

## **Rechtlicher Hinweis:**

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!  
Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.  
Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.  
Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.  
Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

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

## **Bebauungsplan Nr. 155a**

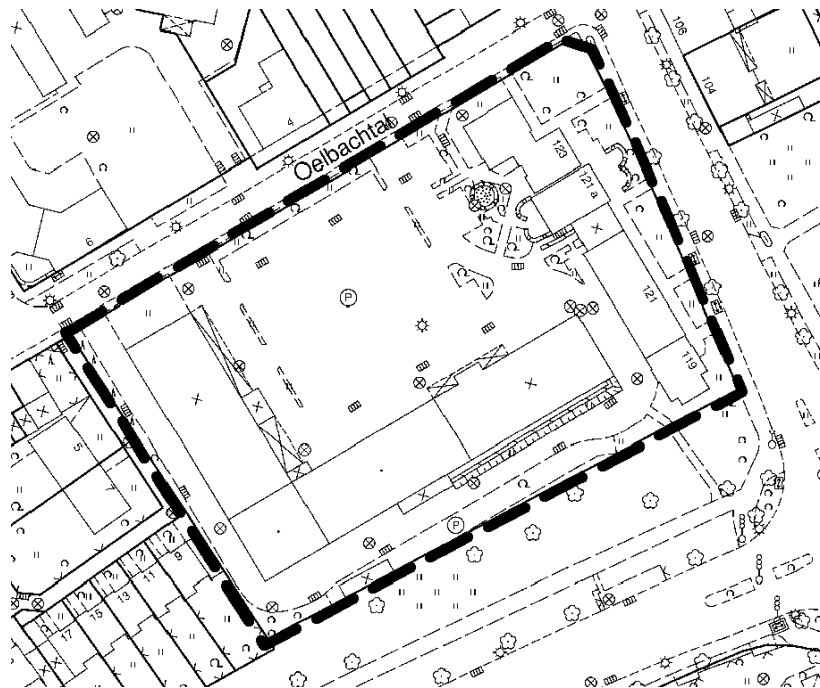
### **- Oelbachtal -**

Für ein Gebiet südlich der Straße Oelbachtal, westlich der Alten Bahnhofstraße, nördlich der Unterstraße und östlich der Grundstücke Oelbachtal Nrn. 5, 7 und 9.

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur Satzungsfassung**



Übersichtsplan mit dem vorgesehenen Geltungsbereich

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass, Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes**
  - 2.1 Anlass
  - 2.2 Erfordernis
  - 2.3 Ziel
- 3. Bestand und bestehende Planung**
  - 3.1 Besatndssituation
    - 3.1.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur
    - 3.1.2 Nutzungskonflikte
  - 3.2 Landesplanung
  - 3.3 Ziele der Stadtentwicklung
    - 3.3.1 Regionaler Flächennutzungsplan
    - 3.3.2 Bebauungsplan
    - 3.3.3 Masterplan Einzelhandel
    - 3.3.4 Sonstige Vorgaben
- 4. Planverfahren**
- 5. Planinhalt**
  - 5.1 Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum
    - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.1.2 Maß der naulichen Nutzung
    - 5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.2 Mischgebiet
    - 5.2.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen
    - 5.2.4 Bauweise
  - 5.3 Immissionsschutz
    - 5.3.1 Verkehrslärm
    - 5.3.2 Gewerbelärm
  - 5.4 Belange des Natur- und des Landschaftsschutzes
  - 5.5 Umweltverträglichkeit des Vorhabens
- 6. Erschließung**
  - 6.1 Verkehrserschließung
  - 6.2 Ver- und Entsorgung
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Kosten**
- 9. Bodenordnung**

**10. Hinweise**

- 10.1 Bergbau
- 10.2 Bodenbelastungen
- 10.3 Ausgasung
- 10.4 Bodenschutz
- 10.5 Kampfmittelbeseitigung
- 10.6 Bodendenkmäler

