.

- Anlieferungsvorgänge im Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr sind nicht möglich. Kurzzeitige Pegelspitzen durch den Lkw oder die Ladevorgänge führen zu deutlich größeren Überschreitungen von 40 db(A) am gegenüberliegenden Gebäude Laerheidestraße 10 als die zulässigen 20 db(A). Die Schallquellen können nicht wirksam abgeschirmt werden, weshalb Anlieferungen im Nachtzeitraum zwischen 22:00 bis 6:00 Uhr nicht möglich sind und eine verbindliche Regelung zu den Anlieferungszeiten im Rahmen der Betriebsgenehmigung erfolgen muss.
- Die Geräuschabstrahlung von der Anlieferung des Lebensmittel-Discounters ist in Richtung Böllingsteg durch eine Schallschutzwand zu begrenzen. Die Höhe der Wand muss mindestens 3,0 m über dem Niveau des Lkw-Standplatzes betragen. Die Länge der Schallschutzwand muss mindestens 10,0 m ausgehend vom Rand der Laderampe in Richtung Laerheidestraße betragen. Die Laderampe selbst ist in Richtung Böllingsteg durch eine Wandscheibe zu verschließen. Das Flächengewicht muss mindestens 10 kg/m² betragen.
- Bei einer Öffnungszeit bis 22:00 Uhr ist die Parkplatzoberfläche in Asphaltbauweise herzustellen. Auf diese Weise kann auch in der Nachtstunde von 22:00 bis 23:00 Uhr eine Einhaltung des Immissionsrichtwertes (IRW) von 40 db(A) durch die Abfahrt der Kunden und Beschäftigten gewährleistet werden.

Mit den dargestellten Maßnahmen ist die geplante Nutzung für die umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Sinne der TA-Lärm unkritisch.

Die Vorbelastungssituation durch Gewerbelärm wurde ebenfalls betrachtet. Die TA-Lärm sieht eine Gesamtbetrachtung aller gewerblichen Geräusche für jeden Immissionsort vor. Die Gesamtbetrachtung ist entbehrlich, wenn die zu beurteilende Anlage die IRW um mehr als 6 db(A) unterschreitet. Die Ergebnisse zeigen, dass an allen Immissionsorten östlich und nördlich des Grundstücks die IRW um deutlich mehr als 6 db(A) unterschritten werden. Insofern ist eine Überschreitung durch Summation mit weiteren gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen.

Für das Grundstück Laerheidestraße 10 ist an einigen Immissionsorten eine geringere Unterschreitung der IRW als 6 db(A) errechnet worden. Für diese Fassaden kann allerdings ein relevanter Geräuschbeitrag von anderen gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Insofern ist auch hier eine Überschreitung der IRW durch die Gesamtbetrachtung aller gewerblichen Geräuschquellen ausgeschlossen.

Verkehr

Aufgrund der gegebenen Zwangspunkte hinsichtlich der Anbindung des Sonstigen Sondergebietes an die Markstraße Knotenpunkt Markstraße/Nordrampe zur Universitätsstraße bzw. Knotenpunkt Markstraße/Laerheidestraße und den topographischen Gegebenheiten lässt sich eine alternative Erschließungsvariante nicht mit verhältnismäßigem Aufwand realisieren. Daher ist es erforderlich, die verkehrliche Anbindung des Lebensmittelmarktes an die Laerheidestraße zu legen.

Eine Anbindung direkt an die Markstraße ist aufgrund der mehrere Meter tiefer gelegenen Lage des Plangebietes und des signalisierten Knotenpunktes Markstraße/Nordrampe zur Universitätsstraße technisch nicht möglich.

Die Markstraße (K 1) ist als leistungsfähige Hauptverkehrsstraße dimensioniert. Die verkehrstechnische Erschließung des Lebensmittel-Discountmarktes soll über die Laerheidestraße an die Markstraße erfolgen. Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon Bondzio Weiser, Bochum ermittelt und bewertet.

Mit den angesetzten 2,0 Kunden pro qm Verkaufsfläche liegt der Gutachter auf der sicheren Seite, so dass die darauf aufbauende Leistungsfähigkeitsberechnung für den „worst case“ gilt. An beiden Knotenpunkten ergibt sich dabei mindestens eine gute Qualität des Verkehrsablaufs. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit durch das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen sind somit nicht zu erwarten.

Die Verkehrsuntersuchung gelangt zu folgenden Ergebnissen:

- Durch das geplante Vorhaben ist werktags mit einem zusätzlichen Verkehr in Höhe von insgesamt 1.866 Kfz-Fahrten/Tag zu rechnen. In der maßgebenden Spitzenstunde am Nachmittag entspricht dies 99 Kfz-Fahrten/h im Quellverkehr bzw. 111 Kfz-Fahrten/h im Zielverkehr.
- Die signalisierten Knotenpunkte Markstraße/Nordrampe zur Universitätsstraße und Markstraße/Laerheidestraße sind in der Lage, das prognostizierte Verkehrsaufkommen in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde im geplanten Ausbaustand und Signalisierungskonzept 1 leistungsfähig mit einer insgesamt befriedigenden Verkehrsqualität abzuwickeln. Das Signalisierungskonzept 1 sieht eine Signalisierung der Einmündungen jeweils als Teilknoten vor, welche in die vorhandene Koordinierung entlang der Markstraße eingebunden werden. Der Fahrverkehr entlang der Markstraße kann mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) abgewickelt werden.
- Am Knotenpunkt Markstraße/Laerheidestraße wird empfohlen, dass das Rechtsabbiegen von der Markstraße in die Laerheidestraße für Sattelzüge durch entsprechende Beschilderung unterbunden wird.

- Der Bereich der Anlieferung Laerheidestraße/Anbindung Anlieferung ist in der vorgesehenen Form realisierbar. Da zur Abwicklung der Fahrmanöver der Lieferfahrzeuge die gesamte Breite der Laerheidestraße benötigt wird, ist der entsprechende Straßenabschnitt von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Bei der Abwicklung des Lieferverkehrs ist zu gewährleisten, dass beim Rückwärtsfahren keine Gefährdung von anderen Verkehrsteilnehmern auftritt.

Es ist davon auszugehen, dass die für das geplante Vorhaben anzusetzenden zusätzlichen Pkw-Bewegungen von dem vorhandenen Straßensystem ohne Probleme bewältigt werden können. Aufgrund seiner lokalen Bedeutung werden auch in Spitzenzeiten des Berufsverkehrs auf der Strecke keine Überlastungen auftreten. Probleme hinsichtlich des ruhenden Verkehrs werden wegen der geplanten Zahl an Stellplätzen nicht erwartet.

Unter Beachtung der genannten Maßnahmen ist das geplante Vorhaben unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten realisierbar. Die erforderliche Verkehrsanbindung ist gesichert bzw. kann mit üblichen Maßnahmen gesichert werden.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Anbindung an die Laerheidestraße stellt die Erschließungsvariante mit den geringsten Beeinträchtigungen dar. Die gewählte Erschließungsform verursacht zudem den geringsten Erschließungsaufwand.

6. Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel der Stadt Bochum ist die Sicherung, Attraktivierung und Entwicklung der Einzelhandelsnutzung in einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter innerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der Lagegunst an der Markstraße (K 1) und den unmittelbar angrenzenden Rampen zur Universitätsstraße (K 3) mit direktem Zugang in nördlicher Richtung zur Innenstadt Bochum und zum Nordhausenring (in Zukunft Bundesautobahn BAB A 448) und in südlicher Richtung zur Ruhr-Universität Bochum und zur BAB A 43 sowie aufgrund der im Umfeld bereits vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen des zentralen Versorgungsbereiches Steinkuhl bietet sich eine solche Entwicklung für das Plangebiet an.

Die Einzelhandelsnutzung entspricht sowohl den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes der Städteregion Ruhr, darüber hinaus auch den Zielen der Landesplanung, welche im Entwurf des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEPNRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Stand 17.04.2012) formuliert wurden. Zum Anderen entspricht die Einzelhandelsentwicklung an der Markstraße dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum - Fortschreibung 2012.

Die im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen sollen als sonstige Sondergebiete - Zweckbestimmung Lebensmitteldiscountmarkt - gemäß § 11 BauNVO und als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Hierzu gehören u. a. großflächige Einzelhandelsbetriebe (größer 800 m² Verkaufsfläche) die außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes soll Lebensmitteleinzelhandel in Form eines Discounters angesiedelt werden. Nach dem Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum - Fortschreibung 2012 liegt das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 916 überwiegend innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Steinkuhl" (s. o. Ziffer 4.3.2 Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum). Die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2012 erfasst in seiner Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Steinkuhl die kompletten Flächen des, im vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 916, festgesetzten Sondergebietes.

Auf der ca. 3.523 m² großen Fläche sieht das städtebauliche Konzept bauliche Anlagen für einen Lebensmittel-Discountmarkt und eine Stellplatzanlage mit den erforderlichen Zufahrten und Baumstandorten vor. Das architektonische Konzept sieht zwischen der Markstraße und der Laerheidestraße eine eingeschossige Bebauung mit teils intensiver als auch extensiver Dachbegrünung vor. Die Betriebsform "Lebensmittel-Discounter" bedingt für einen wirtschaftlichen Betriebsablauf bestimmte, in der Praxis erprobte und optimierte Gebäudeabmessungen und Nutzungsanordnungen, die nur wenig Spielräume für ortsbedingte Änderungen zulassen.

Die Betriebsform des großflächigen Einzelhandels funktioniert wirtschaftlich nur auf ebener eingeschossiger Fläche. Aus diesem Grund wird eine nivellierende Einebnung des Grundstücks auf einem Höhenniveau erforderlich, welches zwischen den unterschiedlichen Bestandshöhen mit dem Hochpunkt an der Markstraße im Norden und dem Tiefpunkt an der Laerheidestraße im Süden vermittelt. Demzufolge sind aufgrund der topografischen Rahmenbedingungen und den zwingenden betrieblichen und verkehrlichen Erfordernissen Abgrabungen des Geländes um bis zu ca. 2 m erforderlich.

Unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten des Baugrundstücks und den zwingenden Vorgaben zur betrieblichen Organisation ergibt sich die vorliegende Anordnung des Marktgebäudes entlang der östlichen Grundstücksgrenze und der westlich vorgelagerten Stellplatzanlage zwischen Markstraße und Laerheidestraße.

Um die östlich des sonstigen Sondergebietes angrenzende Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes vor unzumutbaren Belästigungen zu schützen, wird neben den vom Schallgutachter konzipierten Schallminderungsmaßnahmen auch die Festsetzung einer Schallschutzwand getroffen, damit die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete bzw. Allgemeine Wohngebiete sichergestellt wird.

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Kriegererehnenmal und altem Gehölzbestand, überwiegend Buchen mit starkem Baumholz. Der Bestand ist als standortheimischer Laubwald anzusprechen. Nach Ansicht des Landesbetriebs Wald und Holz NRW werden die Belange des Waldes weder mittel- noch unmittelbar von der Planung betroffen und keine Bedenken vorgetragen.

Nördlich, südlich und östlich des Plangebietes werden in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 301, 319 und 322 Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Studentenwohnheim, allgemeine Wohngebiete, reine Wohngebiete und umfangreiche öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage ausgewiesen.

Die durch die Planung begründeten erstmaligen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden (siehe auch Ziffer 7.1.7). Ein darüber hinaus gehender Ausgleichsbedarf wird planextern realisiert.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits durch gewidmete öffentliche Straßenverkehrsflächen vorhanden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist die Anbindung des sonstigen Sondergebietes an die äußere Erschließung sicherzustellen. In geringem Umfang erfolgt eine Aufweitung der Laerheidestraße im Einmündungsbereich des Knotenpunktes Markstraße/Laerheidestraße um die erforderlichen Verkehrsbeziehungen zu ermöglichen. Darüber hinaus wird, anbindend an den vorhandenen Gehweg der Markstraße, ein Gehweg entlang der Laerheidestraße bis zur Zufahrt des Lebensmittel-Discountmarktes vorgesehen.

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems für den Kunden- bzw. Lieferverkehr ist gemäß Verkehrsuntersuchung des Büros Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Universitätsstraße 142, 44799 Bochum eine Anbindung über die Laerheidestraße an die Markstraße vorzusehen. Eine direkte Anbindung an die Markstraße kommt aus verkehrstechnischer Sicht und aufgrund der topographischen Gegebenheiten zwischen dem Sonstigen Sondergebiet und der Markstraße nicht infrage.

Somit steht für eine Anbindung des motorisierten Individualverkehrs und des Anlieferverkehrs des Plangebietes an die äußere Erschließung lediglich die Laerheidestraße zur Verfügung. Weitere Anbindungsalternativen sind nicht vorhanden.

Um das Plangebiet über den Knotenpunkt Markstraße/Laerheidestraße anbinden zu können, erfolgt die Errichtung einer Lichtsignalanlage und die Aufweitung des Mündungsbereiches der Laerheidestraße. Die dafür erforderlichen Flächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert.

Mögliche Erschließungsvarianten wurden mit den Fachämtern im Sinne der Abwägung abgestimmt. Negative Auswirkungen wurden nicht abgeleitet. Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Erschließungssystems wird durch die Auswirkungen der Planung nicht beeinträchtigt und ist weiterhin sichergestellt.

Zur Sicherung der fußläufigen Erschließung gelangt im nördlichen Plangebiet die Errichtung einer barrierefreien Rampeanlage von der Markstraße zum Eingangsniveau des Lebensmittel-Discountmarktes zur Ausführung. Eine weitere fußläufige Anbindung wird über einen öffentlichen Gehweg parallel zur Laerheidestraße errichtet und den Lebensmittel-Discountmarkt im Bereich der Pkw-Radfahrer-Einfahrt erschließen.

Die Topographie im Plangebiet ist als relativ bewegt zu bezeichnen. Der Hochpunkt des Geländes befindet sich im Norden bzw. Nordwesten des Plangebietes an der Markstraße. Das Gelände fällt nach Süden und Osten um etwa 5 m ab. Der Tiefpunkt des Geländes befindet sich im Südosten des Plangebietes im Bereich der geplanten Kundenzufahrt und Anlieferung. Um diese Topographie berücksichtigen bzw. aufnehmen zu können und erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden zu können, wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung mit Flachdachbauweise geprägt. Der Charakter des Discountmarktes nimmt insbesondere zu den Gebäuden der Studierendenwohnanlagen an der Laerheidestraße und den mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern an der Markstraße Bezug zum Stadtgrundriss und fügt sich hinsichtlich des Maßstabs ein.

Durch die Aufnahme der Bauweise und der Dachform ordnet sich der Discountmarkt dem Kontext der städtebaulichen Situation unter, bzw. führt durch die Aufnahme ortsbestimmender Elemente das Vertraute fort.

Bauflüchten zur Orientierung sind aufgrund der Lage zwischen der öffentlichen Grünfläche im Osten und den Verkehrsbauwerken im Westen nicht vorhanden. Der Discountmarkt präsentiert sich mit seiner Schmalseite an der Markstraße und stellt eine städtebaulich wirksame Raumkante her und stärkt somit die geschwächte Bauflucht.

Durch die Planung - einschließlich der Freiraumplanung - soll insbesondere entlang der Markstraße und der Laerheidestraße eine gewisse städtebauliche Qualität erreicht bzw. geschaffen werden. Dies soll dadurch erreicht werden, dass eine teils intensive als auch extensive Begrünung der Dachflächen der baulichen Anlagen festgesetzt werden soll. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Laerheidestraße eine Begrünung mit Bäumen - raumbildende Grünflächen - vorzusehen ist. Die Stellplatzfläche ist in das grünordnerische Konzept eingebunden und soll ebenfalls mit Baumstandorten begrünt werden. Diese Vorgaben werden durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Werbeanlagen werden durch eine örtliche Bauvorschrift beschränkt, um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen.

7. Planinhalt

Die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan, auf deren Entwurfsebene die formellen Beteiligungen der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt wurden.

Entsprechend den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes der Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“, welcher für diesen Bereich Wohnbaufläche/Allgemeiner Siedlungsbereich sowie Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge vorgibt, ist für die zukünftigen Baugebietsflächen die Festsetzung "sonstige Sondergebiete" gemäß § 11 BauNVO und die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

Für die Erschließung des Standortes sind bauliche Maßnahmen an den vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Markstraße und der Laerheidestraße, insbesondere in den Knotenpunkten notwendig. Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt einerseits für den motorisierten Kundenverkehr, den Radfahrverkehr und den Anlieferverkehr über die Laerheidestraße an die Markstraße. Andererseits erfolgt die fußläufige Anbindung über eine barrierefreie Rampenanlage von der Markstraße auf das Eingangsniveau des Lebensmittelmarktes sowie einen neuen Gehweg von der Markstraße entlang der Laerheidestraße bis zur Zufahrt des Einzelhandelsmarktes.

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind. Der Planbereich soll auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter - gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Neben den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Maß der baulichen Nutzung sind Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen. Mit der Festsetzung von mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen sollen die bereits vorhandenen Leitungen gesichert und zukünftige Leitungsrechte geschaffen werden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt es zu erstmaligen Eingriffen in Natur und Landschaft. Diese Eingriffe sind soweit wie möglich planintern auszugleichen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist daher ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden, der die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen festlegt. Eine Umsetzung des vollständigen Kompensationsbedarfs im Geltungsbereich ist nicht möglich. Daher ist die Kompensation an anderer Stelle durchzuführen oder eine entsprechende Ausgleichszahlung zu leisten. Nähere Einzelheiten zu den externen Kompensationsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Um eine ökologische Aufwertung der als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Flächen des Plangebietes zu gewährleisten, werden diese mit der überlagernden Festsetzung von Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB versehen (ökologische Ausgleichsmaßnahmen - u. a. intensive und extensive Dachbegrünung auf dem Lebensmittel-Discountmarkt).

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete - Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter (§ 11 BauNVO)

Zur planungsrechtlichen Konkretisierung der Neuerrichtungsabsichten für Lebensmittel-Einzelhandel soll im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8 a und 9 BauGB auf Grundlage des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum - Fortschreibung 2012 das Areal im Bereich Markstraße - Laerheidestraße als sonstiges Sondergebiet (SO-Gebiet) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes, welcher der Nahversorgung Steinkuhls dienen bzw. zukünftig sichern soll. Da die beabsichtigte Nutzung aufgrund ihrer Großflächigkeit in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO nicht allgemein zulässig wäre, wird die Festsetzung eines entsprechend konkretisierten sonstigen Sondergebietes erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan und der Funktion des Gebietes "sonstiges Sondergebiet" § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung - Lebensmitteldiscounter - fest. Diese Festsetzung soll für den überwiegenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans südöstlich der Markstraße, nördlich der Laerheidestraße und westlich der angrenzenden öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage getroffen werden.

Mit der Festsetzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung des bereits an der Markstraße 139 vorhandenen Lebensmittel-Discounters geschaffen werden. Ebenfalls gesichert werden sollen die im Zusammenhang stehenden zugehörigen Stellplätze und die Anlieferung.

Um einen zukunfts- und wettbewerbsfähigen Betrieb des Marktes zu ermöglichen ist für den Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsfläche mit maximal 925 m² geplant.

Die Festsetzung entspricht teilweise schon heute der Lage des Plangebietes, dessen nördliches Umfeld durch Bebauung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen charakterisiert ist. Darüber hinaus ist diese Fläche im Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum - Fortschreibung 2012 in der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Steinkuhl berücksichtigt. Der Standort des Lebensmittel-Discountmarktes liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum Steinkuhl) und ist verbrauchernah, also insbesondere auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen gut erreichbar. Hierdurch soll neben dem Schutz auch die Sicherung der Versorgung des integrierten Standortes erfolgen. Einer möglichen Verödung des zentralen Versorgungsbereiches soll durch gezielte Fortentwicklung entgegen gewirkt werden. Neben der Stärkung wird auch eine Verbesserung der Attraktivität des zentralen Nahversorgungsbereichs Bochum-Steinkuhl angestrebt.

Ferner soll mit der Festsetzung die Neuerrichtung des bereits an der Markstraße 139 vorhandenen Lebensmittel-Discounters entsprechend umgesetzt werden, um diesen Frequenzbringer innerhalb des Nahversorgungszentrums zu halten. Zusammen mit den weiteren Magnetbetrieben des Nahversorgungszentrums und den um diese herum gruppierten weiteren tlw. spezialisierten Einzelhandelsbetriebe und kleinen Dienstleistungsbetriebe, soll eine umfassend abdeckende Grund- und Nahversorgung des städtischen Quartiers sichergestellt werden.

Als Zusatzkriterium ist die günstige Anbindung an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) zu beachten. Die gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV wird wie in Kapitel 3.4 Verkehr und Erschließung geschildert, durch mehrere Buslinien und die U35 CampusLinie gewährleistet. Im Hinblick auf die Erfordernisse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die zu erwartende Altersstruktur der Bevölkerung wird durch das sonstige Sondergebiet - Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter - die günstige Erreichbarkeit eines Versorgungsstandortes auch für die nicht-motorisierte Bevölkerung sichergestellt.

Die im sonstigen Sondergebiet zulässige Nutzung wird auf die Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes und die Größe der diesbezüglichen Verkaufsfläche auf die Obergrenze von 925 m² beschränkt. Bei dem Begriff „Lebensmitteldiscounter“ handelt es sich um einen Anlagentyp, der städtebaulich definierbar ist, weil in der Planungspraxis geläufig. So werden Discounter der einschlägigen Ketten Aldi, Lidl, Netto und Norma nach einheitlichen Konzepten errichtet und betrieben. Im Übrigen ist die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB und der auf Grund von § 9 a BauGB erlassenen Bau-nutzungsverordnung gebunden. Insoweit kann offen bleiben, ob im vorliegenden Fall ein Anlagentyp nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt wurde. Jedenfalls wird der Lebensmitteldiscounter durch die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und den textlichen Festsetzungen hinreichend bestimmt. Zudem wird dieser Begriff der Aufgabe, das Vorhaben möglichst exakt zu beschreiben, eher gerecht, als dies bei anderen Umschreibungen wie beispielsweise „Lebensmittelmarkt“ oder „Verbrauchermarkt“ der Fall wäre.

Mit der vorgenommenen Begrenzung der (Gesamt-)Verkaufsfläche auf 925 m² sollen mögliche städtebauliche Auswirkungen der Planung eingeschränkt werden. Dabei stehen insbesondere die Vermeidung von übermäßigen verkehrlichen Auswirkungen im Vordergrund. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (schalltechnische Untersuchung für einen ALDI-Markt an der Markstraße 139, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Stand Januar 2012) wird dies im Einzelnen nachgewiesen. So wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit berücksichtigt werden. Ferner wird gewährleistet, dass kein überdimensionierter Lebensmittel-Discounter entstehen kann.

Aufgrund des bei weitem nicht abgedeckten nahversorgungsrelevanten Kaufkraftvolumens (Lebensmittelangebot quantitativ gering ausgeprägt) im Zentrum Steinkuhl sowie der räumlich begrenzten und gegenüber den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Bezirk Süd) getrennten Raum- und Funktionseinheit des Zentrums Steinkuhl sind durch die Ausweitung der Verkaufsfläche Kaufkraftbewegungen und Umsatzverteilungen zu erwarten, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass keine Beeinträchtigung benachbarter zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des Ziels 3 - Zentrenrelevante Kernsortimente (Beeinträchtigungsverbot) des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vorliegt.

In dem sonstigen Sondergebiet wird ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 925 m² zugelassen; davon müssen mindestens 70 v. H. mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt sein.

Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen typischerweise insbesondere in Stadtteil- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein und üben eine wichtige Magnetfunktion aus.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Bochumer Sortimentsliste des Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012:

- Back- und Fleischwaren
- Drogeriewaren
- Getränke
- Heimtierfutter
- Nahrungs- und Genussmittel
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften

In dem sonstigen Sondergebiet werden Büro-, Neben- und Sozialräume, Lagerräume und Lagerflächen, Garagen und Stellplätze, soweit sie den Hauptnutzungen zugehören, als übliche und erforderliche Nebennutzungen zugelassen.

Über die v. g. generell in dem sonstigen Sondergebiet - Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter - zugelassenen Nutzungen hinaus sollen ergänzend auch nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften im Einzelfall realisierbar sein.

Da der Schwerpunkt der Nutzung jedoch im Bereich der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung- und vergleichbaren Nutzungen liegen soll, werden diese Betriebe und Einrichtungen nur als Ausnahme zugelassen.

Der Begriff der nicht störenden Gewerbebetriebe umfasst ausdrücklich nicht die in der Baunutzungsverordnung genannten, eigenständige Nutzungstypen darstellenden Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe und Einrichtungen, die bauplanungsrechtlich als Gewerbebetrieb anzusehen sind, können in das beabsichtigte städtebauliche Gefüge nicht eingeordnet werden. Sie würden die Qualität des Standortes negativ beeinflussen ("Trading-Down-Effekt") und sind deshalb nicht zulässig. Die für eine solche Regelung erforderlichen städtebaulichen Gründe sind gegeben, da mit der Planung eine Aufwertung dieses Teils des Nahversorgungszentrums Steinkuhl angestrebt wird. Diese Entwicklungsziele sind mit der Ansiedlung von dem "Rotlichtgewerbe" zuzuordnenden Einrichtungen bzw. Betrieben nicht vereinbar.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist und auch die Nutzung frei geräumter Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet widerspricht, werden diese im Plangebiet ausgeschlossen.

In dem sonstigen Sondergebiet sind nicht zulässig:

- Einkaufszentren gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO;
- Vergnügungsstätten;
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten;
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung - sonstige Sondergebiete - Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter (§ 11 BauNVO)

*Das sonstige Sondergebiet dient der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters.
In dem sonstigen Sondergebiet ist zulässig:*

Ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 925 m²; davon müssen mindestens 70 v. H. mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt sein. Maximal 50 m² Verkaufsfläche dürfen auf einen Back-Shop entfallen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Bochumer Sortimentsliste des Masterplan Einzelhandel Bochum 2012:

- Back- und Fleischwaren
- Drogeriewaren
- Getränke
- Heimtierfutter
- Nahrungs- und Genussmitte

- *Parfümerie- und Kosmetikartikel*
- *Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren*
- *Schnittblumen*
- *Zeitungen / Zeitschriften*

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig, soweit sie dem Einzelhandelsbetrieb (Hauptnutzung) zugehören:

- *Büroräume*
- *Neben- und Sozialräume*
- *Lagerräume und Lagerflächen*
- *Garagen und Stellplätze*

Der überwiegende Teilbereich des Plangebietes ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 322 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bislang erfolgte für diesen Teilbereich neben der primären Einzelhandelsnutzung und einer Gaststättennutzung (Schank- und Speisewirtschaft in den Erdgeschossen) auch eine sekundäre Nutzung zu Wohnzwecken. Mit der Festsetzung sonstige Sondergebiete (SO) geht eine Umnutzung der Flächen einher. Die bislang ausgeübte Wohnnutzung ist der Einzelhandels- und Schankwirtschaftsnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet. Der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter wird gegenüber dem Verlust an zu Wohnzwecken genutzten Flächen Vorrang eingeräumt, da einerseits der Grundstückseigentümer die Wohnnutzung auf den Liegenschaften aufgibt und andererseits im Mietwohnungssegment im Stadtteil Bochum-Steinkuhl keine Engpässe bestehen (siehe hierzu auch Ziffer 5. Begründung der Planungsziele).

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Ziel ist die Schaffung eines städtebaulichen Rahmens, der eine Umsetzung des Plankonzeptes garantiert und gleichzeitig Spielraum für mögliche Anpassungs- und Erweiterungsmaßnahmen lässt.

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beschreibt das zulässige Verhältnis von Grundfläche zur Grundstücksfläche, gibt also an, bis zu welchem Anteil ein Grundeigentümer seine Grundstücke tatsächlich mit baulichen Anlagen überdecken darf.

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) wird als Grundflächenzahl (GRZ) die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in Sondergebieten von 0,8 festgesetzt. Für die Errichtung der Baukörper wird, bezogen auf die Lage an der Markstraße, eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen ermöglicht. Damit können die Grundstücke zu 80 % überbaut und im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung wirtschaftlich auskömmlich ausgenutzt werden.

Dies wirkt somit einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen an anderer Stelle entgegen, da durch die vollständige Ausnutzbarkeit der Bauflächen der notwendige Flächenbedarf innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann und auf die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen außerhalb des Plangebietes verzichtet werden kann. Dies trägt dem § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden).

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in dem Sonstigen Sondergebiet wird eine angemessene städtebauliche Verdichtung ohne negative Auswirkungen auf die städtebaulich-gestalterische Qualität erreicht. Im Rahmen dieser Festsetzungen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO eingehalten. Somit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Um dem Stellplatzbedarf der geplanten Einzelhandelsnutzung sowie der zulässigen sonstigen Nutzungen Rechnung zu tragen, wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der GRZ für die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 1,0 zugelassen. Die Überschreitung der Grenzen der GRZ ist lediglich mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden, da die betroffenen Böden keine besondere Bedeutung für die Lebensraumfunktion und die Speicher- und Reglerfunktion aufweisen. Besondere natürliche Ertragsfähigkeit besitzen die Böden nicht und übernehmen keine Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Darüber hinaus wird das Plangebiet komplett im Altlastenkataster als nachrichtlich geführte Nebenfläche gelistet und Bodenbewegungen sind nur örtlich verzeichnet. Ferner erfolgt ein Ausgleich der Eingriffe durch Begrünung der Dachflächen des Lebensmittelmarktes mit extensiver bzw. intensiver Dachbegrünung mit einem hohen Anteil an gebietsheimischen Stauden (s. Ziffer 7.1.7). Diese Pflanzenarten weisen gegenüber nicht heimischen Arten eine signifikant höhere ökologische Wertigkeit auf. Der Überschreitung der GRZ wird der Vorrang gegenüber dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen eingeräumt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche in dem sonstigen Sondergebiet (SO) darf durch die Grundflächen von

- *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- *Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,*
- *baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse der Gebäude wird im SO festgesetzt, um die Umsetzung des Entwurfskonzeptes des Lebensmittel-Discounters zu gewährleisten.

Die für den Standort des Lebensmittel-Discounters an der Markstraße/Laerheidestraße entwickelte Plankonzeption sieht ein Gebäude vor, welches sich als eingeschossiger Baukörper mit extensiv und intensiv begrüntem Flachdach darstellt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt, was sowohl die geplante Gebäudetypologie berücksichtigt wie auch die Höhenentwicklung begrenzt.

Neben der Außenwirkung als städtebaulicher Baustein innerhalb des Masterplans Einzelhandel Bochum 2012 und der vorhandenen Baustruktur mit überwiegendem oberem Gebäudeabschluss in Flachdachbauweise ist jedoch auch die innere Organisation des Lebensmitteldiscounters ausschlaggebend für die Anordnung und Höhenentwicklung der Einzelelemente des Baukörpers. So sieht die Plankonzeption vor, die geplanten Gebäudeteile entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen (Nebenräume, Lager) als eingeschossige Bebauung unterschiedlicher Höhe zu errichten.

Durch die punktuelle hohe Verdichtung in einem sehr kleinen Bereich sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, da eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung durch die Grundrissgestaltung des Baukörpers sichergestellt ist und die hohe Flächenversiegelung durch Freiflächen in der unmittelbaren Umgebung ausgeglichen wird. Auch auf die Belange des Verkehrs hat die punktuell hohe Verdichtung keinen Einfluss, so dass die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Sonstige Sondergebiet die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß fest. Das Höchstmaß der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 20 BauNVO)

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist angesichts der getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß nicht erforderlich.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude beliebiger Länge zulässig.

Auf diese Weise ist es möglich, innerhalb des sonstigen Sondergebietes Gebäude von mehr als 50 m Länge zu errichten. Damit ist sichergestellt, dass innerhalb des durch die Baugrenzen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung definierten Rahmens eine große Flexibilität für die konkrete architektonische Ausformung des Baukörpers gegeben ist. An die seitliche (östliche) Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 598 darf herangebaut werden. Daher erfolgt auch keine Festlegung der seitlichen Grenzabstände. Weitergehende Regelungen zur offenen oder geschlossenen Bauweise sind nicht erforderlich.

Hierzu trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung:

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das sonstige Sondergebiet (SO) wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden - in der Kombination mit den differenzierten Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse - die wesentlichen Elemente der Gebäudestruktur bestimmt. Im Übrigen werden Baugrenzen festgesetzt, um innerhalb der vorgegebenen Struktur Entwicklungsspielraum für die spezifische Gebäudeplanung zu eröffnen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert und orientieren sich im Sonstigen Sondergebiet an den baulichen Anforderungen hinsichtlich der Gebäudedimensionierung eines Lebensmittel-Discountmarktes.

Laut BauNVO ist eine Baugrenze so definiert, dass Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen. Jedoch kann ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Im vorliegenden Fall ist die räumliche Anordnung und Ausdehnung der Baugrenzen bewusst in enger Anlehnung an den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt.

Dabei sind die Baugrenzen im Wesentlichen so gewählt, daß sie die Anordnungsmöglichkeiten der Gebäudekörper auf dem Gelände auf einen städtebaulich begründbaren Bereich beschränken und dem Bauherren dennoch eine ausreichende Flexibilität offenhalten.

7.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Die erforderlichen Stellplätze für den Lebensmittel-Discountmarkt werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) - Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter - hergestellt. Es ist vorgesehen, oberirdische Stellplätze gemäß der Lärminderungsmaßnahmen der schalltechnischen Untersuchung der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum (Stand Januar 2012) in versiegelter Form mit einem ebenen Fahrbahnbelag aus Asphalt zu errichten. Die Probleme bei einer eventuell zukünftigen Öffnung bis 22 Uhr lassen sich durch eine Ausführung des Parkplatzes in Asphaltbauweise lösen. Dabei ist es wichtig, dass die mit Einkaufswagen befahrenen Bereiche (in der Regel die Fahrgassen) mit Asphalt hergestellt werden. Die Stellplätze können z. B. aus Gründen der Wasserhaltung gepflastert werden, wenn sichergestellt ist (z. B. durch Pflanzbeete zwischen den Stellplatzreihen), dass dort Einkaufswagen systematisch nicht bewegt werden. Insofern besteht keine Notwendigkeit, die Bauart der Einkaufswagen zu regeln, sofern Asphaltbauweise für die neuralgischen Bereiche des Parkplatzes zum Einsatz kommt. Auf diese Weise kann auch in der Nachtstunde von 22 bis 23 Uhr eine Einhaltung des IRW von 40 dB(A) durch die Abreise der Kunden und Beschäftigten gewährleistet werden.

Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) oder innerhalb der im Plan zeichnerisch umgrenzten Garagen- und Stellplatzflächen (Ga, St) herzustellen.

Stellplätze und Garagen sind entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen mit ihrer Längsseite mit einem Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 1,0 m herzustellen, um die Anpflanzung von Rahmengrün (Sträucher und sonstige Bepflanzungen) als Übergang zum öffentlichen Bereich zu ermöglichen. Die Bepflanzung soll die gestalterische Abgrenzung zum öffentlichen Bereich gewähren.

Zur Sicherung des Stellplatzbedarfes erfolgt daher eine textliche Festsetzung in Verbindung mit der zeichnerischen Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO. Durch diese wird sichergestellt, dass die Stellplätze in ausreichender Zahl und an geeigneten Orten hergestellt werden können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
In dem sonstigen Sondergebiet (SO) sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür vorgesehenen festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

Eine Stellplatzbegrünung in Form von Baumanpflanzungen wurde ebenfalls festgesetzt, siehe hierzu unter 7.1.7 „Pflanzbindungen, Pflanzgebote - Stellplatzanlage“.

7.1.5 Verkehr - Verkehrserschließung - Verkehrsflächen

Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen Markstraße und Laerheidestraße sind hergestellt und dem Verkehr gewidmet. Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen, ergänzende öffentliche Straßenverkehrsflächen sollen in geringem Umfang zur Aufweitung der Laerheidestraße im Mündungsbereich des Knotenpunktes Markstraße/Laerheidestraße festgesetzt werden. Die öffentliche Erschließung wird vom Planveranlasser geplant und gemäß Straßen- und Verkehrsplanung sowie verbindlicher Ausbaueinbarung einschließlich Kostenverteilungsplan errichtet. Nach Fertigstellung werden die Straßenverkehrsflächen kosten- und lastenfrei an die Stadt Bochum übertragen. Ein Grundstückserwerb zur Errichtung öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist somit nicht erforderlich.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Laerheidestraße wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 301 aus dem Jahr 1975 festgesetzt.

Als Verkehrsflächen neu geplant und als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden die Teilbereiche der Laerheidestraße zur Aufweitung des Einmündungsbereiches in die Markstraße sowie die ergänzenden Gehwegeflächen von der Markstraße bis zum Zufahrtsbereich des Lebensmittel-Discountmarktes. Durch die Aufweitung des Einmündungsbereiches der Laerheidestraße werden in Verbindung mit der Signalisierung des Knotenpunktes Markstraße/Laerheidestraße (Signalisierungskonzept 1) die erforderlichen Fahrbeziehungen ermöglicht und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gewährleistet. Durch die neuen Gehwegeflächen wird ergänzend zu der fußläufigen Erschließung über eine Rampenanlage von der Markstraße eine weitere fußläufige Erschließung entlang der Laerheidestraße sicher gestellt.

Die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Markstraße sowie der Nordrampe zur Universitätsstraße werden gemäß Verkehrsuntersuchung in Teilbereichen umgeplant und berücksichtigen neben den neu anzulegenden Abbiegespuren auch die Radverkehrsführung.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 916 werden zur Abgrenzung die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Mit der Ansiedlung des Lebensmittel-Discountmarktes ist auch ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für den Verbrauchermarkt sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Damit ist davon auszugehen, dass sich der Parkdruck in den umliegenden Straßen mit der Realisierung der Planung nicht wesentlich erhöhen wird.

7.1.6 Geh,- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entwässerung

Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betreibt die Stadt Bochum, vertreten durch das Tiefbauamt - Abteilung Entwässerung, sowohl einen Schmutzwasser- als auch einen Regenwasserkanal im Trennsystem.

An dem Schmutzwasserkanal ist nur das Gebäude Markstraße 139 a an die Haltung angeschlossen. Durch den geplanten Abriss des Gebäudes und die Überbauung der Flächen ist es möglich die Haltung Nr. 637-638 stillzulegen. Ein Neuanschluss müsste dann hinter dem Schacht 638 an der bestehenden Haltung erfolgen. Für den vorhandenen Regenwasserkanal ist aus hydraulischer Sicht ein Neubau gemäß Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) unter der ABK-Nr. 4032 für das Jahr 2020 vorgesehen. Die Trasse für einen neuen Regenwasserkanal würde in die Laerheidestraße verlegt, so dass das Bauvorhaben den späteren Neubau des Regenwasserkanals nicht einschränkt. Eine Überbauung des vorhandenen Regenwasserkanals ist daher angemessen. Die statischen Nachweise zur Überbauung des vorhandenen Regenwasserkanals sind vom Planverursacher/ Vorhabenträger zu erbringen.

Für den Fall, dass einem Kanalneubau in der Laerheidestraße derzeit noch nicht bekannte Gründe entgegenstehen, werden zur rechtlichen Sicherung im südöstlichen Plangebiet zugunsten des Erschließungsträgers - Stadt Bochum - mit einem Leitungsrecht belastete Flächen festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

Geh,- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Plankarte festgesetzten Flächen GFL 1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers - Stadt Bochum - mit einem Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Versorgungsleitungen Gas, Wasser und Strom

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans betreiben die Stadtwerke Bochum Holding GmbH Kabel und Leitungen für die örtliche Gas-, Wasser- und Stromversorgung sowie ein Lichtwellenleiterkabel.

Zwecks Gewährleistung auch der zukünftigen Versorgung, wird die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

Die in der Plankarte festgesetzten Flächen GFL 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

7.1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Pflanzbindungen, Pflanzgebote - Stellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Im südlichen Bereich des Plangebietes hat sich in den vergangenen Jahren eine verbuschende Brachfläche entwickelt. Im Zuge der Realisierung der Planung für das Sonstige Sondergebiet ist vorgesehen, das neue Gebäude einschließlich Stellplatzanlage annähernd bis an die umgebenden Grundstücksgrenzen heranzuführen, so dass die noch vorhandene Brachfläche einschließlich ihres Bewuchses beseitigt werden muss.

Die Stellplatzanlage wird aus städtebaulichen Gründen durch das Anpflanzen von Bäumen begrünt, einerseits um eine optische Gliederung der Stellplatzfläche zu gewährleisten und andererseits die Strahlungswärme der versiegelten Stellplatzanlage durch Schattenwurf der Bepflanzung (Baumschatten) zu reduzieren.

Aus städtebaulichen Gründen wird zur Begrünung der oberirdischen Stellplatzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, dass gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan eine Anpflanzung von 18 Stück Bäumen in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18 - 20 cm erfolgt und diese auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen sind. Zur Anpflanzung der Bäume sind folgende Arten zu verwenden:

- Carpinus betulus "Frans Fontaine"
- Acer campestre "Elsrijk"

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft hierzu folgende textliche Festsetzung:

Pflanzbindungen, Pflanzgebote - Stellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Aus städtebaulichen Gründen wird zur Begrünung der oberirdischen Stellplatzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, dass gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan eine Anpflanzung von 18 Bäumen erfolgt und diese auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen sind.

Zur Anpflanzung der Bäume sind folgende Arten zu verwenden:

- Carpinus betulus "Frans Fontaine"
- Acer campestre "Elsrijk"

Kompensationsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Diese Eingriffe sind soweit wie möglich planintern auszugleichen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist daher ein Landschaftspflege-rischer Fachbeitrag erarbeitet worden, der die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen festlegt.

Die Planung des Lebensmittel-Discountmarktes an der Markstraße/Ecke Laerheide-staße verursacht einen Kompensationsbedarf von 19.225 Wertpunkten. Die Gesamt-summe von 19.225 setzt sich aus der Bewertung des Ausgangszustandes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Biotoptypenkartierung) mit einem Punktwert von 15.417 Wertpunkten und der Bewertung der entfallenden Bäume im östlich angrenzenden Altholzbestand mit einem Punktwert von 3.808 Wertpunkten zusammen.

Auf der Basis des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde der Zustand der betroffenen Bereiche gemäß den Festsetzungen bewertet. Der Zustand des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß den Fest-setzungen gelangt zu einem Punktwert von 3.545 Wertpunkten. Bei Umsetzung des derzeitigen Bebauungsplanentwurfes ergäbe sich ein Wertunterschied mit einem Flächenwert von insgesamt 15.680 Wertpunkten.

Eine Umsetzung des vollständigen Kompensationsbedarfs im Geltungsbereich ist nicht möglich. Daher ist die Kompensation an anderer Stelle durchzuführen oder eine entsprechende Ausgleichzahlung zu leisten. Nähere Einzelheiten zu den externen Kompensationsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag Teil B verbindlich geregelt.

Um eine ökologische Aufwertung der als Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestim-mung Lebensmitteldiscounter - festgesetzten Flächen des Plangebietes zu gewähr-leisten, werden diese mit der überlagernden Festsetzung von Flächen bzw. Maß-nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ge-mäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB versehen (ökologische Ausgleichsmaßnahmen - u. a. ex-tensive und intensive Dachbegrünung auf dem Lebensmittel-Discountmarkt).

Um den Erhalt des Baumbestandes außerhalb des Plangebietes in der östlich/nord-östlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage sicherzustellen, werden Schutzmaß-nahmen zum Aufbau eines Waldrandes durchgeführt.

Dachbegrünung

Zur Erhöhung des Vegetationsanteiles sowie aus stadtklimatischen Gründen (Schaffung kaltluftbildender Oberflächen und Verringerung der Energieumsätze bei entsprechender Höhe der Vegetationstragschicht) wird die Festsetzung von extensiver und intensiver Dachbegrünung berücksichtigt. Ferner trifft der Bebau-ungsplan zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Ver-änderungen Regelungen zur Dachbegrünung.

Dachflächen in dem Sonstigen Sondergebiet sind mit einer Neigung von weniger als 10° auszubilden und zu begrünen. Die Festsetzung von sehr flach geneigten Dächern in Verbindung mit extensiver und intensiver Dachbegrünung ermöglichen folgende ausgleichende Wirkungen:

- Schutz der Dachabdichtung vor extremen Temperaturdifferenzen, UV-Strahlung, Hagelschlag und Krustenbildung. Somit etwa doppelt so lange Lebensdauer der Dachabdichtung als ein unbegrüntes Dach.
- Regenwasserrückhalt: extensive Dachbegrünungen halten etwa 40 - 80 % des Jahresniederschlags zurück, intensive Dachbegrünungen halten etwa 80 - 99 % des Jahresniederschlags zurück.
- Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen. Starkregenereignisse werden um 50 - 100 % gemindert, das Wasser zeitlich verzögert an die Kanalisation abgegeben. Aufgrund dieser positiven Wirkungen der Dachbegrünung können sich Einsparungspotenziale bei der Kanaldimensionierung und Regenüberlaufbecken ergeben.
- Verbesserung des (Klein-)Klimas durch Evaporation und Transpiration. Das zurückgehaltene Regenwasser wird verdunstet und kühlt die Umgebung. Die Dachbegrünung wirkt bei austauschschwachen Wetterlagen anregend auf Ausgleichsströmungen.
- Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft. Feinstaub und Luftschadstoffe werden herausgefiltert und im Substrat (Vegetationstragschicht) gebunden, abgebaut und von den Pflanzen aufgenommen. Der Pflanzenwachstum senkt die CO₂-Belastung.
- Verbesserung des Wärme- und Kälteschutzes. Der Dachbegrünungsaufbau wirkt wie eine zusätzliche Lage Dämmung: im Sommer als Hitzeschild, im Winter als Wärmedämmung.
- Ökologische Kompensationsfläche bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Temporäre oder dauerhafte Lebensräume von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln, die Rast-, Futter- und Nistmöglichkeiten vorfinden.
- Verbesserung der Luftschalldämmung durch größere Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und gute Schalladsorption durch die Vegetation. Die Masse des Begrünungsaufbaus und die Struktur der Vegetation tragen zur Lärminderung bei.