**11. Gutachten**

**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 155a befindet sich im Bochumer Stadtteil Langendreer. Es hat eine Größe von ca. 1 ha und liegt südlich der Straße Oelbachtal, westlich der Alten Bahnhofstraße, nördlich der Unterstraße und östlich der Grundstücke Oelbachtal Nrn. 5, 7 und 9. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

**2. Anlass, Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes****2.1 Anlass**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht des Grundstückseigentümers, einen Gebäudeteil im Bereich Oelbachtal / Alte Bahnhofstraße für einen Getränkemarkt umzunutzen. In Verbindung mit den bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen auf dem Grundstück würde das Vorhaben wesentlich zu einer weiteren Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration beitragen.

**2.2 Erfordernis**

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da sich die städtebaulichen Zielvorstellungen hinsichtlich des Einzelhandels seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 geändert haben. Nach dem derzeit wirksamen Bebauungsplan Nr. 155 aus dem Jahr 1966 sind angesichts der hierfür geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1962 Einzelhandelsbetriebe ohne flächenmäßige und sortimentsbezogene Einschränkung zulässig.

Der 2006 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossene Masterplan Einzelhandel Bochum formuliert Ziele und Grundsätze für die räumliche Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll zur Gewährleistung bzw. Herstellung eines attraktiven und möglichst kleinmaschigen Nahversorgungsnetzes auf die im Masterplan definierten zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden. Das Sortiment des geplanten Getränkemarktes ist entsprechend der Bochumer Sortimentsliste als zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen. Da sich das Grundstück nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet, würden die Ziele des Masterplans Einzelhandel durch die Realisierung des beantragten Vorhabens konterkariert.

**2.3 Ziel**

Der Bebauungsplan Nr. 155 a soll insbesondere der Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Masterplanes Einzelhandel Bochum dienen. So soll eine wesentliche Erweiterung des Angebotes an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet ausgeschlossen werden, um die beiden benachbarten Versorgungszentren, das Stadtbezirkszentrum „Langendreer Alter Bahnhof“ und das Stadtteilzentrum „Langendreer Dorf“ vor Beeinträchtigungen zu schützen und ihre Entwicklung zu stärken. Der Ausschluss weiterer Einzelhandelsansiedlungen soll gleichzeitig der Sicherung von Nutzflächen für Kleingewerbe und Dienstleistungen dienen, das in dieser Lage gute Standortbedingungen vorfindet. Bestehende Einzelhandelsbetriebe sollen gesichert werden.

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

#### **3.1 Bestandssituation**

##### **3.1.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet umfasst zwei Gebäudekomplexe, die sich u-förmig um eine zentrale Stellplatzanlage gruppieren. Der westliche, als schlichter gewerblicher Zweckbau errichtete Gebäudekomplex wird durch Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen genutzt. Im südlichen, eingeschossigen Gebäudeteil sind ein Lebensmittelmarkt mit angeschlossenem Bäcker und einer Verkaufsfläche von ca. 880 qm sowie eine Spielhalle mit 2 Nutzungseinheiten vorhanden. Im westlichen, zweigeschossigen Gebäudeteil befinden sich im Erdgeschoss eine Zoohandlung mit ca. 300 qm Verkaufsfläche, das leerstehende Ladenlokal des Sonnenstudios sowie im Untergeschoss ein Fitnessstudio mit 1.100 qm Nutzfläche. Das Obergeschoss ist derzeit ungenutzt und steht leer.

Der östliche 3- bis 4-geschossige Gebäudekomplex weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen und Büros, in den Erdgeschossen sind Ladenlokale mit gewerblichen, gastronomischen und Einzelhandelsnutzungen integriert. Die Gebäude werden sowohl von der Alten Bahnhofstraße als auch von der rückwärtigen Stellplatzanlage erschlossen.