Von der Verpflichtung zur Begrünung gemäß der textlichen Festsetzung "Dachbegrünung" sind verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Bei einer Begrünung könnten Belichtungsflächen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und ähnliche Anlagen ihren Zweck nicht erfüllen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren. Auch wenn die vorgenannten Dachbegrünungsmaßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sieht die Ausführung einer extensiven und intensiven Dachbegrünung auf der Dachfläche des Einzelhandelsgebäudes vor. Neben einer artenreichen Wildstauden- und Rasenflur gelangen auch Sträucher als Solitäre bis zu einer Wuchshöhe von 3 m zur Verwendung.

Die extensive Dachbegrünung soll mittels eines bodendeckenden "Sedumteppich" dauerhaft, flachwüchsig erfolgen. Die in der Pflanzengemeinschaft "Sedumteppich" enthaltenen verschiedenen Sedumarten haben ihre Hauptblütezeit im Frühsommer, wobei die Blütenfarben gelb und rot/weiß dominieren. In der übrigen Jahreszeit präsentiert sich der "Sedumteppich" in den verschiedenen Grüntönen der Sedumarten, wobei auch rote Laubfärbungen insbesondere im Herbst Abwechslung ins Bild bringen.

Im Bereich der extensiven Dachbegrünung muss die Dicke der Substratschicht mindestens 6 cm betragen. Die Dachbegrünung (extensiv und intensiv) ist auf einer Fläche von 1.400 m² zu entwickeln und anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Im Bereich der Gehölzpflanzungen muss die Dicke der Substratschicht mindestens 30 cm betragen. Die Dachbegrünung soll über dem Sozialtrakt als intensive Dachbegrünung, auf den übrigen Dachflächen als extensive Dachbegrünung erfolgen.

Zur Anpflanzung der Gehölzgruppen im Bereich der intensiven Dachbegrünung sind folgende Arten zu verwenden:

- Besenginster (*Cytisus scoparius*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Stachelbeere (*Ribes uva-crispa* ssp.)
- Feld-Rose (*Rosa arvensis*)

Als Pflanzqualität sind Sträucher, zweimal verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm bzw. 100 bis 125, ohne Ballen, in einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu verwenden.

Pflege: Ein jährlicher Kontrollgang und Entfernen von unerwünschten Kräutern und Gehölzen, bei Bedarf Pflegeschnitt Mitte August - Mitte September.

Zur Anpflanzung der Pflanzengemeinschaft "Sedumteppich" im Bereich der extensiven Dachbegrünung sind folgende Arten zu verwenden:

- Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)
- September-Fetthenne (*Sedum caucium*)
- Fetthenne (*Sedum floriferum*)
- Mongolen-Sedum (*Sedum hybridum*)
- Tripmadam (*Sedum reflexum*)
- Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
- Teppich-Sedum (*Sedum spurium*)

Pflege: Ein jährlicher Kontrollgang und Entfernen von unerwünschten Kräutern und Gehölzen. Die konkreten Maßnahmen können dem Landschaftspflegerischen Begleitplan sowie der gesonderten Ausarbeitung "Dachbegrünung" zur extensiven und intensiven Dachbegrünung Stand 27.03.2013 entnommen werden.

Zur rechtlich verbindlichen Sicherung dieser Maßnahmen trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan hierzu folgende textliche Festsetzung:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Gebäude des Lebensmittel-Discountermarktes eine extensive und intensive Dachbegrünung mit Gehölzgruppen, Wildstauden- und Rasenflur und Sedumteppich auf einer Fläche von 1.400 m² zu entwickeln und anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Im Bereich der intensiven Dachbegrünung muss die Dicke der Substratschicht mindestens 30 cm betragen.

Zur Anpflanzung der Gehölzgruppen im Bereich der intensiven Dachbegrünung sind folgende Arten zu verwenden:

- *Besenginster (Cytisus scoparius)*
- *Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
- *Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)*
- *Stachelbeere (Ribes uva-crispa ssp.)*
- *Feld-Rose (Rosa arvensis)*

Als Pflanzqualität sind Sträucher, zweimal verpflanzt, 60 bis 100 cm bzw. 100 cm bis 125 cm, ohne Ballen zu verwenden.

Pflege: Ein jährlicher Kontrollgang und Entfernen von unerwünschten Kräutern und Gehölzen, bei Bedarf Pflegeschnitt Mitte August - Mitte September.

Zur Anpflanzung des "Sedumteppich" im Bereich der extensiven Dachbegrünung sind folgende Arten zu verwenden:

- *Weißer Mauerpfeffer (Sedum album)*
- *September-Fetthenne (Sedum cauticolum)*
- *Fetthenne (Sedum floriferum)*
- *Mongolen-Sedum (Sedum hybridum)*
- *Tripmadam (Sedum reflexum)*
- *Milder Mauerpfeffer (Sedum sexangulare)*
- *Teppich-Sedum (Sedum spurium)*

Im Bereich der extensiven Dachbegrünung muss die Dicke der Substratschicht mindestens 6 cm betragen. Pflege: Ein jährlicher Kontrollgang und Entfernen von unerwünschten Kräutern und Gehölzen.

Heckenanpflanzung

Zur Eingrünung der zukünftigen Einzelhandelsflächen und zur Schaffung einer gewissen ökologischen Qualität entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden Grundstücksflächen entlang der Markstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche AF) festgesetzt. Gemäß der Grünordnungskonzeption sind hier bestimmte Anpflanzungsmaßnahmen vorzusehen, die textlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Heckenpflanzung dient der räumlichen Einfassung der Stellplatzanlage gegenüber der Markstraße. Die Heckenanpflanzung dient der optischen Überleitung mit Blickrichtung von der Markstraße über die extensiv und intensiv begrünten Dachflächen des Gebäudes zum vorhandenen östlich angrenzenden Altholzbestand und ist aufgrund der schwierigen topografischen Situation des zur Verfügung stehenden Grundstücks sowie der in diesem Bereich vorhandenen unterschiedlichen Versorgungsleitungen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) und der Stellplatzanlage anzupflanzen. Ferner erfolgt eine deutliche räumliche Trennung und Abschirmung zur niveaumäßig niedriger liegenden Stellplatzanlage.

Zur Anpflanzung der Heckenpflanzung ist folgende Art zu verwenden:

- *Lonicera nitida 'Elegant'*

Als Pflanzqualität sind Sträucher, zweimal verpflanzt, Höhe 60 cm - 80 cm, ohne Ballen, in einem Pflanzabstand von drei Pflanzen pro Meter zu verwenden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft hierzu folgende textliche Festsetzung:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche AF eine Heckenpflanzung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorzunehmen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

Zur Anpflanzung der Heckenpflanzung ist folgende Art zu verwenden:

- *Lonicera nitida 'Elegant'*

Als Pflanzqualität sind Sträucher, zweimal verpflanzt, Höhe 60 cm - 80 cm, ohne Ballen, in einem Pflanzabstand von drei Pflanzen pro Meter zu verwenden.

7.1.8 Lärmimmissionen - Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch die vorhabenbezogene Bebauungsplanung sind akustisch relevante Veränderungen durch hinzutretende Lärmquellen zu erwarten, welche die Situation in dem Quartier nachhaltig verändern. Aufgrund dieser Tatsache sollen mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte durch eine bebauungsplanmäßige Schallschutzkonzeption vermieden werden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die widerstreitenden Belange gerecht abzuwägen.

Maßstab für die Beurteilung der zu erwartenden Immissionen im Rahmen der Planaufstellung ist zunächst das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung als Ausprägung des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB. Dieses wird konkretisiert durch die in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes beim Aufeinandertreffen verschiedener Nutzungen in der Bauleitplanung.

Die Richt- bzw. Orientierungswerte der verschiedenen einschlägigen technischen Regelwerke (TA-Lärm, DIN 18005) gelten für die Aufstellung von Bebauungsplänen nicht schematisch und verbindlich; sie dienen lediglich als Richtschnur für die Erfassung und Bewertung der von der Planung ausgehenden Beeinträchtigungen. Grundsätzlich ist es demzufolge Aufgabe des Bebauungsplangebers, das Maß an Lärmbelastungen festzulegen, das im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten hinzunehmen ist, und gebietsbezogen zu steuern, ob gewisse Nachteile oder Belästigungen i. S. des § 3 Abs. 1 BImSchG erheblich sind.

Im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde von der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Bochum eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Stand Januar 2012), welche die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzung auf das Plangebiet und die Umgebung untersucht. Die Ergebnisse sind in den Planungsprozess eingeflossen.

Untersucht wurden die Lärmemissionen bzw. -immissionen, die bei der Realisierung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit ca. 920 m² Verkaufsfläche entstehen.

Folgende Emissionsansätze (Lärmquellen) sind in dem Schallgutachten berücksichtigt:

1. Pkw-Geräusche, die Zuwegung für den Pkw-Verkehr erfolgt über eine Zu- und Abfahrt über die Laerheidestraße von/zur Markstraße. Die Stellplatzanlage sieht die Errichtung von 57 Stellplätzen vor. Das Betriebsgeschehen ist erfahrungsgemäß weitestgehend auf die Tagstunden beschränkt. Es wurde eine Öffnungszeit des Marktes von 7:00 bis 22:00 Uhr angenommen.
2. Geräusche von Einkaufswagen-Depots, welche beim Entnehmen und Einstellen im Bereich von Sammelboxen entstehen.
3. Lkw-Geräusche, unterschieden nach Vorbeifahr- und Rangiergeräuschen, Lkw-Halte- und Startvorgängen, die Zuwegung für den Lkw-Verkehr erfolgt über eine Zu- und Abfahrt über die Laerheidestraße von/zur Markstraße.
4. Bereich der Anlieferung an der Ostseite des Gebäudekomplexes mit Lkw-Halte- und Startvorgängen, fahrzeuggebundenen Kühlaggregaten, Ladevorgängen an der Laderampe.
5. Lüftungseinheiten auf dem Dach des Lebensmittel-Discountmarktes als Punktschallquelle mit einer Schalleistung von 75 db(A) im Dauerbetrieb (Tag/Nacht).
6. Schneckenverdichter für Pappe und Papier im Bereich der Anlieferungsrampe.

Die Schallschutzkonzeption stellt zunächst die Emissionsminderung an der Quelle in den Vordergrund. Reichen diese quellenbezogenen Maßnahmen nicht aus, ist es erforderlich, aktive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, beispielsweise die Errichtung von Schallschutzwällen oder -wänden in Außenanlagen.

Emissionsminderung an der Quelle - Lärminderungsmaßnahmen

Im Rahmen der o. g. schalltechnischen Untersuchung der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Bochum wurden die nachfolgenden Lärminderungsmaßnahmen betrachtet:

- Warenanlieferung
Die Warenanlieferung ist ausschließlich auf den Tageszeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken. Durch organisatorische oder bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Fahrzeugbewegungen aufgrund von Warenanlieferungen auf dem Betriebsgelände im Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht stattfinden. An der Zufahrt von der Laerheidestraße wird eine Schrankenanlage errichtet. Die Schrankenanlage gewährleistet, dass das Betriebsgelände nicht vor 6:00 Uhr und nicht nach 22:00 Uhr sowie nicht an Sonn- und Feiertagen befahren werden kann.
- Ausführung der Fahrwege auf dem Parkplatz (Parkplatzoberfläche)
Bei einer Öffnungszeit bis 22:00 Uhr ist die Parkplatzoberfläche (Fahrgassen des Parkplatzes) zur Reduzierung der Fahr- und Einkaufswagengeräusche mit einem ebenen Fahrbahnbelag in Asphaltbauweise herzustellen. Auf diese Weise kann auch in der Nachtstunde von 22:00 bis 23:00 Uhr eine Einhaltung der IRW von 40 db(A) durch die Abreise der Kunden und Beschäftigten gewährleistet werden.

Die Emissionsminderungsmaßnahmen reichen allein nicht aus um die immissionschutztechnischen Anforderungen zu erfüllen. Daher werden zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zur Tageszeit und zur Nachtzeit ergänzend aktive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung einer Schallschutzwand) ergriffen.

Die Geräuschabstrahlung von der Anlieferung des Lebensmitteldiscounters ist in Richtung Böllingsteg durch einen Schallschutzwall bzw. eine Schallschutzwand zu begrenzen.

Innerhalb von bebauten Stadtgebieten stößt der Einsatz von Lärmschutzeinrichtungen (Schallschutzwälle und Schallschutzwände) an gestalterische Grenzen. Schallschutzwälle lassen sich bei entsprechender Modellierung gut in die Landschaft einbinden, da sie auch bepflanzbar sind. Die erforderliche Erdmasse kann oftmals aus dem anfallenden Erdaushub des Baugebietes verwendet werden. Ein Nachteil von Schallschutzwällen, insbesondere in verdichteten Quartieren, ist der Bedarf an relativ viel Grundfläche, welche speziell im Bestand nicht ausreichend vorhanden ist. Ein weiterer Nachteil von Schallschutzwällen besteht darin, dass der Schallschutz bei gleicher Höhe nicht so effektiv wie bei einer Schallschutzwand ist. Dies ist in dem größeren Abstand der Schirmkante (Schüttwinkel) von der Lärmquelle begründet. Daher ist bei gleichem Schallschutz eine größere Höhe des Schallschutzwalles erforderlich.

Um vor Lärmeinwirkungen zu schützen, stellen Schallschutzwände ein ebenfalls geeignetes Mittel dar. Durch langjährige Erfahrung mit Schallschutzwänden besteht heute eine große Anzahl an optisch ansprechenden Systemwänden. Eine Schallschutzwand bietet den Vorteil, dass sie wesentlich weniger Grundfläche benötigt und dadurch eine mögliche Abschirmmaßnahme in verdichteten Bestandsgebieten darstellt.

Ferner kann durch die Möglichkeit, mit der Schallschutzwand relativ dicht an die Lärmquelle zu gelangen, die Wandhöhe niedriger als bei einem Schallschutzwall gehalten werden.

Unter den in der schalltechnischen Untersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Bochum Stand Januar 2012) zugrunde gelegten Annahmen werden an den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA)) die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte zur Tageszeit und zur lautesten Nachtstunde eingehalten. Voraussetzung ist, dass die Warenanlieferung ausschließlich innerhalb des Tageszeitraums von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgt und dass entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand entlang der östlichen Grenze des Sondergebietes (Anlieferung - Laderampe) umgesetzt werden, so dass im angrenzenden Reinen Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 322 die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die konkrete Ausgestaltung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt. Damit ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle grundsätzlich realisierbar.

Zur Sicherstellung der immissionsschutztechnischen Anforderungen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Fläche für den Immissionsschutz - Schallschutzwand parallel zur östlichen Grundstücksgrenze des Sonstigen Sondergebietes festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wird eine Schallschutzwand errichtet. Die Schallschutzwand wird über eine Länge von ca. 10,0 m beginnend vom Rand der Laderampe in Richtung Laerheidestraße mit einer Höhe von 3,0 m über dem Niveau des Lkw-Standplatzes ausgeführt.

Die Laderampe selbst ist in Richtung Böllingsteg durch eine Wandscheibe zu verschließen. Auf einen schalldichten Anschluss der Bauteile ist zu achten. Das Flächengewicht der Schallschutzwand muss mindestens 10 kg/m² betragen, bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 24 dB aufweisen. Des Weiteren muss die Wand eine geschlossene Oberfläche ohne Fugen, Spalten oder Lücken aufweisen. Bei der Schallschutzwand kommen u. a. Holz- oder Stahlblechsysteme, Ziegel- oder Betonsysteme sowie teilweise transparente Systeme (Glas, Kunststoff) in Frage. Eine Kombination zwischen den genannten Systemen ist ebenfalls möglich. Bei Holz-Systemen kann die Dichtigkeit durch Einlegen von Dichtstreifen zwischen den einzelnen Brettern oder durch eine Nut- und Feder-Verbretterung erreicht werden.

Die Errichtung einer höheren Lärmschutzwand von 7,0 m oder 10,0 m Höhe erscheint im Kosten-Nutzen-Verhältnis, insbesondere wegen des geringen zusätzlich erzielbaren Lärminderungseffektes und auch aus stadtgestalterischen Gründen nicht verhältnismäßig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Schallschutzwand

Die Schallschutzwand ist über eine Länge von mindestens 10 m, ausgehend vom Rand der Laderampe in Richtung Laerheidestraße, mit einer Höhe von 3,0 m über dem Niveau des Lkw-Standplatzes herzustellen. Die Laderampe selbst ist in Richtung Böllingsteg durch eine Wandscheibe zu verschließen.

Die Schallschutzwand im Sonstigen Sondergebiet muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von > 24 dB(A) aufweisen. Des Weiteren muss die Wand eine geschlossene Oberfläche ohne Fugen, Spalten oder Lücken aufweisen.

Sollte ein gaststättenrechtlich zu konzessionierender Betrieb errichtet werden, erfolgen die Auflagen im Baugenehmigungsverfahren. Zuständige Immissionsschutzbehörde für sonstige Gewerbebetriebe ist die Gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde in Hagen.

7.1.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus in gewissem Umfang auch den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der privaten Grundstücke und baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des geplanten Sonstigen Sondergebietes sind gewisse Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

7.1.9.1 Dachform

Dachflächen machen einen Großteil des gestalterischen Eindruckes eines Gebäudes aus. Nicht nur aus der Nähe (von der Markstraße, Laerheidestraße) sondern auch aus weiter Entfernung und besonders im geneigten Gelände sind Dächer gut sichtbar und prägen den Ortscharakter.

Da in diesem Sonstigen Sondergebiet ein hochwertiges und harmonisches Gesamtbild verwirklicht werden soll, sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan einige Festsetzungen getroffen, die darauf abzielen, eine geordnete und aufeinander abgestimmte Dachlandschaft zu erhalten.

Da aus gestalterischen Gründen eine möglichst zweckmäßige und gleichzeitig ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft im Plangebiet realisiert werden soll, wird für die zukünftige Ausgestaltung der Dachflächen im Sonstigen Sondergebiet - Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter - die ortsübliche und in der näheren Umgebung überwiegend bereits vorhandene Dachform "Flachdach" mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad zugelassen. Die Festsetzung dieser Dachform ermöglicht den Grundstückseigentümern ein Maß an individueller gestalterischer Freiheit und gleichzeitig die Festsetzung von qualitativen Standards für die Dachflächengestaltung (s. Ziffer 7.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) Dachbegrünung).

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung getroffen:

Dachform

In dem Sondergebiet sind ausschließlich Flachdächer, d. h., Dächer mit einer Neigung von weniger als 10 Grad, zulässig.

7.1.9.2 Werbeanlagen

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 erfolgt die Umsetzung der gestalterischen Vorgaben insbesondere durch die planungsrechtlichen Festsetzungen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus in gewissem Umfang auch den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der privaten Grundstücke und baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulich und architektonisch ansprechenden Gesamtbildes des geplanten Sondergebietes sind gewisse Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen aufgestellt. Diese Einschränkungen sind hinzunehmen, da sie mit der Entwicklung der Flächen zu einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter, die der Nahversorgung dienen bzw. zukünftig sichern, verbunden ist, welche das städtebaulich sinnvolle Ziel für diesen Bereich darstellt.

Für Werbeanlagen sind differenzierte Festsetzungen unter folgenden Gesichtspunkten erforderlich:

- Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Die Firmenwerbung muss sich der Gestaltung der Gebäude anpassen. Sie darf sich dem Besucher nicht aufdrängen, sondern muss zurückhaltend in das architektonische Gesamtkonzept integriert werden. Werbeanlagen dürfen die Fassadengliederung und architektonische Elemente nicht beeinträchtigen.

Werbeanlagen im Sinne von § 13 Abs. 1 BauO NW sind gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig. Sie sind nur an dem Gebäude zulässig, in dem sich das beworbene Produkt befindet. Die Werbeanlagen der Betreiber dürfen sich nur im Erdgeschoss befinden und eine maximale Größe von 1,20 m Höhe und 4,0 m Breite nicht überschreiten.

Zusätzlich dürfen zwei frei stehende Werbeträger (Werbepylon) für alle künftig ansässigen Firmen innerhalb des sonstigen Sondergebietes aufgestellt werden. Diese sind einheitlich zu gestalten und dürfen Werbeanlagen von max. 2,40 m Höhe und 2,20 m Breite aufnehmen.

Darüber hinaus wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass das Übermalen von Fenstern und Schaufenstern oder das Verkleben von Schaufenstern und Fassaden für dauerhafte Werbezwecke ebenso unzulässig ist wie Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung. Ausnahmsweise sind Klebefolien im Eingangsbereich in untergeordneter Größe und Farbe zulässig. Bei Leuchtreklame ist nur eine weiße Hinterleuchtung zulässig.

Die genannten Bestimmungen dienen insgesamt dazu, einen „Wildwuchs“ von Werbeanlagen innerhalb des sonstigen Sondergebietes zu vermeiden und ein Einfügen des Vorhabens in die Umgebung zu gewährleisten.

Durch die restriktiven Festsetzungen zu Werbeanlagen werden zwar die Gestaltungsfreiheiten der privaten Bauherren eingeschränkt, es ist jedoch für die Schaffung und den Erhalt einer hochwertigen Bebauung notwendig. Zudem stützt es auch die Werthaltigkeit der Immobilien im Verhältnis untereinander.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Werbeanlagen (§ 86 BauO NW)

1. Allgemeines

1.1 Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten die in § 13 Abs. 1 BauO NRW aufgeführten Werbeanlagen.

1.2 Nicht als Werbeanlagen gelten:

- a) Hinweisschilder unter 0,25 m² auf Name, Beruf, Öffnungs- und Sprechzeiten oder ähnliches, die an der Stätte der Leistung angebracht sind.*
- b) Hinweisschilder an Baustellen auf Projekte, Bauherren und an der Ausführung Beteiligter sowie Betriebsverlagerungen und Wiedereröffnungen.*

2. Lage

2.1 Werbeanlagen sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

2.2 Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude zulässig, in dem das Produkt oder die Leistung, für die geworben wird, angeboten bzw. erbracht wird.

2.3 An allen Fassaden sind Werbeanlagen nur in der Erdgeschosszone in einer Größe von maximal 1,20 m Höhe und 4,00 m Breite zulässig.

2.4 *Zwei frei stehende Werbeträger (Werbepylone) für alle künftig ansässigen Firmen sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes zulässig. Die Werbeträger sind einheitlich zu gestalten und dürfen Werbeanlagen von maximal 2,40 m Höhe und 2,20 m Breite aufnehmen.*

3. *Gestaltung*

3.1 *Das Übermalen von Fenstern und Schaufenstern oder das Verkleben von Schaufenstern und Fassaden für dauerhafte Werbezwecke ist unzulässig. Ausnahmsweise sind Klebefolien im Eingangsbereich in untergeordneter Größe und Farbe zulässig.*

3.2 *Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Bei Leuchtreklame ist nur eine weiße Hinterleuchtung zulässig.*

3.3 *Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Traufe bzw. Attika der Gebäudeseite, an der sie angebracht sind, nicht überragen.*

7.2 **Kennzeichnungen**

7.2.1 **Bergbau**

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Das Planungsvorhaben liegt über dem auf Steinkohle, Eisenstein und Bleierz verliehenen Grubenfeld „Prinzregent“. Rechtsinhaber dieses Bergwerksfeldes ist laut Berggrundbuch die VEBA Aktiengesellschaft in Bonn und Berlin. Rechtsnachfolger dieses Bergwerksfeldes ist laut Berggrundbuch die E.ON AG in Düsseldorf, E.ON-Platz 1, 40479 Düsseldorf.

Ferner liegt das Plangebiet über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld "Prometheus (RUB)". Inhaberin der Erlaubnis "Prometheus (RUB)" ist die Ruhr-Universität Bochum, Universitätsstraße 150 in 44780 Bochum.

Nach den vorhandenen Grubenbildern hat im Bereich des Plangebietes Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich stattgefunden.

Die bergbaulichen Nachwirkungen (Senkungen) aus dem Steinkohle-Tiefbau gelten aufgrund der Stilllegung des letzten Jahrhunderts als abgeschlossen. Hinsichtlich des einwirkungsrelevanten tagesnahen Bergbaus, deren Senkungen/Setzungen keiner zeitlichen Begrenzung unterliegen, wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der oberflächennahen Lage des Steinkohlegebirges ein undokumentierter Uraltbergbau vor 1865 oder widerrechtlicher Bergbau durch Dritte nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes liegen Hinweise auf tagesnahen Bergbau vor, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

Zur konkreten Klärung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse ist eine Einsichtnahme durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde in die abgelegten amtlichen Grubenbilder und Verleihungsrisse bei der Bezirksregierung Arnsberg, „Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW“, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund durchzuführen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans soll gemäß § 9 Abs. 5 BauGB folgendermaßen gekennzeichnet werden:

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist und bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB).

Ergänzend wird die nachfolgende textliche Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bergbau

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Das Planungsvorhaben liegt über dem auf Steinkohle, Eisenstein und Bleierz verliehenen Grubenfeld „Prinzregent“. Rechtsinhaber dieses Bergwerksfeldes ist laut Berggrundbuch die VEBA Aktiengesellschaft in Bonn und Berlin. Rechtsnachfolger dieses Bergwerksfeldes ist laut Berggrundbuch die E.ON AG, E.ON-Platz 1, 40479 Düsseldorf.

Ferner liegt das Plangebiet über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld "Prometheus (RUB)". Inhaberin der Erlaubnis "Prometheus (RUB)" ist die Ruhr-Universität Bochum, Universitätsstraße 150 in 44780 Bochum.

Nach den vorhandenen Grubenbildern hat im Bereich des Plangebietes Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich stattgefunden.

Auf Grund der oberflächennahen Lage des Steinkohlengebirges kann jedoch ein undokumentierter Uraltbergbau vor 1865 oder widerrechtlicher Bergbau durch Dritte nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes liegen Hinweise auf tagesnahen Bergbau vor, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

Zur konkreten Klärung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse ist eine Einsichtnahme durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde in die abgelegten amtlichen Grubenbilder und Verleihungsrisse bei der Bezirksregierung Arnsberg, „Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW“, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund durchzuführen.

Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit den Bergwerksfeldeigentümern Kontakt aufzunehmen.

7.2.2 Ausgasungen aus dem Karbongebirge

Die Stadt Bochum liegt in einem Bereich, in dem seit Mitte des 19. Jahrhunderts Methan(CH₄)-Zuströmungen an der Geländeoberfläche bekannt sind. Methan bildet sich bei der Zerstörung organischer Substanzen im Rahmen der Umwandlung von Torf zu Steinkohle (Inkohlung). Während der Inkohlung wird erheblich mehr Methan gebildet, als von der umgebenden Matrix absorbiert werden kann. Über das Kluft- und Störungssystem des Gebirges wandert das Gas aufwärts.

In Abhängigkeit von mehr oder weniger durchlässigen Deckschichten und den jeweiligen Grundwasserverhältnissen kann es sich im Kluftraum des Deckgebirges, in offenen tagesnahen Grubenbauen, Stollen- und Tunnelsystemen sowie in vergleichbaren Hohlräumen ansammeln.

Die Gaszuströmungen an der Geländeoberfläche sind meist diffus. Es können aber örtlich auch Methan-Luft-Gemische mit erheblichen Konzentrationen auftreten. Solche Gasgemische sind bei Methananteilen zwischen 4,4 und 16,5 Vol% explosibel. Oberhalb dieser Grenze kann es beim Eintritt in die Atmosphäre zu Abflamnungen kommen. Bei der Ansammlung solcher Gemische in Bauwerken kommt es zu Sicherheitsproblemen. Für das Stadtgebiet Bochum ist festzustellen, dass diffuse Methan(CH₄)-Zuströmungen im Baugrund und an der Geländeoberfläche grundsätzlich überall möglich sind.

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

Die vorliegende Karte der potentiellen Gefährdungsbereiche durch Methan(CH₄)-Zuströmungen stellt den Erkenntnisstand vom Februar 2001 (überarbeitet im April 2005) dar. Die Abgrenzungen der potentiellen Gefährdungsbereiche bilden eine "vorläufige" Kennzeichnung, die nicht durch örtliche Untersuchungen und Überprüfungen belegt ist, sondern unter Berücksichtigung bestimmter Randbedingungen auf der Ableitung und Anpassung an vorliegende Untersuchungsergebnisse beruht.

Auf der Grundlage neuer Erkenntnisse und Untersuchungsergebnisse ist eine Umstufung von Teilflächen in andere Gefährdungsbereiche möglich. Eine "feststehende" Ausweisung der "Gefährdungsbereiche" wird erst schrittweise mit zunehmendem Erkenntnisstand erfolgen können.

Im Rahmen der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren dient die Karte der Methan (CH₄)-Zuströmungen an der Geländeoberfläche und im Baugrund einer ersten Einschätzung der Gefahrensituation für geplante Projekte; über die Zuordnung des Projektes in einen bestimmten Gefährdungsbereich lassen sich bereits in einem sehr frühen Stadium der Projektplanung eventuell erforderliche Vorsorge- oder Sicherungsmaßnahmen konzipieren und kalkulieren. Damit bildet die vorliegende Karte eine wichtige Informationsgrundlage für Bauwillige und Architekten, sowie für Ingenieure, Gutachter und Planer, deren Projekte mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind oder Versiegelungen des Bodens zur Folge haben.

Folgende Kennzeichnung wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Ausgasungen aus dem Karbongebirge

Unter Berücksichtigung bestimmter geotechnischer Randbedingungen kann der Bereich des Plangebiets nach dem derzeitigen Kenntnisstand dem potenziellen Gefährdungsbereich 0 zugeordnet werden. Gemäß der Karte der potentiellen Gefährdungsbereiche durch Methan(CH₄)-Zuströmungen sind hier kritische Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

Die vorliegende Karte der potentiellen Gefährdungsbereiche durch Methan(CH₄)-Zuströmungen stellt den Erkenntnisstand vom Februar 2001 (überarbeitet im April 2005) dar. Die Abgrenzungen der potentiellen Gefährdungsbereiche bilden eine "vorläufige" Kennzeichnung, die nicht durch örtliche Untersuchungen und Überprüfungen belegt ist, sondern unter Berücksichtigung bestimmter Randbedingungen auf der Ableitung und Anpassung an vorliegende Untersuchungsergebnisse beruht.

Auf der Grundlage neuer Erkenntnisse und Untersuchungsergebnisse ist eine Umstufung von Teilflächen in andere Gefährdungsbereiche möglich. Eine "feststehende" Ausweisung der "Gefährdungsbereiche" wird erst schrittweise mit zunehmendem Erkenntnisstand erfolgen können.

Im Rahmen der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren dient die Karte der Methan (CH₄)-Zuströmungen an der Geländeoberfläche und im Baugrund einer ersten Einschätzung der Gefahrensituation für geplante Projekte; über die Zuordnung des Projektes in einen bestimmten Gefährdungsbereich lassen sich bereits in einem sehr frühen Stadium der Projektplanung eventuell erforderliche Vorsorge- oder Sicherungsmaßnahmen konzipieren und kalkulieren. Damit bildet die vorliegende Karte eine wichtige Informationsgrundlage für Bauwillige und Architekten, sowie für Ingenieure, Gutachter und Planer, deren Projekte mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind oder Versiegelungen des Bodens zur Folge haben.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen - Bestehende Leitungen

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, welcher durch gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen sowie Verkehrsinfrastruktureinrichtungen sehr stark durch menschliche Einflüsse überformt ist. Insbesondere die Versorgung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohngebiete macht die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen unter anderem im Geltungsbereich des Plangebietes erforderlich.

Bei Erdarbeiten im Rahmen von Bau- oder sonstigen Maßnahmen besteht die Gefahr, dass insbesondere unterirdische Leitungen beschädigt werden.

Zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bestand sind entsprechende Vorgaben der Leitungsträger zu beachten. Hierzu werden Nachrichtliche Übernahmen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stadtwerke Bochum Holding GmbH betreiben sowohl innerhalb des Plangebietes (im Gehweg nahe der Grundstücksgrenze) als auch unmittelbar angrenzend an das Plangebiet (innerhalb des Gehwegs an der Markstraße (Flurstück 823)) Gas- und Wasserleitungen und Stromversorgungskabel.

Die vorgenannten Leitungen und Kabel liegen teilweise innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen. Eine Sicherung der Flächen mittels der Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen ist für die im Eigentum der Stadt Bochum befindlichen Flächen nicht erforderlich.

Eine Wasserleitung aus dem Material Grauguss in der Nennweite DN 100 liegt innerhalb des beschriebenen Gehwegs nahe der Grundstücksgrenze. Diese ist besonders erschütterungsanfällig und durch in unmittelbarer Nähe stattfindende Tiefbauarbeiten bruchgefährdet.

Daher ist eine genaue Abstimmung der Baumaßnahme mit der Stadtwerke Bochum Holding GmbH erforderlich, damit abhängig von Art und Umfang der Arbeiten eine Verlegung der Leitung frühzeitig berücksichtigt werden kann.

Ein Kabelpaket bestehend aus vier Mittelspannungs- und drei Niederspannungskabeln sowie einem Lichtwellenleiterkabel unterqueren die Laerheidestraße von der 10-kV-Transformatorstation und verlaufen innerhalb des Plangebietes nach Norden zum Gehweg der Markstraße, in welchem sie weiter in die umliegenden Wohngebiete verlaufen. Das Kabelpaket liegt innerhalb der als Stellplatzanlage überplanten Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zwischen dem Vorhabenträger werden die Planungen für einen Lebensmittel-Discountmarkt mit 57 Stellplätzen und die vorhandenen unterirdischen Kabel- und Leitungsverläufe der Stadtwerke Bochum Holding GmbH abgestimmt und bei der Umsetzung des Vorhabens zur gesicherten Erschließung mit Energie und Wasser einvernehmlich geregelt und ausgebaut.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich Versorgungsanlagen (Telekommunikationsanlagen) der Unitymedia NRW GmbH. "Die Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer" ist bei Arbeiten jeder Art zu beachten. Die detaillierte Abstimmung der Baumaßnahme mit der Unitymedia NRW GmbH ist erforderlich, damit abhängig von Art und Umfang der Arbeiten eine Verlegung der Leitung frühzeitig berücksichtigt werden kann.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgende Nachrichtliche Übernahme aufgenommen:

Bestehende Leitungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 liegen vorhandene Gas- und Wasserleitungen (erschütterungsanfällige Grauguss-Wasserleitung DN 100) sowie Stromversorgungskabel, Lichtwellenleiterkabel und Telekommunikationsanlagen. Die Leitungen dienen der Versorgung der näheren Umgebung und der angrenzenden Ortsteile und werden nachrichtlich übernommen.

7.4 Hinweise

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden von einigen beteiligten Stellen Hinweise zu den Themen Bodendenkmäler, Baudenkmäler, Kampfmittel, Altlasten, Bodenschutz sowie zu bestehenden Leitungen gegeben.

Die Hinweise haben keinen Normcharakter. Zur allgemeinen Information der Bauherren werden sie aber dennoch in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 916 wird auf die folgenden Ausführungen textlich hingewiesen.

7.4.1 Bodendenkmäler

Erkenntnisse über vorhandene Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Um das Vorgehen bei unerwartetem Auffinden von Bodendenkmälern zu klären, wird folgender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/93 75 0; Fax 0 27 61/93 75 20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

7.4.2 Baudenkmäler

Zwischen der Unteren Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Amt für Denkmalpflege in Westfalen - wurde gemäß § 21 Abs. 4 S. 1 DSchG NRW Benehmen hergestellt, dass das Gebäude „Grunewald“, Markstraße 139 in 44799 Bochum aufgrund der zahlreichen baulichen Eingriffe in die Substanz des Gebäudes keine Eigenschaft als Denkmal besitzt, die eine Unterschutzstellung rechtfertigen würde. Der historische Zeugniswert ist zu stark zerstört, um das Gebäude in die Denkmalliste der Stadt Bochum einzutragen.

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine baulichen Anlagen vorhanden, die in der Denkmalliste der Stadt Bochum eingetragen sind.

7.4.3 Kampfmittelfunde

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 916 liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben der Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Im Rahmen des Antragverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbildauswertung einholen. Sollte das Ergebnis ggf. Entmunitierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zu lassen.

Folgender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 916 aufgenommen:

Kampfmittelfunde

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 916 liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben der Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Im Rahmen des Antragverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbildauswertung einholen.

Sollte das Ergebnis ggf. Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zu lassen.

7.4.4 Bodenschutz und Bodenbelastungen

Bodenschutz

Das Plangebiet gliedert sich derzeit in zwei Bereiche. Der nördliche Teil ist überbaut und fast vollständig versiegelt. Der südliche Teil stellt sich als unversiegelte Brachfläche dar, auf der gemäß des Fachbeitrags des Geologischen Dienstes NRW potenziell schutzwürdige naturnahe Böden verzeichnet sind. Abgrabung, Überbauung und Versiegelung führen hier zu Verlust von natürlichen Bodenfunktionen.

Die Umgebung außerhalb des Plangebietes ist möglichst vor Ablagerungen und Befahrungen durch Baumaschinen zu sichern. Angrenzende, nicht von der Planung betroffene Strukturen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

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

Im Zuge von Erdarbeiten sind vorhandene Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Rahmen einer Bebauung ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit den schutzwürdigen Böden sicherzustellen, die Versiegelung zu minimieren, um die Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten. Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Merkblatt 44 des LANUV zu beachten.

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z. B. für Rahmengrün, Freiflächen etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik zu belegen. Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

Zum Bodenschutz werden folgende textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodenschutz

Die Umgebung außerhalb des Plangebietes ist möglichst vor Ablagerungen und Befahrungen durch Baumaschinen zu sichern. Angrenzende, nicht von der Planung betroffene Strukturen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

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

Im Zuge von Erdarbeiten sind vorhandene Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Rahmen einer Bebauung ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit den schutzwürdigen Böden sicherzustellen, die Versiegelung zu minimieren, um die Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten.

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Merkblatt 44 des LANUV zu beachten.

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z. B. für Rahmengrün, Freiflächen etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik zu belegen.

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

Bodenbelastungen

Das Plangebiet wird zwar komplett im Altlastenkataster als nachrichtlich geführte Nebenfläche gelistet, jedoch sind nur örtlich Bodenbewegungen verzeichnet. Auf eine orientierende Bodenuntersuchung kann daher verzichtet werden.

Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - über die Telefonnummer 0234/910-1112 zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können. Im Zuge von Erdarbeiten sind vorhandene Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Im Bereich von nicht versiegelten Flächen sind im Rahmen von Baumaßnahmen die vorhandenen Auffüllungsmaterialien mit kulturfähigem Boden nutzungsbezogen abzudecken. Das Bodenmaterial muss die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Zu Bodenbelastungen werden folgende textliche Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Bodenbelastungen

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

Im Zuge von Erdarbeiten sind vorhandene Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Bereich von nicht versiegelten Flächen sind im Rahmen von Baumaßnahmen die vorhandenen Auffüllungsmaterialien mit kulturfähigem Boden nutzungsbezogen abzudecken. Das Bodenmaterial muss die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

7.4.5 Artenschutz

Die baulichen Anlagen des Gebäudeensembles Markstraße 139 und 139 a müssen zur Errichtung eines neuen Lebensmittel-Discountmarktes vollständig beseitigt werden. Hiervon sind auch sämtliche Bäume innerhalb des Teilbaugebietes Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter - des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betroffen.

Im Zuge der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzbeitrag) durch das Planungsbüro Kuhlmann & Stucht GbR, Stalleickenweg 5 in 44867 Bochum (Stand März 2011) erarbeitet.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde geprüft, ob für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten aufgrund der Lage ihrer Fundorte sowie ihrer Lebensansprüche eine Betroffenheit durch die geplante Errichtung des Lebensmittel-Discountmarktes mit ca. 57 Stellplätzen gegeben ist und ob unter Berücksichtigung der Legalausnahme Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Vorkommen von Tages- und Sommerquartieren oder Winterquartieren Gebäude bewohnender Arten wie Zwergfledermaus, Teichfledermaus oder Breitflügelfledermaus sind aufgrund Ausstattung der Bebauung aber nicht auszuschließen. Die 3 Arten weisen einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Unmittelbar vor dem Abriss der Gebäude sollte daher eine Besichtigung der Gebäude oder eine Kontrolle auf ausfliegende Fledermäuse per Detektor durch eine kompetente Person erfolgen.

Unter diesen Voraussetzungen kommt der Artenschutzbeitrag zu folgendem Ergebnis:

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 in Bochum lässt keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erwarten. Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird als Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Artenschutz

Die baulichen Anlagen des Gebäudeensembles Markstraße 139 und 139 a müssen zur Errichtung eines neuen Verbrauchermarktes vollständig beseitigt werden. Hiervon sind auch sämtliche Bäume innerhalb des Teilbaugebietes Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter - des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betroffen.

Vorkommen von Tages- und Sommerquartieren oder Winterquartieren Gebäude bewohnender Arten wie Zwergfledermaus, Teichfledermaus oder Breitflügel-fledermaus sind aufgrund Ausstattung der Bebauung aber nicht auszuschließen. Die drei Arten weisen einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Unmittelbar vor dem Abriss der Gebäude sollte daher eine Besichtigung der Gebäude oder eine Kontrolle auf ausfliegende Fledermäuse per Detektor durch eine kompetente Person erfolgen.

Unter diesen Voraussetzungen kommt der Artenschutzbeitrag zu folgendem Ergebnis:

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 in Bochum Steinkuhl lässt keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erwarten. Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich.

8. Umweltbelange

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden im Zuge der Bauleitplanung (Bebauungsplan - vorhabenbezogener Bebauungsplan) die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen.

Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt gemäß § 12 BauGB.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Durchführung der Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (siehe Teil B Umweltbericht).

9. Bebauungsplanverfahren

Nach Anhörung der Bezirksvertretung Bochum-Süd am 11.01.2011 fasste der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung in der Sitzung am 19.01.2011 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 - Markstraße/Laerheidestraße - im Regelverfahren.

Dabei verknüpfte der Ausschuss die Fortführung des Aufstellungsverfahrens an das Ergebnis von Prüfaufträgen an die Verwaltung.

Dieser Auftrag umfasste folgende Punkte:

- Prüfung der Denkmalschutzwürdigkeit des Hauses „Grunewald“
- Erhalt des Gebäudes oder der Fassade
- Ausschluss der Fällung von Bäumen auf den städtischen Flurstücken Nr. 598 und 724
- Vorrangige Prüfung des Alternativstandorts „Riesebeckenplatz“

Die Verwaltung wurde beauftragt, nach Feststellung der Ergebnisse den Ausschuss zu informieren und eine gesonderte Beschlussvorlage anzureichen.

Die Ergebnisse der Prüfaufträge wurden am 20.09.2011 der Bezirksvertretung Bochum-Süd und am 12.10.2011 im Fachausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung erörtert. In gleicher Sitzung wurde vom Fachausschuss die Fortführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 916 beschlossen.

Die Bezirksvertretung Bochum-Süd hat am 08.02.2011 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan durchzuführen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 916 erfolgte am 24.02.2011 in den Bochumer Printmedien.

Die vom Vorhabenträger entwickelten und mit der Stadt Bochum abgestimmten Planungsvorstellungen wurden in der Zeit vom 24.02.2011 bis zum 28.03.2011 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Öffentlichkeit erörtert. Es wurde eine schriftliche Stellungnahme der Öffentlichkeit eingereicht, die inhaltliche Abwägung zu den Anregungen ist der Anlage 1 "Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen" zu entnehmen.

Die Bürgerversammlung hat am 10.03.2011 ab 18.00 Uhr im Thomaszentrum, Girondelle 82 in 44799 Bochum stattgefunden. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden u. A. folgende Anregungen vorgetragen:

- Schutz der angrenzenden Bäume.
- Errichtung einer Tiefgarage zur Reduzierung der Flächenversiegelung.
- Abrücken des Gebäudes von der Grundstücksgrenze zum Schutz des Baumbestandes.
- Erhalt des Gebäudes Markstraße 139 (Gaststätte Grunewald).
- Verkehrsprobleme in der Laerheidestraße durch Kunden- und Lieferverkehr.
- Errichtung eines Aufzuges zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen der Markstraße und der Ebene des Lebensmittel-Discountmarktes.
- Mündung der Fußgängerrampe in Nähe zum Eingangsbereich des Discountmarktes.
- Umbau der Knotenpunkte Markstraße/Nordrampe Universitätsstraße und Markstraße/Laerheidestraße zu Kreisverkehrsplätzen.
- Räumlichkeiten für Vereinsversammlungen gehen durch Abbruch des Grunewaldes verloren.
- Errichtung eines großen Lebensmittel-Discountmarktes, damit die Einkäufe in Steinkuhl erfolgen können.
- Das Aufklettern auf die Dachfläche soll verhindert werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.03.2011. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme zum Planentwurf und dessen Begründung innerhalb eines Monats nach Eingang des Schreibens gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingereicht.