Insgesamt sind auf dem Grundstück Alte Bahnhofstraße 119 - 123b ca. 126 Stellplätze vorhanden. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über der Straße Oelbachtal.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind überwiegend versiegelt. Gärtnerisch angelegte und gepflegte Grünflächen sind einzig entlang der Grundstücksgrenzen vorhanden.

##### **3.1.2 Nutzungskonflikte**

Aus der Bestandssituation können sich potentielle Immissionskonflikte zwischen der zentralen Stellplatzanlage, der Warenanlieferung und der angrenzenden, zulässigen Wohnnutzungen ergeben. Die immissionsschutzrechtliche Situation wird auf Basis der aktuellen Verkehrsdaten und Normen überprüft. Die Festsetzung zusätzlicher aktiver Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist aufgrund der im Baugenehmigungsverfahren getroffenen Immissionsschutzauflagen nicht erforderlich. Die Schwelle erheblicher bzw. unzumutbarer Belästigungen wird nicht überschritten.

Die Konflikte zwischen dem Verkehrslärm und dem Schutz der Mischgebietsbebauung werden bewältigt: Hierzu werden entsprechende passive Lärmschutzvorgaben festgesetzt.

#### **3.2 Landesplanung**

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt. Damit hat es zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes im Sinne des Landesentwicklungsprogramm (LEPro), §§ 9 und 23 Abs. 2.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund. So sind gem. §§ 6, 21 und 24 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch die Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, Förderung der städtebaulichen Entwicklung, siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten (SSP), Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

### **3.3 Ziele der Stadtentwicklung**

#### **3.3.1 Regionaler Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städteregion Ruhr stellt ein neues Planungsinstrument dar, das die beiden Planungsebenen Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) in einem Planwerk zusammenführt. Er ist ein wichtiges Kommunikations- und Ordnungsinstrument. Er schafft die Voraussetzungen für eine abgestimmte umwelt- und sozialverträgliche Bodennutzung und koordiniert die unterschiedlichen Nutzungsansprüche Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr und Freiraum. Der RFNP trat am 03.05.2010 in Kraft und ist Ziel der Raumordnung.

Das Plangebiet wird im RFNP als gemischte Baufläche dargestellt. Die Ausweisung eines Sondergebietes Einkaufszentrum steht dieser Darstellung nicht entgegen, da sie im Wesentlichen der Sicherung bestehender Nutzungen dient und deutlich unterhalb der Darstellungsschwelle des RFNP liegt. Die Funktion und Wertigkeit der im RFNP dargestellten Gemischten Baufläche wird in ihrer Substanz erhalten.

Neben den zeichnerischen Darstellungen und Festlegungen enthält der RFNP textliche Ziele und Grundsätze, die im Bebauungsplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Nach Ziel 13 des RFNP ist die Entwicklung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO in der verbindlichen Bauleitplanung nur innerhalb der durch die Gemeinden als Haupt- und Nebenzentren festgelegten zentralen Versorgungsbereiche zulässig. Abweichend können Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO auch außerhalb der Haupt- und Nebenzentren ausgewiesen werden, sofern es sich um bestandsfestschreibende Planungen i. S. v. § 24a (5) LEPro oder um Sondergebiete für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 24a (3) LEPro handelt. Im Sinne dieses Ziels soll die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Gemäß Grundsatz 14 des RFNP sollen die städtischen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden. Dazu sollen die Kommunen von den planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche aktiv Gebrauch machen (vgl. Grundsatz 16 RFNP).

Durch den Schutz der städtischen Zentren soll die Qualität und Erreichbarkeit der Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Zudem gilt es die Funktionsfähigkeit der Zentren als identitätsstiftende Gesichter von Stadt bzw. Stadtteil zu sichern und sie als Orte der Begegnung und der Öffentlichkeit zu erhalten.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen, Grundsätzen und Darstellungen des RFNP und ist aus diesem entwickelt.