Die relevanten Stellungnahmen haben im Wesentlichen die folgenden Punkte thematisiert:

- Das Plangebiet liegt über stillgelegtem Bergwerkseigentum der E.ON AG. Die Archivunterlagen enthalten Hinweise auf tagesnahen Bergbau, der geplante Vorhaben gefährden kann.
- Niederschlagswasser ist über den Regenwasserkanal in der Laerheidestraße abzuleiten, ggf. ist das Niederschlagswasser von stark frequentierten Verkehrsbereichen vorzubehandeln.
- Innerhalb des Plangebietes liegen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Lichtwellenleiter). Die Flächen der Versorgungsleitungen sollen zugunsten der Erschließungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 29.07.2013 bis zum 13.09.2013 (einschließlich).

In dieser Zeit konnte der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung im Technischen Rathaus der Stadt Bochum eingesehen werden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine schriftliche Stellungnahme der Öffentlichkeit eingereicht, die inhaltliche Abwägung zu dieser Anregung ist der Anlage 1 "Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen" zu entnehmen.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden mit Schreiben vom 22.07.2013 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise wie folgt ergänzt:

- Der Geltungsbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON AG. Die Kennzeichnung von Flächen unter denen der Bergbau umgegangen ist und bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können, erfolgt unter Einbeziehungen der Straßenverkehrsflächen für den gesamten Geltungsbereich des vorhaben-bezogenen Bebauungsplans.
- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Versorgungsleitungen der Unitymedia NRW GmbH. Der Inhalt zu den "Nachrichtlichen Übernahmen - bestehende Leitungen" wurde daher um die Information zu den im Planbereich befindlichen Versorgungsleitungen der Unitymedia NRW GmbH ergänzt.
- Im Hinweis "Kampfmittelfunde" wurde aufgenommen, dass der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet liegt und bei Beantragung eines Bauvorhabens die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittel-beseitigungsdienst zwingend erforderlich ist.

Die inhaltliche Abwägung zu den abwägungsrelevanten Anregungen der Träger öffentlicher Belange ist der Anlage 1 "Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen" zu entnehmen.

Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht geändert wird und die Ergänzungen keine wesentlichen Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betreffen.

Mit Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten die in den entsprechenden Teilbereichen bisher gültigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nrn. 264, 301, 322 außer Kraft.

10. Flächenbilanz

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächengrößen:

Größe des Plangebiets:	ca. 7.575 m ²
Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete (SO) Zweckbestimmung - Lebensmitteldiscounter -	ca. 3.523 m ²
Verkehrsflächen Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 4.052 m ²

11. Umsetzung der Planung

11.1 Erschließung

Die Anbindung des Lebensmittel-Discountmarktes erfolgt über die Laerheidestraße an die Markstraße. Die an das Plangebiet angrenzende Markstraße K 1 und die Laerheidestraße sind hergestellt und dem Verkehr gewidmet. Die verkehrstechnische Erschließung dient sowohl dem Kundenverkehr (Fußgänger, Fahrrad, Pkw) als auch der Anlieferung des Marktes mit Lkw.

Der Eingang des Gebäudes ist nach Norden zum Kerngebiet des Nahversorgungszentrums Steinkuhl orientiert. Die fußläufige Anbindung erfolgt über eine barrierefreie Rampeanlage vom Gehweg der Markstraße auf das Niveau des Stellplatzes, um eine direkte Fußwegebeziehung zum kompakten Kernbereich des Nahversorgungszentrums zu gewährleisten. Daneben ist der Eingang für Fußgänger auch über die Pkw-Radfahrer-Zufahrt erreichbar.

Die Anpassung der öffentlichen Erschließung gemäß Verkehrsuntersuchung wird vom Planveranlasser gemäß Ausbaueinbarung geplant. Die für die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Bochum.

Der neu zu errichtende Gehweg entlang der nordöstlichen Laerheidestraße von der Markstraße zur Zufahrt des Lebensmittelmarktes wird vom Planveranlasser geplant und gebaut und nach Fertigstellung kosten- und lastenfrei an die Stadt Bochum übertragen.

Durch das geplante Vorhaben ist werktags mit einem zusätzlichen Verkehr in Höhe von insgesamt 1.866 Kfz-Fahrten/Tag zu rechnen. In der maßgebenden Spitzenstunde am Nachmittag entspricht dies 99 Kfz-Fahrten/h im Quellverkehr bzw. 111 Kfz-Fahrten/h im Zielverkehr.

Die signalisierten Knotenpunkte Markstraße/Nordrampe zur Universitätsstraße und Markstraße/Laerheidestraße sind in der Lage, das prognostizierte Verkehrsaufkommen in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde im geplanten Ausbaustand und Signalisierungskonzept 1 leistungsfähig mit einer insgesamt befriedigenden Verkehrsqualität abzuwickeln. Das Signalisierungskonzept 1 sieht eine Signalisierung der Einmündungen jeweils als Teilknoten vor, welche in die vorhandene Koordinierung entlang der Markstraße eingebunden werden. Der Fahrverkehr entlang der Markstraße kann mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) abgewickelt werden.

Am Knotenpunkt Markstraße/Laerheidestraße wird das Rechtsabbiegen von der Markstraße in die Laerheidestraße für Sattelzüge durch entsprechende Beschilderung unterbunden. Der Bereich der Anlieferung von der Laerheidestraße ist in der geplanten Form realisierbar. Da zur Abwicklung der Fahrmanöver der Lieferfahrzeuge die gesamte Breite der Laerheidestraße benötigt wird, ist der entsprechende Straßenabschnitt von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Bei der Abwicklung des Lieferverkehrs ist zu gewährleisten, dass beim Rückwärtsfahren keine Gefährdung von anderen Verkehrsteilnehmern auftritt.

Alternativ wurde die Verlegung der westlichen Laerheidestraße in den Bereich des Knotenpunktes Markstraße / Nordrampe Universitätsstraße in Betracht gezogen. Die Anbindung an die Markstraße gegenüber der Nordrampe zur Universitätsstraße erfordert aufgrund der vorhandenen topografischen Gegebenheiten sowie der Radien für erforderliche Schleppkurven einen erheblichen Eingriff in die öffentliche Grünfläche bzw. eine Zerschneidung des verfügbaren Projektgrundstücks. Hierdurch würde für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 57 Pkw-Stellplätzen auch unter Einbeziehung der dann überplanten Verkehrsflächen der Laerheidestraße keine ausreichenden Grundstücksflächen zur Realisierung des Vorhabens verbleiben. Ferner liegen in der westlichen Laerheidestraße aufgrund der vorhandenen Transformatorenstation der Stadtwerke Bochum GmbH umfangreiche Kabel- und Leitungstrassen zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete in Steinkuhl. Eine Verlegung sämtlicher Versorgungsleitungen ist aufgrund des großen Aufwands und der damit einhergehenden hohen Kosten realistisch nicht umzusetzen.

Die Alternativplanung wurde aufgrund der fehlenden Vorteile bzw. der vorhandenen Nachteile hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft und der fehlenden Wirtschaftlichkeit verworfen.

Stellplätze

Das Bauvorhaben beinhaltet die Errichtung eines Parkplatzes mit bis zu 57 Stellplätzen für den Discount-Lebensmittelmarkt. Für die Belange des ruhenden Verkehrs steht mit der geplanten Stellplatzanlage mit ca. 57 Pkw-Stellplätzen innerhalb des Plangebietes ein hinreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung.

Die Fahrgassen zwischen den Parkreihen werden mit einer Breite von 6,00 m bemessen. Die Pkw-Stellplätze erhalten Abmessungen von 2,50 m Breite und 4.50/ 5,00 m Länge, welche unter Berücksichtigung des Pkw-Überstandes ausreichend ist. Die Behinderten gerechten Stellplätze erhalten Abmessungen von 3,50 m Breite und 4.50 m Länge, welche unter Berücksichtigung des Pkw-Überstandes ausreichend ist.

11.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Erweiterung umliegender Versorgungsnetze. Die dafür erforderlichen Leitungen können in den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden bzw. sind dort schon vorhanden.

Der Strombedarf des Plangebietes kann ebenfalls über entsprechende Mittelspannungskabel der Stadtwerke Bochum Holding GmbH abgedeckt werden. Mögliche Standorte von ggf. erforderlichen Transformatorenstationen werden nicht festgesetzt, diese sind aber in den Baugebieten oder den Verkehrsflächen möglich.

Die Wasserversorgung des Plangebietes soll über die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Im Rahmen der Ausbauplanung wird der Bauwillige mit allen beteiligten Versorgungsträgern eine Abstimmung zur Leitungsführung vornehmen. Die Anschlussmöglichkeiten sowie die entsprechenden baulichen Maßnahmen sind im Detail mit den jeweiligen zuständigen Versorgungsunternehmen frühzeitig abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung wird in der Dimensionierung der Versorgungsleitungen berücksichtigt.

Entsorgung

Zur Realisierung der geplanten Bebauung ist die Anlage von privaten Entwässerungskanälen im Plangebiet erforderlich. Dabei erfolgt die Entwässerung über ein Trennsystem mit einer Anbindung an die öffentlichen Schmutzwasserkanäle einerseits und an die öffentlichen Regenwasserkanäle andererseits.

Schmutzwasser

Das vorhandene Gebäude Markstraße 139 ist an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Markstraße angebunden. Der vorhandene Schmutzwasserkanal Laerheidestraße entwässert bisher nur das an die Haltung angeschlossene Gebäude Markstraße 139 a. Dieses Gebäude wird jedoch abgebrochen und wird von dem neuen Gebäude des Lebensmittel-Discountmarktes bzw. des zugehörigen Stellplatzes überbaut. Die vorhandene Haltung kann daher stillgelegt werden.

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Bebauung wird über neue Entwässerungskanäle der öffentlichen Kanalisation in der Laerheidestraße zugeführt. Der Neuanschluss muss hinter dem Schacht 638 an der bestehenden Haltung erfolgen.

Regenwasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser muss an den Regenwasserkanal Laerheidestraße angeschlossen werden. Der vorhandene Regenwasserkanal liegt nördlich parallel zur Laerheidestraße. Für diesen Regenwasserkanal ist aus hydraulischer Sicht gemäß Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) unter der ABK-Nummer 4032 für das Jahr 2020 ein Neubau geplant.

Die Trasse wird in die Verkehrsfläche Laerheidestraße verlegt, so dass das eine Überbauung des vorhandenen Regenwasserkanals durch bauliche Anlagen des Lebensmittelmarktes nichts entgegensteht.

Die Flächen der bisherigen Trasse des Regenwasserkanals sind zugunsten des Erschließungsträgers (Tiefbauamt Bochum) mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Ggf. ist das Niederschlagswasser von stark frequentierten Verkehrsbereichen (auch häufiger Fahrzeugwechsel auf Parkplätzen) in Abstimmung mit der Abt. Grundstücksentwässerung bzw. der Unteren Wasserbehörde vor Einleitung in den Regenwasserkanal vorzubehandeln.

11.3 Bodenordnung

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in städtischem Eigentum. Der überwiegende Teil der Bauflächen zur Errichtung des neuen Lebensmittel-Discountmarktes (Flurstücke Nrn. 730, 781 und 782) befindet sich im privaten Eigentum. Die Eigentümer haben einem Verkauf der vorgenannten Grundstücke zur Errichtung eines neuen Lebensmittel-Discountmarktes zugestimmt, die Grundstücke werden vom Planveranlasser erworben und gehen in dessen Eigentum über. Darüber hinaus ist zur Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes mit einer angemessenen Verkaufs- und Nebennutzungsfläche, einem ausreichenden Stellplatzangebot, einer separaten Anlieferungszone und zur Begradigung des derzeitigen Gehwegs vor der Immobilie Markstr. 139 die Inanspruchnahme städtischer Grundstücke zwingend erforderlich. Die städtischen Grundstücke werden vom Planveranlasser erworben und gehen in dessen Eigentum über. Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

11.4 Eingriffs-, Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 verursachen Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. des § 14 Bundesnaturschutzgesetz, so dass die Eingriffsregelung zum Tragen kommt.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 916 der Kuhlmann & Stucht GbR, Stalleickenweg 5 in 44867 Bochum wurde im April 2013 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erarbeitet.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung des Lebensmittel-Discountmarktes mit ca. 57 Stellplätzen innerhalb des Plangebietes sowie durch die Eingriffe in die östlich/nordöstlich angrenzende mit Althgehölzen bestandene öffentliche Grünfläche ein Gesamtpunktwert von 19.225 Wertpunkten zu kompensieren ist.

Der Ausgleich erfolgt teilweise durch planinterne Maßnahmen, die zu deren Sicherung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan können 3.545 Wertpunkte innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die Vorhabenplanung verursacht demnach einen externen Kompensationsbedarf von 15.680 Wertpunkten. Die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahmen ist im Geltungsbereich aufgrund der geringen Flächengröße nicht möglich.

Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht zwingend erforderlich. Daher sind die Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle durchzuführen oder eine entsprechende Ausgleichszahlung zu leisten. Die planexternen Flächen und Maßnahmen bzw. die Ausgleichszahlung werden durch einen städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

Um den Erhalt des Baumbestandes außerhalb des Plangebietes in der östlich/nordöstlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage sicherzustellen, werden Schutzmaßnahmen zum Aufbau eines Waldrandes durchgeführt.

11.5 Kosten

Die Kosten des Vorhabens werden von dem Projektentwickler getragen. Kosten für die Stadt Bochum entstehen nicht.

11.6 Verträge

Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist eine Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb von einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder teilweise) verpflichtet. Hierzu ist ein „Durchführungsvertrag“ spätestens bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen.

Der Durchführungsvertrag kann auch Regelungen zu weiteren städtebaulichen, wirtschaftlichen und erschließungstechnischen Aspekten enthalten, vergleichbar einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Durch die Stadt Bochum wird üblicherweise eine Zweiteilung des Durchführungsvertrages in Teil A und Teil B vorgenommen:

Zu den Vertragsinhalten des Teils A zählen insbesondere:

- Der Vorhabenträger muss bereit und in der Lage sein, die Planinhalte zu realisieren.
- Er hat u. a. den Nachweis zu führen, dass er rechtlich und tatsächlich über die im Plangebiet vorhandenen Flächen verfügen kann.
- Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme sämtlicher Planungs-, Verfahrens- und Realisierungskosten sowie zur Leistung einer Vorabpauschale an die Stadt Bochum zur Deckung der Verfahrenskosten.
- Der Ausschluss jeglicher Verpflichtung der Stadt zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie von etwaigen Zeitrahmen für das Aufstellungsverfahren.
- Der Ausschluss jeglicher Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die diesem im Hinblick auf die Planaufstellung entstehen.

Stadt Bochum und Vorhabenträger haben mit Datum vom 26.06./06.07./04.09.2012 den Durchführungsvertrag - Teil A - geschlossen.

Zu den Vertragsinhalten des Teils B zählen insbesondere:

- Dieser Vertragsteil soll sicherstellen, dass das Vorhaben innerhalb einer angemessenen Zeit fertig gestellt wird.
Der Vertragstext wird kontinuierlich in Abstimmung mit dem Vorhabenträger dem Verfahrensstand angepasst und muss vor dem Satzungsbeschluss des Rates über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zustande gekommen sein. Eventuell erforderliche Bürgschaften und ggf. andere Nachweise müssen ebenfalls vor dem Satzungsbeschluss des Rates vorliegen.
- Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bochum wurde bereits der Durchführungsvertrag Teil A abgeschlossen.
- Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Schutzmaßnahmen zum Aufbau eines Waldrandes werden im Durchführungsvertrag - Teil B verbindlich festgeschrieben.
- Einzelheiten zur geplanten Niederschlagswasserentwässerung werden in dem erforderlichen eigenständigen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelt. Im Zuge des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger auf die notwendigen Anträge/Freistellungen nach WHG/Landeswassergesetz (LWG) verpflichtet.

Die Verhandlungen zum Durchführungsvertrag Teil B werden parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt und vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Ausbauvereinbarung

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bochum wird eine Ausbauvereinbarung geschlossen, in dem die erforderlichen straßenbaulichen Maßnahmen im Bereich der Markstraße und der Laerheidestraße zur Erschließung des Lebensmittel-discountmarktes geregelt werden.

Im Zuge der Standortentwicklung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 sind im Wesentlichen folgende Maßnahmen notwendig:

1. der Einmündungsbereich der Laerheidestraße in die Markstraße wird aufgeweitet, um alle Fahrbeziehungen an diesem Knoten zuzulassen,
2. in der Laerheidestraße werden auf der nordöstlichen Seite im Bereich der Aufweitung vorhandene Versorgungsleitungen verlegt,
3. auf der nordöstlichen Seite der Laerheidestraße wird ein Gehweg von der Markstraße bis zur Zufahrt zum Lebensmittelmarkt errichtet,
4. für den zu- und abfließenden Verkehr des Verbrauchermarktes ist am Knotenpunkt Markstraße/Laerheidestraße eine Lichtsignalanlage einzurichten, welche als separater Teilknoten an die vorhandene Lichtsignalanlage des Knotenpunktes Markstraße/Nordrampe zur Universitätsstraße anzuschließen und in die Koordinierung der Lichtsignalanlagen entlang der Markstraße einzubinden ist,
5. der Knotenpunkt Markstraße/Nordrampe zur Universitätsstraße wird umgestaltet (die vorhandene Linksabbiegespur verlegt),
6. auf der Markstraße werden eine Linksabbiegespur für die Abbieger in die Laerheidestraße, eine Fußgängerfurt über die Markstraße südwestlich der Laerheidestraße und eine Radverkehrsführung angelegt.

12. Gutachten

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Planungen, Berichte und Gutachten erstellt bzw. im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 916 - Markstraße/Laerheidestraße - (Verfasser: Kuhlmann & Stucht GbR, Stalleickenweg 5, 44867 Bochum, Stand März 2011)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 916 - Markstraße/ Laerheidestraße - (Verfasser: Kuhlmann & Stucht GbR, Stalleickenweg 5, 44867 Bochum, Stand April 2013)
- Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 916 - Markstraße/ Laerheidestraße - als Teil B dieser Begründung (Verfasser: Kuhlmann & Stucht GbR, Stalleickenweg 5, 44867 Bochum, Stand April 2012)
- Schalltechnische Untersuchung für einen ALDI-Markt an der Markstraße 139 in Bochum (Verfasser: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Universitätsstraße 142, 44799 Bochum, Stand Januar 2012)
- Verkehrsuntersuchung zum Neubau eines SB-Marktes an der Markstraße 139 in Bochum (Verfasser: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Universitätsstraße 142, 44799 Bochum, Stand Juli 2012)

TEIL B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

An der Markstraße / Ecke Laerheidestraße in Bochum-Steinkuhl soll ein Lebensmittelmarkt errichtet werden. Dazu wird durch die Stadt Bochum der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 916 - Markstraße / Laerheidestraße - aufgestellt.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Gleichzeitig hat der Gesetzgeber die Überarbeitung zum Anlass genommen, das gemeindliche Bauleitplanverfahren insbesondere im Hinblick auf die Berücksichtigung der Umweltbelange neu zu strukturieren.

Eine wesentliche Änderung stellt dabei die Einführung der Umweltprüfung für alle Bauleitpläne dar. Sie gilt für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen einschließlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Nur für Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden können, ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde bietet.

Eine Grundlage für die erforderlichen Inhalte des Umweltberichts liefert die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichts baut auf dieser Vorgabe auf.

Ergänzend zum vorliegenden Umweltbericht ist in einem eigenständigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (KUHLMANN & STUCHT, April 2013) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung betrachtet. Die Artenschutzprüfung (ASP, KUHLMANN & STUCHT, März 2011) gibt Auskunft, ob der Plan Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für planungsrelevante streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten erwarten lässt.

1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 umfasst eine Fläche von ca. 7.575 m². Die Fläche wird heute von einem Lebensmittelmarkt mit zugehörigen Parkplätzen, einer Gastwirtschaft, einem Wohnhaus mit Garten und einer Gartenbrache mit Gehölzen sowie den hergestellten öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingenommen.

Für das Plangebiet sollen „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbindung „Lebensmitteldiscounter“ und öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Innerhalb des Plangebietes soll ein Lebensmittel-Discountmarkt mit ca. 920 m² Nettogeschossfläche für den Verkauf sowie 57 Stellplätzen entstehen. Die Erschließung für Kunden (-Fahrzeuge) und die Anlieferung erfolgt von der Laerheidestraße aus.

Die Planung lässt nach der Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (BRILON BONDZIO WEISER 2012) ein Gesamtverkehrsaufkommen von 1.866 Fahrten am Tag erwarten.

Sowohl der Knotenpunkt Markstraße / Nordrampe Universitätsstraße als auch der Knotenpunkt Markstraße / Laerheidestraße soll nach dem Konzept der Stadt Bochum umgestaltet werden.

Nach der Verkehrsuntersuchung ist das Vorhaben aus verkehrlicher Sicht realisierbar.

1.3 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

1.3.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen

Nachfolgend werden relevante Fachgesetze und ihre wesentlichen Zielaussagen zum Umweltschutz dargestellt. Die Bezüge zu den jeweiligen Schutzgütern sind gekennzeichnet.

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne (§§ 1, 1a, 2, 2a BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge (Wechselwirkungen) zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt - umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, - umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter [§ 1 (6) BauGB].
- Raumordnungsgesetz (ROG)
 - Natur (Tiere und Pflanzen) und Landschaft einschließlich Gewässer, Wald und Meeresgebiete sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Dabei ist den Erfordernissen des Biotopverbundes Rechnung zu tragen. Die Naturgüter, insbesondere Wasser und Boden, sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; Grundwasservorkommen sind zu schützen. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind auszugleichen. Bei der Sicherung und Entwicklung der ökologischen Funktionen und landschaftsbezogenen Nutzungen sind auch die jeweiligen Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm (Menschen) und die Reinhaltung der Luft sind sicherzustellen.
 - Die geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge sowie die regionale Zusammengehörigkeit sind zu wahren. Die gewachsenen Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten (Kulturgüter).
 - Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport (Menschen) sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern.

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und zugehörige Verordnungen, (16. BImSchV, 18. BImSchV oder 22. BImSchV)
 - Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre (Klima / Luft) sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Immissionen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Beeinträchtigungen und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u. ähnliche Erscheinungen).
- TA Lärm
 - Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge vor solchen Einwirkungen (Menschen).
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau
 - Richtwerte zum Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung (Menschen).
- Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)
 - Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden (Kulturgüter) [§ 1 (1)].
 - Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen (Kulturgüter) [§ 1 (2)].
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
 - Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (Kulturgüter) soweit wie möglich vermieden werden (§ 1).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - Die Gewässer (Wasser) sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit (Menschen) und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes

Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten [§ 1a (1)].

- Landeswassergesetz (LWG)
 - Ziel der Wasserwirtschaft ist es, die Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen und eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erreichen. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit (Menschen) und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen. Dies erfordert die Ordnung des Wasserhaushalts als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und andere Gewässernutzungen [§ 2 (1)].

1.3.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Landesentwicklungsplan (LEP)

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (MURL 1995) ist der Raum Bochum als Ballungskern und als Oberzentrum innerhalb der europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr mit großräumigen Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung und mit überregionalen Achsen festgesetzt.

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr für die Stadtgebiete der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ist mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW am 28. 4.2010 und den ortsüblichen Bekanntmachungen in den Kommunen am 30.04.2010 und 03.05.2010 mit Wirkung vom 03.05.2010 rechtskräftig geworden.

Für die Kernzone des Ruhrgebiets übernimmt der RFNP die Funktion des Regionalplanes parallel zu seiner Funktion als Flächennutzungsplan. Der RFNP beinhaltet somit sowohl Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB in seiner Eigenschaft als Flächennutzungsplan als auch Darstellungen gemäß der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele / Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in seiner Eigenschaft als Regionalplan.

Der regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (2010) stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Bochum - Mitte/Ost (1999).

Bebauungsplan Nr. 322

Der seit dem 21.09.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 322 setzt für Teile des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 916 „Allgemeines Wohngebiet“ und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl liegt bei 1,1.

Daneben liegen Teile des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 16.09.1967 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 264, welcher für diese Teilflächen die öffentlichen Verkehrsflächen zur Errichtung der Markstraße und der Nordrampe zur Universitätsstraße festsetzt.

Ferner liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 916 innerhalb des seit dem 01.07.1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 301, welcher für diese Teilflächen die öffentlichen Verkehrsflächen zur Errichtung der Laerheidestraße festsetzt.

Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP)

Die Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP) liegt seit 2010 vor. Sie baut auf dem „Rahmenplan Umweltschutz“ von 1994 auf. Die Strategische Umweltplanung beschreibt und bewertet die Ist-Situation in Bochum und formuliert Ziele und Maßstäbe für eine umweltverträgliche Entwicklung in Bochum.

Die StrUP stellt das Plangebiet im räumlichen Zielkonzept als „Stadtökologisches Sollgebiet“ dar. Die angrenzende bewaldete Grünfläche (planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung -Parkanlage- festgesetzt) ist als „Stadtökologisches Ausgleichsgebiet“ dargestellt.

Weitere Hinweise und Aussagen der Strategischen Umweltplanung Bochum sind bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt.

Berücksichtigung der in Fachplänen und Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes im Bauleitplan

Die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Raumordnungsgesetzes werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Auch die Belange des Denkmalschutzgesetzes, des Bundesbodenschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes finden bei der Planung Berücksichtigung.

1.4 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfelds

Das ca. 7.575 m² große Plangebiet liegt sowohl nordwestlich als auch südöstlich der Markstraße, nördlich der Laerheidestraße und westlich einer Waldfläche. Angrenzend an die Markstraße befinden sich ein älteres Haus, welches als Gaststätte und Wohnhaus genutzt wird sowie ein Lebensmittelmarkt mit begleitendem Parkplatz. Weiter südöstlich befinden sich ein Wohnhaus sowie eher strukturarme Gartenflächen. Der Südosten wird von einem Gehölz- und Gebüschbestand aus verschiedenen Gebüsch- und Laubgehölzen eingenommen.

Südlich der Laerheidestraße schließt Wohnbebauung an, ebenso nördlich der Markstraße. Bei der Wohnbebauung überwiegen Studierendenwohnheime. Im Nordosten grenzt eine städtische Grünfläche mit einem Ehrenmal an, die von einem alten Gehölzbestand, überwiegend aus mehr als 100 Jahre alten Rotbuchen, eingenommen wird.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

2.1.1 Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Das Schutzgut „Menschen“ umfasst die Bevölkerung und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden. Zur Wahrung der Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele das Wohnen und die Erholung und Freizeitnutzung zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion,
- die Erholungs- und Freizeitfunktion.

Die StrUP nennt folgendes Ziel für das Schutzgut Menschen:

- Anthropogene Lärmbelastungen führen zu keiner Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung.

Wohnen und Wohnumfeld

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das südliche Plangebiet ist als Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Wohnnutzung hat im Plangebiet aber eher eine geringe Bedeutung, es überwiegt gewerbliche Nutzung durch einen Lebensmittel-Discountmarkt und eine Gaststätte.

Im Umfeld des Plangebietes finden sich Wohnnutzungen (Allgemeine Wohngebiete, WA und reine Wohngebiete WR), die eine sehr hohe Bedeutung für das Wohnen aufweisen und eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Schalleinträgen haben. Es überwiegen Studierendenwohnheime. Die Immissionsrichtwerte für Wohngebiete betragen nach der TA-Lärm:

Nutzung	Immissionsrichtwert Tag [dB(A)]	Immissionsrichtwert Nacht [dB(A)]
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
Reines Wohngebiet (WR)	50	35

Tab. 1: Immissionsrichtwerte TA-Lärm für Wohngebiete

Vorbelastungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen entstehen durch die Verkehre auf den umliegenden, stärker befahrenen Straßen, insbesondere der Markstraße und der Universitätsstraße.

Die Lärmaktionsplanung auf Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie weist für das Plangebiet nach Stellungnahme der Stadt Bochum einen Lärmschwerpunkt aus. Somit entspricht das Vorhaben nicht den Zielen der StrUP.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet dient nicht der Erholung und der Freizeitnutzung, so dass die Bedeutung und Empfindlichkeit gering zu bewerten sind.

Die nordöstlich angrenzende, gehölzbestandene öffentliche Grünfläche ist durch Wege erschlossen und dient der siedlungsnahen Erholungs- und Freizeitnutzung, ihr kommt eine hohe Bedeutung zu.

Zusammenfassende Bewertung

Dem Plangebiet kommt eine eher geringe Bedeutung für die Wohnnutzung und für die Erholungs- und Freizeitnutzung zu. Die umliegenden Wohngebiete haben eine sehr hohe Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber Schalleinträgen. Die angrenzende Grünfläche ist von hoher Bedeutung für die Erholungs- und Freizeitnutzung.

2.1.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen umfasst den Schutz der tierischen und pflanzlichen Arten und der Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und den Schutz ihrer Lebensräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu beurteilen:

- die Bedeutung von Vegetation und Pflanzenwelt,
- die Bedeutung der Lebensräume der Tierwelt,
- die Biotopvernetzungsfunktion.

Zu betrachten sind zudem die besonders geschützten Gebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“, u. a. die FFH- und Vogelschutz-Gebiete, die Belange des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der gesetzlich geschützten Biotope nach dem Landschaftsgesetz NRW.

Die StrUP sieht folgende Ziele für Tiere und Biotope vor:

- Regionale Grünzüge sind in ihrer Lebensraum-Funktion für Flora und Fauna gestärkt und vernetzt.
- Kommunale Grünzüge sind planerisch gesichert und werden in ihrer Lebensraumfunktion für Flora und Fauna gestärkt und vernetzt.
- Bauflächen bilden im städtischen Biotopverbund keine ökologische Barriere.
- Die Naturnähe der Lebensraum-Strukturen im städtischen Biotopverbund ist gesichert.

Vegetation und Pflanzenwelt

Die Vegetation und Pflanzenwelt des Plangebietes ist im Norden durch eher strukturarme Rasenflächen und Ziergartenpflanzen mit geringer Bedeutung gekennzeichnet. Der Süden wird von einem Gehölzbestand aus unterschiedlichen Baumarten (Hainbuche, Grau-Erle, Bergahorn u. a.) und heimischen Gebüschern (Hasel, Holunder u. a.) eingenommen, dass eine hohe Bedeutung aufweist.

Zur Laerheidestraße hin ist eine typische Saumgesellschaft aus Stickstoff liebenden Arten ausgebildet, die im Zuge der Straßenunterhaltung regelmäßig gemäht wird.

Die nordöstlich angrenzende öffentliche Grünfläche ist mit einem alten Baumbestand, überwiegend aus Rotbuchen, bestockt. Der Grünfläche kommt aufgrund der Naturnähe und des Bestandsalters (Buchen deutlich > 100 Jahre) eine sehr hohe Bedeutung zu. Die Randbereiche werden von bodenständigen Sträuchern eingenommen. Im Bestand ist die Strauchschicht kaum ausgeprägt.

Vorbelastungen der Vegetation, insbesondere im Bereich der Grünfläche mit ihrem alten Baumbestand entstehen durch nutzungsbedingte Stickstoffeinträge (Hunde).

Tierwelt

Die Tierwelt im Bereich des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Vorkommen häufiger Arten der Siedlungsflächen, die gegenüber Störungen unempfindlich sind. Auch die angrenzende öffentliche Grünfläche mit ihrem alten Laubbaumbestand unterliegt zahlreichen Störungen durch die stark genutzten Wege sowie die angrenzenden Verkehrsstraßen.

Hinweise auf Vorkommen von seltenen und gefährdeten Arten liegen nicht vor. Die Ortsbesichtigung ergab auch keine Hinweise auf Baumhöhlen oder Horste bedeutender Arten in den Gehölzen.

Das Plangebiet hat schon heute eine eher geringe Bedeutung für die Tierwelt. Größer ist trotz der Vorbelastungen die Bedeutung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit dem alten Baumbestand, auch wenn in dieser Fläche die störepfindlichen Arten fehlen.

Schutzgebiete, Natura 2000, Artenschutz, Biotopschutz

Gebiete des Netzes Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht ausgewiesen, ebenso keine Naturschutzgebiete.

Bestimmte Tier- und Pflanzenarten sind gemäß BNatSchG besonders und streng geschützt. Dieser Schutz ist über die Verbote des § 44 BNatSchG definiert.

Im Rahmen einer Artenschutzprüfung Stufe I (KUHLMANN & STUCHT, März 2011) wurde geprüft, ob im Plangebiet und dem potentiell betroffenen Umfeld Vorkommen planungsrelevanter Arten bestehen oder zu erwarten sind. Dies ist nicht der Fall.

Biotoptypen, die dem Schutz des § 62 des Landschaftsgesetzes NRW (LG NW) in Verbindung mit § 30 BNatSchG unterliegen, sind im Plangebiet und dessen direktem Umfeld nicht vorhanden.

2.1.3 Boden, Wasser, Klima / Luft

Boden

Der Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Die wesentlichsten und bewertungsrelevanten Funktionen sind:

- die Lebensraumfunktion,
- die Speicher- und Reglerfunktion,
- die natürliche Ertragsfähigkeit,
- sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die StrUP nennt folgende Oberziele für das Schutzgut Boden:

- Mit der Ressource Boden ist sparsam umzugehen, Bodenfunktionen sind nachhaltig zu sichern.
- Von den Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser gehen keine Gefährdungen für die Umwelt aus.

Zu berücksichtigen sind zudem der sachgerechte Umgang mit Abfällen und die Sanierung bestehender Altlasten. Das Plangebiet wird als Nebenfläche im Altlastenkataster gelistet, es sind jedoch nur örtliche Bodenbewegungen verzeichnet. Daher kann nach Stellungnahme der Stadt Bochum auf eine orientierende Bodenuntersuchung verzichtet werden.

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche (HOLLMANN 2000, überarbeitet 2005). Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind nach Stellungnahme der Stadt Bochum nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

Die ursprünglichen Böden des Plangebietes sind überwiegend typische Braunerden, meist podsolig ausgeprägt. Sie bestehen aus Soliflukationsbildungen und Hochflächenlehmen des Pleistozän und Holozän. Durch die Nutzung und Bebauung sind die Böden teilweise versiegelt oder umgelagert und in ihrer Schichtfolge verändert. Die natürlichen Bodenfunktionen sind dadurch verloren oder beeinträchtigt.

Derzeit sind ca. 5.734 m² des Plangebietes versiegelt, die Versiegelungsquote beträgt somit ca. 75,4 %.

Das Auskunftssystem der BK50 des Geologischen Dienstes weist für die Böden des Plangebietes und der benachbarten gehölzbestandenen öffentlichen Grünfläche keine besonders ausgeprägten Funktionen (Filterfunktion, Biotoppotential, Bodenfruchtbarkeit) auf.

Der Versiegelungsgrad von ca. 75,4 % entspricht in etwa dem vorgesehenen in der StrUP. Da keine Altlasten vorliegen, kann das zweite Ziel der StrUP für das Schutzgut Boden erfüllt werden.

Wasser

Auch das Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, wobei Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden sind. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen. Die wesentlichsten und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser sind:

- die Grundwasserdargebotsfunktion,
- die Grundwasserschutzfunktion,
- die wasserhaushaltliche Funktion von Oberflächengewässern,
- die Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern.

Die StrUP nennt folgende Oberziele für das Schutzgut Wasser:

- Der gute mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwassers ist hergestellt und dauerhaft gesichert.

- Der gute ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potenzial von Oberflächengewässern ist hergestellt und dauerhaft gesichert.

Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit anfallendem Abwasser.

Das Plangebiet und sein Umfeld weisen gering ergiebige bis fehlende Grundwasservorkommen in Kluftleitern aus Tonschiefern und Sandsteinen auf.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht ausgewiesen, ebenso keine Heilquellenschutzgebiete oder gesetzliche Überschwemmungsgebiete.

Im Plangebiet und dessen direkten Umfeld befinden sich keine Fließgewässer oder Stillgewässer.

Da sich keine Oberflächengewässer in der Nähe befinden, kann das zweite Oberziel der StrUP nicht erfüllt werden. Das Grundwasser kann als gesichert gelten.

Klima / Luft

Schutzziele für das Schutzgut Luft und Klima sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Dabei sind zu berücksichtigen:

- die lufthygienische Ausgleichsfunktion,
- die klimatische Ausgleichsfunktion.

Weiterhin sind die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Aspekte des Immissionsschutzes bei der Betrachtung zu berücksichtigen.

Die StrUP nennt folgende relevante Ziele für das Schutzgut Klima:

- Die gesetzlich festgelegten Grenzwerte für die Feinstaubbelastung (PM)₇₃ und für Stickstoffdioxid (NO₂) werden eingehalten.
- Die Konzentrationen anderer anthropogener Luftbelastungen (CO₂, Ozon, Schwefeldioxid, Benzol etc.) werden minimiert.
- Klimaökologische Ausgleichsräume (Freiland, Wald, Grün- und Parkflächen) sind planerisch gesichert und in ihren stadtklimatisch entlastenden Funktionen durch Vernetzung gestärkt.

1991 legte die Stadt Bochum eine "Klimaanalyse - Stadt Bochum" auf der Grundlage eines Klimagutachtens des Kommunalverbandes Ruhrgebiet vor. Diese Klimaanalyse "... entwickelt eine Synthese der Ergebnisse ... und gibt praktische Planungshinweise für eine städtische Entwicklung unter klimatologischen Bedingungen." In der synthetischen Klimafunktionskarte ist das Plangebiet der "Sehr lockeren Bebauung mit parkartigem Klima" zugeordnet. Für die angrenzende bewaldete Grünfläche ist „Waldklima“ dargestellt. Spezifische Klimateigenschaften sind nicht ausgewiesen.

Die Karte "Planungshinweise" stellt den Untersuchungsraum in der "südlichen Zone" dar. Die "praktischen Planungshinweise" der Klimaanalyse stellen sich leider nur als sehr allgemein und unspezifisch formulierte Grundsätze dar. Allgemein werden folgende Aussagen getroffen:

- Klimaökologisch wertvollen Waldbestand erhalten und ausbauen.
- Das vielfältige Kleinklima für die Naherholung nutzen.
- Vorhandene Bebauung nicht weiter ausdehnen.
- Erhalt und Schaffung von Gehölzstrukturen.
- Die Zone als Frischluft- und Regenerationsraum erhalten.

Das Plangebiet weist keine Belastungsschwerpunkte (LANUV) auf. Das Plangebiet liegt nicht in der Bochumer Umweltzone.

Den Gehölzen und Einzelbäumen im Plangebiet kommt eine positive Wirkung auf die Lufthygiene und das Lokalklima zu. Die Größe des Gehölzbestandes beträgt 829 m².

Vorbelastungen des Klimas und der Lufthygiene bestehen durch die versiegelten und bebauten Flächen sowie durch die Emissionen der Kfz-Verkehre auf der Markstraße und der Universitätsstraße.

Die Ziele der StrUP können mit hoher Wahrscheinlichkeit gehalten werden.

Zusammenfassende Bewertung

Die Bodenfunktionen des Plangebietes sind durch die bestehende Nutzung nur stark eingeschränkt erhalten. Auch das Umfeld weist keine Böden mit besonderen Funktionen auf.

Die gering ergebnigen bis fehlenden Grundwasservorkommen unterliegen keiner Nutzung und weisen eine geringe wasserhaushaltliche Bedeutung auf. Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich, bedeutsam ist die nordöstlich anschließende bewaldete Grünfläche.

2.1.4 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Stadtbild im Plangebiet wird durch die bestehende bauliche Nutzung und die angrenzenden Straßen bestimmt und weist keinen besonderen Charakter und keine besondere Eigenart auf. Auch die anschließenden baulich genutzten Flächen haben keine besonders ausgeprägte Qualität des Landschafts- bzw. Stadtbildes.

Von hoher landschaftlicher Qualität ist die mit Altholz bestandene angrenzende Grünfläche.

2.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet weist keine Objekte des Denkmalschutzes auf. Bekannte Bodendenkmale sind ebenfalls nicht vorhanden.

2.1.6 Wechselwirkungen

Auch das BauGB fordert den integrativen Prüfansatz des UVP, der die einzelnen Umweltfaktoren einschließlich der Wechselwirkungen [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. BauGB] zu berücksichtigen hat.

Besonders zu berücksichtigende Wechselbeziehungen zwischen einzelnen Schutzgütern (z. B. grundwassergeprägte Standorte mit daraus resultierenden besonderen Ausprägungen der Böden und der standortspezifischen Tier- und Pflanzenwelt) bestehen nicht. Auch konnten keine besonderen räumlichen Wechselwirkungen und -beziehungen zwischen den Teilflächen des Bebauungsplangebietes oder zwischen dem Bebauungsplangebiet und seinem Umfeld festgestellt werden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Umweltzustand im Bereich des Bebauungsplangebietes würde sich nicht verändern, da das Gebiet schon heute überwiegend für einen Lebensmittelmarkt und eine Gaststätte sowie als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt wird. Demnach würde sich das Bebauungsplangebiet im Norden weiterhin als überwiegend baulich genutzter Bereich darstellen. Möglich ist allerdings auch eine Aufgabe der Nutzung aufgrund ungenügender Nutzungsvoraussetzungen.

Die Gehölzfläche im Süden aus jüngeren Bäumen und Gebüschten würde sich langfristig zu einem Laubwald entwickeln.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Wohnen und Wohnumfeld

Während der Bauphase ist mit zeitlich befristeten Beeinträchtigungen der Wohnfunktion der Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes durch Schalleinträge zu rechnen.

Mit dem Betrieb des Lebensmittelmarktes sind betriebsbedingte Schallemissionen verbunden, die auf ihre Verträglichkeit mit den benachbarten Wohnnutzungen geprüft wurden.

Dazu wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (BRILON BONDZIO WEISER, Stand Januar 2012) erstellt.

Bei der Untersuchung werden folgende Schallquellen berücksichtigt:

- Verkehrsgeräusche Parkplatzflächen
- Verkehrsgeräusche Zu- und Ausfahrt
- Einkaufswagenbox
- LKW Anlieferung
- Ladevorgänge
- Müllpresscontainer
- Lüftungseinheiten

Die Schalltechnische Untersuchung ermittelt unter Berücksichtigung aller Schallquellen, ob es zu unzulässigen Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm kommen kann. Nach TA-Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- *Anlieferungsverfahren im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr sind nicht möglich. Kurzzeitige Pegelspitzen durch den Lkw oder die Ladevorgänge führen zu deutlich größeren Überschreitungen von 40 dB(A) am gegenüberliegenden Gebäude Laerheidestraße 10 als die zulässigen 20 dB(A).*
- *Die Geräuschabstrahlung von der Anlieferung des Lebensmitteldiscounters ist in Richtung Böllingsteg durch eine Schallschutzwand zu begrenzen. Die Höhe der Wand muss mindestens 3 m über dem Niveau des Lkw-Standplatzes betragen. Die Länge der Wand muss mindestens 10 m ausgehend vom Rand der Laderampe in Richtung Laerheidestraße betragen. Die Laderampe selbst ist in Richtung Böllingsteg durch eine Wandscheibe zu verschließen. Auf einen schalldichten Anschluss der Bauteile ist zu achten. Das Flächengewicht muss mindestens 10 kg/m² betragen.*
- *Bei einer Öffnungszeit bis 22 Uhr ist die Parkplatzoberfläche in Asphaltbauweise herzustellen. Auf diese Weise kann auch in der Nachtstunde von 22 bis 23 Uhr eine Einhaltung des IRW von 40 dB(A) durch die Abreise der Kunden und Beschäftigten gewährleistet werden.*
- *Mit Asphaltbauweise ist auch eine Öffnung ab 6 Uhr unproblematisch.*

Potentiell betroffene Gebäude sind die Häuser Laerheidestraße 10, Böllingsteg 33, Markstraße 137 sowie Girondelle 82 und 82a. Für diese Gebäude wurden detaillierte Schallpegelwerte für die relevanten Geschosse berechnet. Die Ergebnisse sind tabellarisch im Anhang zur schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

Generell widerspricht die Planung dem Ziel des strategischen Lärmaktionsplanes und den Zielen der StrUP, da sie zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führt, die schon heute z. T. über den Auslösewerten der Lärmaktionsplanung liegt.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der schalltechnischen Untersuchung sind erhebliche schallbedingte Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung durch Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm auszuschließen.

Erholung und Freizeit

Während der Bauphase ist mit baubedingten Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitnutzung in der nordöstlich angrenzenden Grünfläche zu rechnen. Nach Abschluss der Bauphase treten diese Beeinträchtigungen nicht mehr auf.

Durch den Betrieb des Marktes mit den zuvor genannten Geräuschquellen können Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitnutzung in der Grünfläche durch Schalleinträge entstehen. Relevant sind dabei entsprechend der Nutzung die Tagzeiten.

Da die Grünfläche durch das Gebäude und die vorgesehene Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung gegenüber den Schalleinträgen vom Parkplatz des Marktes abgeschirmt ist, ist unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch den Verkehrslärm auf der Markstraße [> 50 dB(A) tags] nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitfunktionen der Grünfläche zu rechnen.