### **3.3.2 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan 155 aus dem Jahr 1966 wurde seinerzeit für die Ausgestaltung des Geländes zwischen Schnellstraße nach Langendreer (Unterstraße) und dem Langendreerbach aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt im westlichen Geltungsbereich insbesondere eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Dauerkleingärten und Sportplatz fest. Im östlichen Geltungsbereich werden zwischen Oelbachtal und Unterstraße ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet festgesetzt.

Mit Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan 155 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 155a aufgehoben.

### **3.3.3 Masterplan Einzelhandel**

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

Der Rat der Stadt Bochum hat im Jahr 2006 den Masterplan Einzelhandel als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes beschlossen. Das Konzept dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und sorgt für eine ausgewogene Versorgungsstruktur innerhalb des Stadtgebietes.

Der Masterplan definiert insgesamt 41 Versorgungszentren in fünf Hierarchiestufen, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen und legt zentren- bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente fest. Die folgenden Sortimente werden durch den Masterplan Einzelhandel als zentrenrelevant eingestuft:

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



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

Die Sortimente Schnittblumen, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutik, Reformwaren sowie Zeitungen und Zeitschriften werden zusätzlich als nahversorgungsrelevant eingestuft.

Ziel des Masterplanes ist die räumliche Konzentration des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auf die Versorgungszentren sowie deren Stärkung im Sinne einer ausgewogenen Versorgungs- und Siedlungsstruktur. Um diese Zielsetzung zu erreichen, sind der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen sollen, von herausragender Bedeutung. Zur deren Umsetzung formuliert der Masterplan Einzelhandel Grundsätze zur zukünftigen Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren in Bochum, die gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB in der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Für die Steuerung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels sind die Planungsgrundsätze 1, 2 und 3 sowie die zugehörigen Ausnahmeregelungen maßgeblich (vgl. Kapitel 8.5 Masterplan Einzelhandel). Gemäß der Planungsgrundsätze sollen sowohl großflächige als auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur noch in den definierten Versorgungszentren angesiedelt werden.

Außerhalb der Versorgungszentren sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nur zugelassen werden, wenn davon ausgegangen werden kann, dass keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Dies ist im Regelfall dann anzunehmen, wenn zentrenrelevante Sortimente in kleineren, deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) agierenden Ladenlokalen zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- und Nahbereich dienen.

Mit Blick auf die Betriebsgrößenstruktur in den Bochumer Stadtteil- und Stadtbezirkzentren ist außerdem festzuhalten, dass nur dann keine negativen Auswirkungen anzunehmen sind, wenn Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten können ausnahmsweise an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten Versorgungszentren bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zugelassen werden, sofern sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 500 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet und keine mehr als wesentliche (>10 %) Überschneidung des 500 m Radius mit dem 700 m Radius des/ der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht. Diese Ausnahmeregelung gilt jedoch nicht für Standorte innerhalb von GE-/ GI-Gebieten.

Das Plangebiet liegt außerhalb der durch den Masterplan Einzelhandel abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Die beiden nächstgelegenen Versorgungszentren sind das etwa 400m nördlich, entlang der Alten Bahnhofstraße gelegene Stadtbezirkzentrum Langendreer - Alter Bahnhof sowie das südöstlich gelegene Stadtteilzentrum Langendreer - Dorf.

In beiden Zentren liegt der Versorgungsschwerpunkt auf Sortimenten des mittel- und kurzfristigen Bedarfsbereiches. Im Stadtbezirkzentrum Langendreer - Alter Bahnhof überwiegt der Anteil an kleinteiligen Fachgeschäften. Im Stadtteilzentrum Langendreer Dorf ist neben den kleinflächigen Fachgeschäften entlang der Alten Bahnhofstraße das an der Hauptstraße vorhandene SB-Warenhaus strukturprägend.