2.3.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Vegetation und Pflanzenwelt

Durch die Anlage des Lebensmittelmarktes und den zugehörigen Parkplätzen und den Anlieferflächen gehen Gartenfläche (Ziergarten) und eine Gehölzfläche mit bodenständigen Gebüsch und Bäumen verloren. Zudem sind Einzelbäume auf dem Grundstück betroffen, darunter eine alte Rotbuche und eine Winterlinde.

Darüber hinaus gehen in der angrenzenden Grünfläche die Bäume des Altholzbestandes, deren Krone und damit auch deren Wurzelbereich in das Plangebiet ragen durch die bau- und anlagebedingten Eingriffe verloren. Betroffen sind hier insgesamt 7 Einzelbäume (ab 25 cm Brusthöhendurchmesser), überwiegend Rotbuchen. Für den restlichen Bestand entstehen zudem Beeinträchtigungsrisiken durch Windwurf und Sonneneinstrahlung.

Konflikt mindernd wirken sich die vorzusehende extensive und intensive Begrünung des Flachdachs des Lebensmittelmarktes sowie die Pflanzung von Bäumen auf den verbleibenden Freiflächen aus.

Als Schutzmaßnahme ist im angrenzenden Bestand ein Waldrandaufbau aus bodenständigen Sträuchern und Bäumen auf einer Tiefe von 10 m und einer Fläche von insgesamt ca. 820 m² vorzusehen.

Tierwelt

Das Plangebiet weist derzeit eine geringe Bedeutung für die Tierwelt auf, da es erheblichen Vorbelastungen durch die Nutzungen auf der Fläche und die angrenzenden Verkehrsstrassen unterliegt. Im Plangebiet kommen nur häufige Arten der Siedlungsflächen vor.

Mit der Umsetzung der Planung verringert sich die schon heute geringe Bedeutung für die Tierwelt noch weiter, da große Teile des Plangebietes versiegelt und überbaut werden und damit ihre Bedeutung als Lebensraum für die Tierwelt der Siedlungsflächen fast vollständig verlieren.

Konflikt mindernd wirkt sich die vorzusehende extensive und intensive Begrünung des Flachdachs des Lebensmittelmarktes aus, die einigen Tieren einen neuen Lebensraum bietet.

Schutzgebiete, Natura 2000, Artenschutz

Gebiete des Netzes Natura 2000, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind nicht vorhanden und damit nicht betroffen.

Für die planungsrelevanten streng und besonders geschützten Arten ist zu prüfen, ob für alle Arten eine Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen ist. Verboten ist demnach, besonders geschützte Tierarten zu töten („Tötungsverbot“), streng geschützte Tierarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeiten zu stören („Störungsverbot“) sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu zerstören („Zerstörungsverbot“).

Dazu wird in der Regel zunächst festgestellt, bei welchen Arten Vorkommen aufgrund der Habitatansprüche im Plangebiet sicher auszuschließen sind. Für die nicht auszuschließenden Arten wird im Anschluss geprüft, inwieweit die geplante Maßnahme zu Betroffenheiten führen kann.

Für die Arten, bei denen eine Betroffenheit durch das Vorkommen nicht auszuschließen ist, wird anschließend Art für Art geprüft, ob einer der Verbotstatbestände erfüllt werden kann und welche Maßnahmen ggf. abzuleiten sind.

Die Artenschutzprüfung für das Vorhaben kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 916 in Bochum-Steinkuhl lässt keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erwarten.
Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich.“*

2.3.3 Boden, Wasser, Klima und Luft

Boden

Das Vorhaben führt zur Neuversiegelung von Böden. Neu versiegelt werden insgesamt 1.570 m² von insgesamt 7.601 m². Derzeit sind 5.734 m² des Plangebietes versiegelt. Ca. 1.365 m² der neu versiegelten Flächen werden mit einer extensiven und intensiven Dachbegrünung versehen.

Die Versiegelungsquote steigt bei Umsetzung der derzeitigen Planung im Plangebiet von jetzt ca. 76 % auf ca. 96,1 %. Das entspricht nicht den Zielen der StrUP. Ein Ausgleich wird durch die Dachbegrünung geschaffen, die die negativen Versiegelungseffekte deutlich reduziert. Werden die begrünten Dachflächen als nicht versiegelt gewertet, beträgt der Versiegelungsgrad 78,1 % und ist mit den Zielen der StrUP vereinbar.

Die betroffenen Böden weisen keine besondere Bedeutung für die Lebensraumfunktion und die Speicher- und Reglerfunktion auf. Sie haben auch keine besondere natürliche Ertragsfähigkeit oder übernehmen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Wasser

Die Planung verursacht keine neuen Auswirkungen auf die Grundwassersituation und die Oberflächengewässer im Bereich und im Umfeld des Plangebietes, da weder bedeutsame Grundwasservorkommen vorhanden sind, noch Oberflächengewässer. Die Neuversiegelung erhöht den Oberflächenwasserabfluss. Die vorgesehene extensive und intensive Dachbegrünung mindert diese negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Klima und Luft

Die Umsetzung der Planung führt zum Verlust von Gehölzen. Diese Gehölze haben bislang positive Wirkungen auf Klima und Lufthygiene, die nach dem Verlust der Gehölze wegfallen. Beansprucht werden die 829 m² große Gehölzfläche im Süden des Plangebietes sowie mehrere z. T. ältere Einzelbäume im Plangebiet und der angrenzenden Grünfläche.

Die vorgesehene extensive und intensive Dachbegrünung des Lebensmittelmarktes und die Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich des Parkplatzes und der verbleibenden Grünflächen schaffen einen Teilausgleich für die Beanspruchung der Gehölze und Gartenflächen mit allgemeinen klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen.

Signifikante Auswirkungen auf das Klima des Plangebietes, das in der Klimaanalyse dem Klimatop „Sehr lockere Bebauung mit parkartigem Klima“ zugeordnet ist, sind aufgrund des Eingriffsumfangs nicht zu erwarten. Die Ziele der StrUP können mit hoher Wahrscheinlichkeit eingehalten werden.

2.3.4 Landschaft und Landschaftsbild

Mit der Beseitigung der bestehenden Bausubstanz, der Überformung des Gehölzbestandes im Süden des Plangebietes und dem Verlust von prägenden Einzelbäumen, auch im Bereich der angrenzenden Grünfläche kommt es zu Beeinträchtigungen des Landschafts- und Stadtbildes im Plangebiet.

Konflikt mindernd wirken sich die Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der verbleibenden Grünflächen und die vorzusehende extensive und intensive Begrünung des Dachs des Lebensmittelmarktes aus.

Auch der als Schutzmaßnahme vorzusehende Aufbau eines neuen Waldrandes im Bereich der angrenzenden Grünfläche mindert den Eingriff in das Landschafts- und Stadtbild.

2.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Objekte des Denkmal- oder Bodenschutzes sind im Plangebiet nicht vorhanden und durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 916 nicht betroffen.

Sollten während des Baus Hinweise auf Funde von kulturhistorischer Bedeutung auftreten, so ist das weitere Vorgehen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

2.3.6 Wechselwirkungen

Da für das Plangebiet und sein Umfeld keine besonders ausgeprägten Wechselwirkungen und -beziehungen bestehen, sind erhebliche Konflikte durch die Beeinträchtigung bestehender Wechselwirkungen oder -beziehungen auszuschließen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Schutz vor negativen Auswirkungen

2.4.1 Übersicht über die wichtigsten geprüften Alternativen

Planungsalternativen, die geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten lassen, bestehen nicht. Das Plangebiet wird schon heute zu großen Teilen von einem Lebensmittelmarkt und dem öffentlichen Straßenverkehr genutzt. Der Standort gewährleistet eine Versorgung der umliegenden Wohngebiete.

2.4.2 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Auf der angrenzenden durch alte Rotbuchen gekennzeichneten Grünfläche kommt es bau- und anlagebedingt zum Verlust von 7 Einzelbäumen sowie den Gebüsch am Rand der Grünfläche. Zum Schutz des verbleibenden Bestandes vor Windwurf und Besonnungsschäden ist auf einer Tiefe von 10 m und einer Fläche von 820 m² eine Gehölzpflanzung anzulegen.

Die Dachflächen des Lebensmittelmarktes erhalten eine extensive und intensive Dachbegrünung. Dies mindert die negativen Wirkungen auf den Wasserhaushalt, da sich der Oberflächenwasserabfluss verringert.

Auch die negativen Wirkungen des Vorhabens auf das Geländeklima und das Stadt- und Landschaftsbild werden durch die Dachbegrünung gemindert.

Des Weiteren sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Die Umgebung außerhalb des Plangebietes ist möglichst vor Ablagerungen und Befahrungen durch Baumaschinen zu sichern. Angrenzende, nicht von der Planung betroffene Strukturen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu schützen.
- Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umwelt und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - über die Telefonnummer 0234/910-1112 zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.
- Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.
- Im Zuge von Erdarbeiten sind vorhandene Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik nachzuweisen.
- Im Rahmen einer Bebauung ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit den schutzwürdigen Böden sicherzustellen, die Versiegelung zu minimieren, um die Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten.
- Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Merkblatt 44 des LANUV zu beachten.

2.4.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 916 verursachen Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. des § 14 Bundesnaturschutzgesetz, so dass die Eingriffsregelung zum Tragen kommt.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 916 kommt zu dem Ergebnis, dass sich bei Umsetzung des Planentwurfes ein Wertunterschied mit einem Flächenwertdefizit von insgesamt 15.680 Wertpunkten ergibt. Dabei sind Verluste von Einzelbäumen in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche einbezogen. Daher sind Kompensationsmaßnahmen mit einem entsprechenden Punktwert außerhalb des Plangebietes durchzuführen, oder es sind entsprechende Ausgleichszahlungen zu leisten.

Darüber hinaus sind in der östlich/nordöstlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage Schutzmaßnahmen zum Aufbau eines Waldrandes durchzuführen, um den Erhalt des Baumbestandes sicherzustellen.

2.4.4 Baumschutzsatzung

Zahlreiche Bäume im Plangebiet und die bau- und anlagebedingt verloren gehenden Bäume in der angrenzenden städtischen Grünfläche fallen unter die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bochum vom 30. Januar 1997 in der Fassung der Zweiten Änderungssatzung vom 11. Februar 2011 (Baumschutzsatzung Bochum).

Da für die Kompensation in diesem Fall die Eingriffsregelung als vorrangiges Instrument zum Tragen kommt, findet die Baumschutzsatzung bei der vorliegenden Planung keine Anwendung.

3. Sonstige Angaben

3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite

Ausgangspunkt des Umweltberichtes ist eine Analyse und Bewertung des Plangebietes und des potentiell betroffenen Umfelds. Sie beinhaltet die Bestandsaufnahme der Schutzgüter, Landschaftspotenziale und Nutzungen. Sie dient der Beurteilung der Bedeutung und ggf. der Empfindlichkeit des Untersuchungsgebietes bezüglich der Schutzgüter und ihrer Funktionen. Der Erfassungs- und Darstellungsmaßstab im zugehörigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beträgt 1: 250.

Folgende Sachverhalte wurden ermittelt und beschrieben:

- Flächennutzungen, Biotoptypen und Vegetationsstrukturen,
- die Ausprägung und umweltfachliche Bewertung der Schutzgüter und Schutzgutfunktionen,
- bestehende Vorbelastungen,
- der planerische Status sowie der rechtliche Schutzstatus der jeweiligen Flächen.

Daraus ergibt sich die Bedeutung der einzelnen Schutzgüter und Schutzgutfunktionen, abgeleitet aus gesetzlichen Grundlagen, fachlichen Bewertungskriterien sowie regionalen Gegebenheiten und Entwicklungszielen.

Für das Bewerten der Schutzgüter werden ordinale Wertskalen (sehr hoch / hoch / mittel / gering) herangezogen. Die Regeln für die Einstufung begründen sich aus fachwissenschaftlichen Quellen (z. B. Gewässerstrukturgüteklasse hoch = Bedeutung hoch), Grenz- oder Richtwertvorgaben (z. B. BImSchV, TA-Lärm, DIN 18005) oder aus nachvollziehbar dargelegten gutachterlichen Werteinstufungen.

In der anschließenden Auswirkungsprognose werden die zu erwartenden Auswirkungen des Planes auf die Schutzgüter ermittelt und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die Überschreitung von definierten fachgesetzlich festgelegter Umweltstandards, Grenz- und Richtwerten (z. B. BImSchV, TA Lärm, DIN 18005) oder die Verletzung vorgegebener Entwicklungsziele zu legen.

Im Anschluss werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen abgeleitet und in die abschließende Beurteilung der Erheblichkeit einbezogen.

Kriterien für die Abgrenzung des Betrachtungsraumes sind:

- die schutzgutabhängige Reichweite der Wirkfaktoren und ihre Übertragungswege,
- die potentiell betroffenen Schutzgüter und Funktionen im Raum,
- die potentielle Betroffenheit von Schutzgebieten,
- Funktionszusammenhänge im Hinblick auf spätere Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung,
- Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen.

Die Abgrenzung des Betrachtungsraumes wurde so vorgenommen, dass die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens vollständig erfasst werden.

Die Erarbeitung des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 916 erfolgte auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und einer Bestandsaufnahme und Begehung des Plangebietes und seines Umfeldes. Die Bewertung der Schutzgutausprägungen und -funktionen sowie die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Die zur Verfügung stehenden Daten und Unterlagen waren dem Planungsstand entsprechend vollständig, der Zeitrahmen ausreichend. Schwierigkeiten oder Defizite bei der Erstellung des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 916 und bei der Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen waren nicht zu verzeichnen.

3.2 Maßnahmen des Monitoring

Mit Hilfe des Monitoring wird kontrolliert, ob die aufgestellten Prognosen tatsächlich stimmen und die ggf. vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren. Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen können auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten.

Das Monitoring ist somit ein Frühwarnsystem, welches dazu dient, negative Entwicklungen schon in der Entstehung aufzudecken, Abhilfemaßnahmen in die Wege zu leiten und die Qualität von Planung und Durchführung langfristig zu sichern.

Die Kommunen als Träger der Planungshoheit entscheiden über Dauer, Inhalt und Verfahren des Monitoring. Die Lösungen müssen nicht zwangsläufig aufwendig sein. Die Kontrolle, ob Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden, gehört zu den Routineaufgaben der Bauaufsicht. Derartige Ergebnisse können in den Monitoringbericht übernommen werden. Geeignete Indikatoren sollten herangezogen werden, die Veränderungen messbar zu machen. Ist etwa eine erheblich erhöhte Lärmbelastung zu erwarten, so ist diese direkt zu messen und mit den im Umweltbericht prognostizierten Werten zu vergleichen. Gegebenenfalls müssen Minderungsmaßnahmen eingeleitet werden.

Die nachfolgende Checkliste (DIFU 2006, verändert) gibt Hinweise zu möglichen zusätzlichen unvorhergesehenen umwelterheblichen Auswirkungen.

Auswirkung	Indikator, Hinweise	Behörden	Zusätzliche Überwachungsmaßnahmen durch die Kommune
Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Wohnen und Erholung			
Beeinträchtigung durch Verkehrslärm	Beschwerden, erst ab Verdoppelung des Verkehrsaufkommens erheblicher zusätzlicher Lärm	Straßenverkehrsbehörde	I. d. R. keine
Beeinträchtigung durch Lichtemissionen	Beschwerden	--	Keine
Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter			
Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten	Hinweise seitens Naturschutz	ULB	Prüfung in Kooperation mit ULB und Naturschutz
Beeinträchtigung der Wassergewinnung	Messergebnisse Betreiber	UWB	Keine
Beeinträchtigung von Oberflächen-gewässern	Messergebnisse	UWB	Keine
Beeinträchtigung des Kleinklimas	Beschwerden	--	Begehung
Beeinträchtigung von Landschafts-schutzgebieten	Hinweise seitens Naturschutz	ULB	Keine
Archäologische Funde	Anzeige gemäß gesetzlicher Anzeigepflicht	Denkmal-schutz-behörde	Keine

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 916 soll für das ca. 7.575 m² große Plan-gebiet an der Markstraße / Laerheidestraße in Bochum-Wiemelhausen als Nutzung „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbindung „Lebensmitteldiscounter“ sowie öf-fentliche Straßenverkehrsflächen festsetzen.

Der vorliegende Umweltbericht betrachtet die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 916 auf die Umwelt.

Umweltbestandteile sind die Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt sowie der Boden, das Grund- und Oberflächenwasser, das Klima und die Luft. Weitere Umweltbestandteile sind die Landschaft in Form des Landschafts- bzw. Stadtbildes sowie die Kulturgüter und die sonstigen Sachgüter.

Das Plangebiet ist derzeit als Wohngebiet, öffentliche Grünfläche - Zweckbestim-mung Parkanlage und öffentliche Verkehrsfläche (Straßen und Wege) festgesetzt. Es wird durch einen Lebensmittel-Discountmarkt und eine Gaststätte, zu Wohnzwecken sowie als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 soll die bestehende Nutzung für den Lebensmittelhandel intensiviert werden. Auf dem Gelände soll ein neuer Lebensmittel-Discountmarkt mit den zugehörigen Parkplätzen entstehen, der den aktuellen Anforderungen Rechnung trägt.

Das Plangebiet ist zwar im Bebauungsplan Nr. 322 (rechtsverbindlichen seit dem 21.09.1971) teilweise als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, der Wohnnutzung kommt jedoch im Plangebiet eher eine untergeordnete Bedeutung zu. Im Umfeld des Plangebietes sind Allgemeine und Reine Wohngebiete sowie Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Studentenwohnheim mit einer sehr hohen Bedeutung für die Funktion des Wohnens und einer sehr hohen Empfindlichkeit ausgewiesen.

Zu dem Plan wurde ein Schallgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Berücksichtigung von Vorgaben keine erheblichen negativen Wirkungen auf den Menschen und die Wohnfunktion der Wohngebiete im Umfeld entstehen. Die gesetzlichen Richtwerte der TA-Lärm werden eingehalten.

Für die wohnungsnaher Erholung und Freizeitnutzung bedeutsam ist die angrenzende städtische Grünfläche, die mit Gehölzen bestanden und durch Wege erschlossen ist. Dem Plangebiet kommt eine nachrangige Bedeutung zu.

Erhebliche negative Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitnutzung in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind nicht zu erwarten.

Teile des Plangebietes sind schon heute bebaut oder als Verkehrsfläche versiegelt. Die restlichen Flächen im Süden werden von einem Gehölz sowie einem Ziergarten eingenommen. Das Gehölz stellt eine hoch bedeutsame Vegetationsstruktur dar. Im Nordosten grenzt eine von Althölzern bestimmte öffentliche Grünfläche mit sehr hoher Bedeutung an.

Die Planung führt zur Beanspruchung der Gartenbrache (819 m²), des Ziergartens (1.001 m²) sowie von Einzelbäumen im Plangebiet (23 Stück). Darüber hinaus werden bau- und anlagebedingt sieben z. T. sehr alte Einzelbäume in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche beansprucht.

Die Planung des Lebensmittelmarktes an der Markstraße / Laerheidestraße verursacht einen Kompensationsbedarf von 15.680 Punkten, der an anderem Ort umzusetzen ist oder für den eine entsprechende Ausgleichszahlung zu leisten ist.

Die Tierwelt des Plangebietes ist durch Vorkommen häufiger und nicht gefährdeter Arten der Siedlungsflächen gekennzeichnet und somit als Tierlebensraum von geringer Bedeutung. Etwas größer ist die Bedeutung der angrenzenden Grünfläche, aber auch hier fehlen die störepfindlichen Arten aufgrund der Störwirkungen und Vorbelastungen.

Mit der Umsetzung des Planentwurfes verliert das Plangebiet seine geringe Bedeutung fast vollständig. Das Umfeld weist allerdings Ausweichlebensräume für die häufigen Tierarten der Siedlungsflächen auf. Auch die extensiv und intensiv begrünten Dachflächen des Lebensmittelmarktes können Ausgleichfunktionen für einige Arten übernehmen.

Auswirkungen auf den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Schutzgebiete des Netzes Natura 2000, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet und des Umfeld nicht vorhanden und somit nicht betroffen.

Die Böden des Plangebietes weisen keine besonderen Funktionen auf. Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet und dessen Umfeld. Bedeutsame Grundwasservorkommen sind nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete nicht ausgewiesen. Das Klima ist laut Klimaanalyse dem Klimatop „Sehr lockere Bebauung mit parkartigem Klima“ zuzuordnen. Positive klimatische und lufthygienische Wirkungen sind den Gehölzen und Einzelbäumen im Plangebiet zuzumessen.

Durch die Umsetzung der derzeitigen Planung werden 1.570 m² neu versiegelt. Die Böden weisen keine besonderen Bodenfunktionen auf. Oberflächengewässer sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 916 nicht betroffen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führt auch nicht zu negativen Auswirkungen auf das Grundwasser. Auswirkungen auf das Stadtklima entstehen durch den Verlust von Gehölzen und Einzelbäumen. Eine Minderung der Auswirkungen auf das Klima wird durch die extensive und intensive Dachbegrünung und die Pflanzung von Einzelbäumen erreicht.

Das Landschafts- und Stadtbild ist durch den Verlust von Gehölzen und Einzelbäumen betroffen. Ein Teilausgleich erfolgt durch die Neupflanzung von Einzelbäumen und die vorzusehende extensive und intensive Dachbegrünung des Gebäudes. In der angrenzenden bewaldeten Grünfläche wird der beanspruchte Waldrand neu aufgebaut.

Kulturgüter sind nicht vorhanden und durch die Neuaufstellung auch nicht betroffen.

Die zur Verfügung stehenden Daten waren dem Planungsstand entsprechend vollständig, der Zeitrahmen ausreichend, Schwierigkeiten oder Defizite bei der Erstellung des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 916 und bei der Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen waren nicht zu verzeichnen.

Ein Alternativstandort wurde innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsgebietes Steinkuhl betrachtet. In Ermangelung geeigneter Flächen kommt der Standort „Riesebessenplatz“ als Alternative jedoch nicht in Betracht.

Auch eine anderweitige verkehrliche Planungsalternative wurde im Rahmen des Verfahrens geprüft. Die Alternativplanung wurde aufgrund der fehlenden Vorteile bzw. der vorhandenen Nachteile hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft und der fehlenden Wirtschaftlichkeit verworfen und nicht weiter verfolgt.

Für unvorhersehbare erhebliche Umweltfolgen durch die Planung werden Hinweise gegeben, wie sie erfasst, kontrolliert und ggf. beseitigt werden können (Monitoring).