Insbesondere im Stadtbezirkzentrum Langendreer - Alter Bahnhof ist während der letzten Jahre ein erheblicher Abschmelzungsprozess des Verkaufsflächenangebotes festzustellen. Die Zahl der leerstehenden Ladenlokale hat seit der, dem Masterplan Einzelhandel zugrunde liegenden Erhebung aus 2004, deutlich zugenommen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 155a - Oelbachtal - soll dieser Entwicklung mit dem Ziel entgegengewirkt werden, das Zentrum in seiner Funktion zu stärken.

### **3.3.4 Sonstige Vorgaben**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplans.

## **4. Planverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 155a - Oelbachtal - wurde am 10.06.2008 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 23.06.2008. Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde der Bauantrag zur Umnutzung des Sonnenstudios in einen Getränkemarkt für den Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt. Zur Sicherung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen sowie zur weiteren planungsrechtlichen Begegnung des Bauantrags wurde mit Beschluss des Rates vom 07.05.2009 aufgrund der §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre wurde am 26.05.09 öffentlich bekannt gemacht und gilt für die Dauer von 2 Jahren.

Der Bebauungsplan Nr. 155a - Oelbachtal - wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum bleibt hiervon unberührt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im Oktober 2010 durchgeführt. In diesem Rahmen wurde auch der betroffene Grundstückseigentümer beteiligt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) wurde abgesehen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde vom 07.02.2011 für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Parallel zur Auslegung erfolgte die Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum**

Die Festsetzung eines Sondergebietes Einkaufszentrum für den westlichen Teil des Plangebietes dienen insbesondere der Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Masterplanes sowie der Ansiedlung von kleingewerblichen Nutzungen. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe werden in ihrem Bestand gesichert.

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das Sondergebiet werden im Einzelnen folgende Vorgaben getroffen:

##### ***Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum***

*Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 BauNVO sowie gewerblicher Nutzungen. Innerhalb des Sondergebietes ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.250 qm zulässig. Hiervon dürfen maximal 950 qm für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten genutzt werden.*

*In Ergänzung zur Einzelhandelsnutzung sind zulässig:*

- Büros und Verwaltungen,*
- Räume für freie Berufe,*
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,*
- Schank- und Speisewirtschaften,*
- Räume für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.*

*Ausnahmsweise zulässig sind:*

- Vergnügungsstätten, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.*

Das Sondergebiet umfasst den Gebäudekomplex Alte Bahnhofstraße 123b, die Zone der Anlieferung sowie die zugeordneten Kundenparkplätze. Die innerhalb des Sondergebietes vorhandenen Nutzungen stellen eine räumliche Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in einem einheitlich geplant, gebaut und verwalteten Gebäudekomplex dar. Das einheitliche Erscheinungsbild ist aufgrund der gemeinschaftlichen Kundenparkplätze und Wegweisung auch aus Kundensicht gegeben. Eine Einstufung als Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO ist somit zielführend.

Zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Langendreer - Alter Bahnhof und Langendreer Dorf sollen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes keine zusätzlichen Verkaufsflächen in den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen ermöglicht werden. Aus diesem Grund werden Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt, welche die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten beschränken. Die ansässigen Einzelhandelsbetriebe - Lebensmittelmarkt, Bäcker und Zoo-Fachhandlung - werden in ihrem Bestand gesichert.

Durch die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wird die höchstzulässige Verkaufsfläche für das Grundstück Alte Bahnhofstraße 123 b eindeutig bestimmt.

Die Unterteilung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche in zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel entspricht der vorhandenen Bestandsituation und soll insbesondere einer Ausweitung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels entgegenwirken. Zentrales Ziel des Masterplanes Einzelhandel ist die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung in allen Bochumer Stadtteilen. Dieses Ziel rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen auf die im Masterplan Einzelhandel definierten zentralen Versorgungsbereiche. Die Festsetzung entspricht den im Kapitel 8.5 des Masterplans Einzelhandel formulierten Planungsgrundsätzen und Ausnahmen.