Insgesamt kommt der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 916 zu dem Ergebnis, dass mit der Planung relativ geringe Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind, wenn die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung umgesetzt werden, da das Plangebiet schon heute teilweise für einen Lebensmittel-Discountmarkt genutzt wird und keine besonders ausgeprägten Funktionen für die Umwelt wahrnimmt.

3.4 Literatur- und Quellenverzeichnis

BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2001:

Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Arnsberg.

BINOT, M., R. BLESS, P. BOYE, H. GRUTTKE & P. PRETSCHER, 1998:

Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. - Bundesamt für Naturschutz (BfN) (Hrsg.), Bonn-Bad Godesberg.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND WOHNUNGSWESEN, 2008:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) geändert worden ist.

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK (DIFU), 2006:

Projekt „Monitoring und Bauleitplanung“, Endbericht. Im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Berlin.

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER IM LANDE NORDRHEIN-WESTFALEN (DENKMALSCHUTZGESETZ - DSCHG) VOM 11. MÄRZ 1980

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN (BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ - BBODSCHG) VOM 17.03.1998. ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 G V. 9.12.2004

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BIMSCHG)

KORNECK, D., M. SCHNITTLER & I. VOLLMER, 1996:

Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen (Pteridophyta et Spermatophyta) Deutschlands, S.21-187, in: Bundesamt für Naturschutz (BfN, Hrsg.) (Redaktion: Ludwig, G. & M. Schnittler) (1996): Rote Liste gefährdeter Pflanzen Deutschlands, Bonn-Bad Godesberg.

LANDESAMT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE, 2003:

Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden in NRW

LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN NRW (LÖBF), 1999:

Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in NRW, 3. Fassung, Schriftenreihe der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (Hrsg.). Recklinghausen.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (LANUV), 2010:

Infosystem Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen, Aktualisierungsdatum 15.08.2010, Recklinghausen.

MINISTERIUM FÜR STÄDTEBAU UND WOHNEN, KULTUR UND SPORT (MSWKS) & MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (MUNLV), 2001:

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Gemeindliches Ausgleichskonzept: Ausgleichsplanung, Ausgleichspool, Ökokonto, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT NRW (MURL), 1995:

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, aufgestellt am 11. Mai 1995, Düsseldorf.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT STÄDTEREGION RUHR, 2009:

Regionaler Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr.

SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM - TA LÄRM) VOM 26. AUGUST 1998

STADT BOCHUM, UMWELT- UND GRÜNFLÄCHENAMT (HG.) 2010:

Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP) - Entwicklung eines Ziel- und Monitoringkonzepts für das Umweltmanagement der Stadt Bochum. Ruhr-Universität-Bochum, Geographisches Institut.

STADT BOCHUM, 1991:

Klimaanalyse Stadt Bochum, Bearbeitung Kommunalverband Ruhrgebiet, Essen.

STADT BOCHUM, 1979:

Flächennutzungsplan der Stadt Bochum.

STADT BOCHUM, 1999:

Landschaftsplan der Stadt Bochum Mitte/Ost, erarbeitet durch den Kommunalverband Ruhrgebiet, Essen, Abteilung Landschaftsplanung und die Stadt Bochum, Grünflächenamt.

WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LWG - LANDESWASSERGESETZ. FASSUNG VOM 25. JUNI 1995

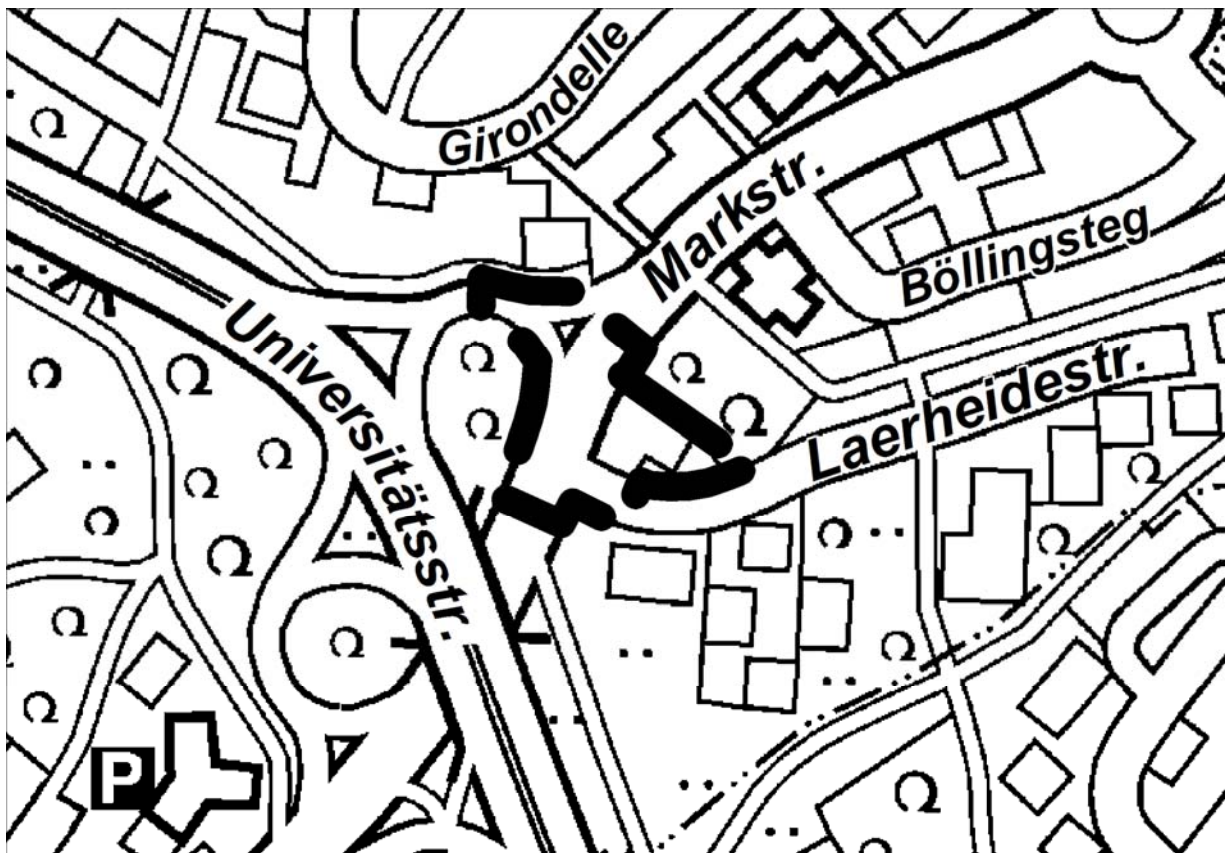
WOLFF-STRAUB, ROTRAUD, DIETER BÜSCHER, HERBERT DIEKJOBST, PETER FASEL, EKKEHARD FOERSTER, RICHARD GÖTTE, ARMIN JAGEL, KLAUS KAPLAN, INGO KOSLOWSKI, HERFRIED KUTZELNIGG, UWE RAABE, WOLFGANG SCHUMACHER UND CHRISTOPH VANBERG, 1999:

Rote Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen (Pteridophyta et Spermatophyta) in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung, mit Beiträgen von Günter Gottschlich, Günter Matzke-Hajek und Heinrich E. Weber, Herausgeber und Verlag: Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten Nordrhein-Westfalen. Recklinghausen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 916
- Markstraße/Laerheidestraße -**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 22.11.2013



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Titel	Seite
1.	Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	3
2.	Verfahrensablauf und Berücksichtigung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen.....	4
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	6
4.	Prüfung von Planungsalternativen	7

1. Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Derzeit besteht der planungsrechtliche Rahmen für den Lebensmitteldiscounter an der Markstraße 139 sowie für die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 916 aus mehreren Bebauungsplänen unterschiedlichen Regelungsgehalts, die zu verschiedenen Zeiten auf der Grundlage unterschiedlicher rechtlicher und sonstiger Rahmenbedingungen entstanden sind und in der Regel keinerlei Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels beinhalten. Um einerseits die baurechtliche Situation für das gesamte Areal des geplanten Lebensmitteldiscounters sowie die öffentlichen Straßenverkehrsflächen klar zu definieren und andererseits den Lebensmitteldiscounter sinnvoll in die künftige Entwicklung des Nahversorgungszentrums Steinkuhl sowie der Stadt Bochum einzuordnen, wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 916 beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 916 liegt unter anderem teilweise innerhalb des Bebauungsplans Nr. 322, welcher seit dem 21.09.1971 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 322 setzt für Teile des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 allgemeines Wohngebiet (WA) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Diese Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 322 sollen zur Entwicklung der Flächen durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) - Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter überplant werden.

Darüber hinaus beabsichtigt der heutige Eigentümer des Areals Markstraße 139/139 a den Verkauf der Liegenschaften (Gebäude Gaststätte Grunewald, ehemaliger Tanzsaal - aktuelle Nutzung Einzelhandel und Wohngebäude) an einen Projektentwickler, um eine bauliche Fortentwicklung und Modernisierung dieses Einzelhandelsstandortes durch die Errichtung eines neuen zeitgemäßen Gebäudes mit Stellplatzanlage für ca. 57 Pkw sowie die Erschließung des neuen Marktes zu ermöglichen. Für die baulichen Maßnahmen ist die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums "Steinkuhl" des "Masterplanes Einzelhandel für die Stadt Bochum - Fortschreibung 2012". Die weitere Entwicklung und Attraktivierung des ausgewiesenen Nahversorgungszentrums "Steinkuhl" im Sinne des Masterplanes Einzelhandel Bochum 2012 durch Ansiedlung von großflächigem Lebensmittel-Einzelhandel erfordert das entsprechende Planungsrecht, welches mit Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden soll.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist demzufolge die verbindliche Festlegung der baurechtlichen Situation für das gesamte Areal des Lebensmittel-Discountmarktes und der Straßenverkehrsflächen und damit die zeitgemäße Fortentwicklung des Einzelhandelsmarktes innerhalb des Nahversorgungszentrums Steinkuhl sowie die Sicherung der verkehrlichen (auch fußläufige) Erschließung des Lebensmitteldiscountmarktes über die bereits vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die Planung hat den Umbau des Knotenpunktes Markstraße/Laerheidestraße sowie des Knotenpunktes Markstraße/Nordrampe zur Universitätsstraße zum Gegenstand.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. Verfahrensablauf und Berücksichtigung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 19.01.2011 gefasst. Die Beschlussfassung wurde dabei zur Fortführung des Aufstellungsverfahrens mit einem Prüfauftrag verknüpft, welcher folgende Punkte umfasste:

- Denkmalschutzwürdigkeit des Hauses „Grunewald“
- Erhalt des Gebäudes oder der Fassade
- Ausschluss der Fällung von Bäumen auf den städtischen Flurstücken Nr. 598 und 724
- Prüfung des Alternativstandorts „Riesebeckenplatz“

Nach Präsentation der Prüfergebnisse wurde die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen, die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 24.02.2011.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte auf der Grundlage des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes im Zeitraum vom 24.02.2011 bis 28.03.2011 (einschließlich). Es wurde eine schriftliche Stellungnahme der Öffentlichkeit eingereicht, die inhaltliche Abwägung zu den Anregungen ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit in einer Bürgerversammlung am 10.03.2011 über die Planung informiert.

Im Rahmen der Bürgerinformation wurden u. A. folgende Anregungen vorgetragen:

- Schutz der angrenzenden Bäume.
- Errichtung einer Tiefgarage zur Reduzierung der Flächenversiegelung.
- Abrücken des Gebäudes von der Grundstücksgrenze zum Schutz des Baumbestandes.
- Erhalt des Gebäudes Markstraße 139 (Gaststätte Grunewald).
- Verkehrsprobleme in der Laerheidestraße durch Kunden- und Lieferverkehr.
- Errichtung eines Aufzuges zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen der Markstraße und der Ebene des Lebensmittel-Discountmarktes.
- Mündung der Fußgängerrampe in Nähe zum Eingangsbereich des Discountmarktes.
- Umbau der Knotenpunkte Markstraße/Nordrampe Universitätsstraße und Markstraße/Laerheidestraße zu Kreisverkehrsplätzen.
- Räumlichkeiten für Vereinsversammlungen gehen durch Abbruch des Grunewaldes verloren.
- Errichtung eines großen Lebensmittel-Discountmarktes, damit die Einkäufe in Steinkuhl erfolgen können.
- Das Aufklettern auf die Dachfläche soll verhindert werden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.03.2011 für die Dauer eines Monats. Die bedeutenden Stellungnahmen wurden berücksichtigt und führten zu folgenden Änderungen:

- Zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet als "Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können".

In der Begründung wurden die entsprechenden Stellen angepasst.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 29.07.2013 bis zum 13.09.2013 (einschließlich) lag der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Parallel wurden mit Schreiben vom 22.07.2013 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebeten.

Infolge der eingegangenen Stellungnahmen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise wie folgt ergänzt:

- Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt eine Kennzeichnung von Flächen unter denen der Bergbau umgegangen ist und bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können.
- Der Inhalt zu den "Nachrichtlichen Übernahmen - bestehende Leitungen" wurde um die Information zu den im Planbereich befindlichen Versorgungsleitungen der Unitymedia NRW GmbH ergänzt.
- Der Hinweis "Kampfmittelfunde" wurde um die Information ergänzt, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Bei Beantragung eines Bauvorhabens ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich ist.

Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Während des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 916 wurde der Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum fortgeschrieben, wodurch sich Veränderungen bei der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Steinkuhl ergaben. Es erfolgte eine leichte Arrondierung im Bereich des Lebensmitteldiscounters, da hier momentan entsprechende Erweiterungsabsichten bestehen. Darüber hinaus wird ein im Masterplan Einzelhandel 2006 als Potenzialfläche gekennzeichnete Bereich teilweise in die Zentrumsabgrenzung 2012 einbezogen (Gemeindezentrum/Kindergarten). Ferner wurde gegenüber dem Masterplan Einzelhandel 2006 die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Osten komprimiert, da der weiter östlich befindliche Besatz (u. a. Tankstelle) nur in geringem räumlich-funktionalem Bezug zum Zentrum steht.

Ferner wurde während des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel als Rechtsverordnung beschlossen. Die enthaltenen Regelungen sind geeignet und erforderlich, um eine nachhaltige Raumentwicklung gemäß § 1 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu unterstützen. In diesem Sinne konkretisieren sie insbesondere die im ROG festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel und tragen dadurch zu einer Stärkung der Zentren bei. Mit dem nun vorliegenden LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - sollen Einzelhandelsgroßprojekte auf geeignete Standorte gelenkt werden. Grob vereinfacht ausgedrückt wird u. a. folgendes geregelt:

- Einzelhandelsvorhaben setzen eine regionalplanerische Ausweisung als Siedlungsraum voraus. Dabei sind die im Regionalplan dargestellten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen zukünftig für große Einzelhandelsvorhaben tabu.
- Die Kommunen können große Einzelhandelsvorhaben in der Regel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädte, Stadt- bzw. Ortsteilzentren) planen. Die Größe der

Einzelhandelsgroßprojekte soll dabei so gewählt werden, dass andere Innenstädte oder örtliche Zentren nicht erheblich beeinträchtigt / massiv geschwächt werden.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 916 entsprechen den formulierten Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel:

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend versiegelt (Straßenverkehrsflächen, Gebäude, Stellplatzanlage, Zuwegungen) dar. Lediglich im südlichen Geltungsbereich befinden sich eine Gehölz- und Gebüschfläche (Gartenbrache), Ziergarten bei den Gebäuden, Einzelbäume und kleinflächige Saumstrukturen entlang der Straßenverkehrsflächen (Straßenränder).

Außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schließt östlich eine öffentliche Grünfläche mit altem Gehölzbestand, überwiegend Buchen mit dickem Baumholz an. Das Gehölz, welches als standortheimischer Laubwald anzusprechen ist, stellt eine sehr hoch bedeutsame Vegetationsstruktur dar. Für die wohnungsnaher Erholung und Freizeitnutzung ist das Gehölz ebenfalls bedeutsam. Erhebliche negative Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitnutzung in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind nicht zu erwarten.

Pflanzenarten, die auf der Roten Liste NRW oder der Roten Liste für die BRD geführt werden, wurden nicht vorgefunden.

Den Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommt hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft / Stadtbild, Menschen, Kulturgüter und sonstige Sachgüter überwiegend eine geringe Bedeutung zu.

Die Planung führt zur Beanspruchung der Gartenbrache, des Ziergartens sowie von Einzelbäumen im Plangebiet. Darüber hinaus werden bau- und anlagebedingt sieben z. T. sehr alte Einzelbäume in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche beansprucht.

Die Tierwelt des Plangebietes ist durch Vorkommen häufiger und nicht gefährdeter Arten der Siedlungsflächen gekennzeichnet und somit als Tierlebensraum von geringer Bedeutung. Etwas größer ist die Bedeutung der angrenzenden Grünfläche, aber auch hier fehlen die störempfindlichen Arten aufgrund der Störwirkungen und Vorbelastungen. Durch die Umsetzung des Planentwurfes verliert das Plangebiet seine geringe Bedeutung fast vollständig. Das Umfeld weist allerdings Ausweichlebensräume für die häufigen Tierarten der Siedlungsflächen auf. Im Geltungsbereich sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Vogelschutzgebiete) durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffen. Schutzgebiete des Netzes Natura 2000, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet und des Umfeld nicht vorhanden und somit nicht betroffen. Vorkommen von Tages- und Sommerquartieren oder Winterquartieren Gebäude bewohnender Arten wie Zwergfledermaus, Teichfledermaus oder Breitflügelfledermaus sind aufgrund Ausstattung der Bebauung aber nicht auszuschließen. Die drei genannten Arten weisen einen günstigen Erhaltungszustand auf. Unmittelbar vor dem Abriss der Gebäude sollte daher eine Besichtigung der Gebäude oder eine Kontrolle auf ausfliegende Fledermäuse per Detektor durch eine kompetente Person erfolgen.

Auswirkungen auf den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Belange kein unüberwindbares Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darstellen.

Die Böden des Plangebietes weisen keine besonderen Funktionen auf. Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet und dessen Umfeld und sind somit nicht betroffen. Bedeutsame Grundwasservorkommen sind nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete nicht ausgewiesen.

Das Klima ist laut Klimanalyse dem Klimatop „Sehr lockere Bebauung mit parkartigem Klima“ zuzuordnen. Positive klimatische und lufthygienische Wirkungen sind den Gehölzen und Einzelbäumen im Plangebiet zuzumessen.

Durch die Umsetzung der derzeitigen Planung werden 1.570 m² neu versiegelt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führt auch nicht zu negativen Auswirkungen auf das Grundwasser. Das Niederschlagswasser wird, wie im Bestand, entsorgt. Auswirkungen auf das Stadtklima entstehen durch den Verlust von Gehölzen und Einzelbäumen. Eine Minderung der Auswirkungen auf das Klima wird durch die extensive und intensive Dachbegrünung und die Pflanzung von Einzelbäumen erreicht.

Das Landschafts- und Stadtbild ist durch den Verlust von Gehölzen und Einzelbäumen betroffen. Ein Teilausgleich erfolgt durch die Neupflanzung von Einzelbäumen und die vorzusehende extensive und intensive Dachbegrünung des Gebäudes. In der angrenzenden bewaldeten Grünfläche wird der beanspruchte Waldrand neu aufgebaut.

Kulturgüter sind nicht vorhanden und durch die Neuaufstellung auch nicht betroffen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass bei der Berücksichtigung der dargestellten Vorgaben keine erheblichen negativen Wirkungen auf den Menschen und die Wohnfunktion der Wohngebiete im Umfeld entstehen. Die gesetzlichen Richtwerte der TA-Lärm werden eingehalten. Nach Umsetzung der in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebende Nutzung zu erwarten.

Die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden geprüft und bilanziert. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können teilweise innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden, gelangen jedoch überwiegend außerhalb des Plangebietes zur Ausführung. Der Kompensationsbedarf von 15.680 Punkten, der an anderem Ort umzusetzen ist oder für den eine entsprechende Ausgleichszahlung zu leisten ist, wird vertraglich festgelegt.

Insgesamt sind mit der Planung relativ geringe Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, wenn die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung umgesetzt werden, da das Plangebiet schon heute teilweise für einen Lebensmittel-Discountmarkt genutzt wird und keine besonders ausgeprägten Funktionen für die Umwelt wahrnimmt.

Das Vorhaben ist somit mit den Belangen des Umweltschutzes vereinbar.

4. Prüfung von Planungsalternativen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Neustrukturierung des bestehenden Einkaufsmarktes (Lebensmitteldiscounter) auf der Grundstücksfläche Markstraße 139 sowie der südlich anschließenden Gartenbrache. Dennoch wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Standortalternative geprüft. Hierzu erfolgten mehrere Gespräche mit den Eigentümern der Liegenschaften, innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Steinkuhl, am Rieseessenplatz über die mögliche Nutzung kirchlicher Grundstücke (Kita, Gemeindezentrum).

Im Ergebnis war festzuhalten, dass die Flächen des kirchlichen Kindergartens nicht zur Disposition stehen. Lediglich das Gebäude des Gemeindezentrums (Thomaszentrum) mit den umliegenden Freiflächen käme für eine Überplanung in Frage. Diese Flächen sind für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmitteldiscounters jedoch zu klein. In Ermangelung geeigneter Flächen kommt der Standort „Rieseessenplatz“ als Alternative für den Standort „Markstraße 139 - Grunewald“ nicht in Betracht.

Auch eine anderweitige verkehrliche Planungsalternative wurde im Rahmen des Verfahrens geprüft. Hierbei wurde die Verlegung der westlichen Laerheidestraße in den Bereich des Knotenpunktes Markstraße/Nordrampe Universitätsstraße in Betracht gezogen. Diese Anbindung an die Markstraße gegenüber der Nordrampe zur Universitätsstraße erfordert aufgrund der vorhandenen topografischen Gegebenheiten sowie der Radien für erforderliche Schleppkurven einen erheblichen Eingriff in die öffentliche Grünfläche bzw. eine Zerschneidung des verfügbaren Projektgrundstücks. Hierdurch würde für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 57 Pkw-Stellplätzen auch unter Einbeziehung der dann überplanten Verkehrsflächen der Laerheidestraße keine ausreichenden Grundstücksflächen zur Realisierung des Vorhabens verbleiben. Ferner liegen in der westlichen Laerheidestraße aufgrund der vorhandenen Transformatorstation der Stadtwerke Bochum GmbH umfangreiche Kabel- und Leitungstrassen zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete in Steinkuhl. Eine Verlegung sämtlicher Versorgungsleitungen ist aufgrund des großen Aufwands und der damit einhergehenden hohen Kosten realistisch nicht umzusetzen.

Die verkehrliche Alternativplanung wurde aufgrund der fehlenden Vorteile bzw. der vorhandenen Nachteile hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft und der fehlenden Wirtschaftlichkeit verworfen und nicht weiter verfolgt.