Die für Bochum als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bezeichnenden Sortimente wurden im Rahmen des Masterplanes Einzelhandel untersucht und in der "Bochumer Sortimentsliste" zusammenfassend dargestellt. Diese Sortimentsliste stellt eine ortsspezifische Sortimentsliste zur Feinsteuerung des Einzelhandels in der Stadt Bochum dar. Die folgenden Sortimente sind gemäß Masterplan Einzelhandel Bochum **zentren- und nahversorgungsrelevant**:

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

Des Weiteren werden folgende Sortimente als **zentrenrelevant** eingestuft:

- Babyartikel
- Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe
- Bettwaren, Matratzen
- Bücher
- Erotikartikel
- Foto/ Optik/ Akustik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren
- Handarbeiten, Wolle, Gardinen & Zubehör,
- Kunstgewerbe/ Bilder
- Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer
- Computer und Kommunikationselektronik

- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Musikalienhandel
- Nähmaschinen
- Sanitätswesen
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Abgepasste Teppiche
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Uhren/ Schmuck
- Waffen/ Jagdbedarf

Im Obergeschoss des westlichen Gebäudeteils ist die Errichtung eines Ärztecenters mit vier Praxen vorgesehen. In Verbindung mit dem Ärztecenter soll im Erdgeschoss eine Apotheke mit einer ortsüblichen Verkaufsfläche von 60 qm ermöglicht werden. Die Berücksichtigung dieser geringfügigen zusätzlichen Verkaufsfläche ist Ergebnis einer Abwägung der Interessen des Grundstückseigentümers nach einer Beseitigung von Leerständen gegenüber den Zielen der Stadt Bochum hinsichtlich der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche. Die Ansiedlungsoption eines Ärztecenters entspricht der Zielstellung des Bebauungsplanes Alternativen zu üblichen Einzelhandelsnutzungen aufzuzeigen. Die Ansiedlungsoption einer Apotheke soll zum Erreichen dieser Zielstellung beitragen. Die Verkaufsfläche der Apotheke ist in der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten vollständig berücksichtigt. Insgesamt weisen 90 % der im Bochumer Stadtgebiet vorhandenen Apotheken Verkaufsflächen von weniger als 60 qm auf. Somit kann eine Verkaufsfläche von 60 qm als angemessen und ortsüblich bezeichnet werden.

Der Ausschluss zusätzlicher Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe ist insgesamt angemessen und städtebaulich erforderlich, um einer weiteren Verfestigung der dezentralen Einzelhandelslage entgegenzuwirken und die negativen Auswirkungen auf die gewachsenen Nahversorgungs- und Stadtteilzentren zu begrenzen.

Der bestehende Einzelhandel soll durch kleingewerbliche Nutzungen, Büros, Praxen und Dienstleistungseinrichtungen ergänzt werden, für die der Standort aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an das Hauptstraßen- und ÖPNV-Netz sowie die durch den vorhandenen Einzelhandel begünstigte hohe Kundenfrequenz gute Standortmöglichkeiten bietet.

Vergnügungsstätten, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sind aufgrund ihrer städtebaulichen Auswirkungen nur ausnahmsweise zulassungsfähig. Durch diese Festsetzung werden die beiden im östlichen Gebäudeteil des Sondergebietes bestehenden Spielhallen planungsrechtlich gesichert. Einer weiteren Konzentration von Spielhallen innerhalb des Sondergebietes soll mit der Festsetzung jedoch entgegengewirkt werden, da bereits die beiden vorhandenen Spielhallen insbesondere in den Nachtstunden ein nicht unerhebliches Störpotential gegenüber der umliegenden Wohnbebauung besitzen (vgl. 5.3.2 Gewerbelärm).

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt und entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für sonstige Sondergebiete.

Aufgrund der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten weist das Grundstück jedoch tatsächlich einen höheren Versiegelungsgrad auf, welcher den zulässigen Rahmen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschreitet. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO eine abweichende Festsetzung getroffen, die eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um 0,15 ermöglicht.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl orientiert sich an der im § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für Mischgebiete und wird auf 1,2 festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Gebäudebestand und wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

### **5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen eindeutig definiert. Die Festsetzung dient dazu, den Gebäudebestand zu sichern aber auch genügend Flexibilität für Umbauten zu ermöglichen.

## **5.2 Mischgebiet**

Der östliche Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Gebietsfestsetzung wird der bestehenden Nutzungsstruktur Rechnung getragen. Die vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser werden dauerhaft gesichert. Die Gebietsfestsetzung entspricht der des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 155.

### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die zulässigen Nutzungen in dem Mischgebiet werden gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO im Einzelnen folgende Vorgaben getroffen:

#### ***Mischgebiet***

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

*Im Mischgebiet sind allgemein zulässig:*

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

*Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

- Einzelhandelsbetriebe bis zur Schwelle der Großflächigkeit

*Nicht zulässig sind:*

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Einzelhandelsbetriebe sind aufgrund ihrer städtebaulichen Auswirkungen nur ausnahmsweise zulassungsfähig. Durch diese Regelung sollen die drei bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in ihrem Bestand gesichert werden. Gleichzeitig soll die Regelung einen Entwicklungsspielraum für die Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe eröffnen, sofern von diesen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Dies ist gemäß Masterplan Einzelhandel Bochum (vgl. Kap. 8.5, Grundsatz 1) dann anzunehmen, wenn zentrenrelevante Sortimente in kleineren, deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) agierenden Ladenlokalen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- und Nahbereich dieser Läden zur Deckung des Grundbedarfs bei mittel- und teilweise auch langfristig nachgefragten Gütern dienen (keine Nahversorgung). Mit Blick auf die Betriebsgrößenstruktur in den Bochumer Stadtteil- und Stadtbezirkszentren sind bis zu einer Verkaufsfläche von 400 qm keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Diese Regelung entspricht der Bestandssituation. Die in der Erdgeschosszone vorhandenen Ladenlokale verfügen gänzlich über Miet- bzw. Verkaufsflächen, die deutlich unterhalb der Schwelle von 400 qm liegen.

Gartenbaubetriebe und Tankstelle sollen aufgrund ihres Platzbedarfes und ihrer abweichenden Architektur ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes ebenfalls unzulässig, da das Gebiet wesentlich durch Wohnnutzungen geprägt wird und die zu erwartenden Immissionen einer Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO entgegenstehen.

Im Übrigen wird der in § 6 BauNVO verankerte Nutzungskatalog übernommen.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Mischgebiet werden eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 und eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Diese entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzen. Die Geschossigkeit wird entsprechend der bestehenden Bebauung auf vier Vollgeschosse festgesetzt.

### **5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung eines Baufensters, das sich an der bestehenden Bebauung orientiert, eindeutig definiert. Die Festsetzung dient dazu, den Gebäudebestand zu sichern und Umbauten zu ermöglichen.

### **5.2.4 Bauweise**

Für das Mischgebiet wird aufgrund der prägenden Bestandssituation eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

## **5.3 Immissionsschutz**

Das Plangebiet wird durch erheblichen Lärmeintrag belastet. Der Lärmeintrag resultiert einerseits aus der verkehrlichen Belastung der Unterstraße sowie der Alte Bahnhofstraße und zum anderen aus den gewerblichen Nutzungen des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes Einkaufszentrum.

Als Emissionsquelle ist hier insbesondere der Kundenparkplatz zu benennen. Für beide Lärmquellen wird eine gesonderte Betrachtung vorgenommen:

### 5.3.1 Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Mischgebietsbebauung Alte Bahnhofstraße 119 - 123a wird eine Verkehrslärberechnung durchgeführt.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemittenten sind die Unterstraße im Süden, die Alte Bahnhofstraße im Osten und die Straße Oelbachtal im Norden des Plangebietes. Die vorgenommene Verkehrslärmuntersuchung entspricht den Berechnungsrichtlinien der RLS-90 bzw. der SCHALL 03 und basiert auf aktuellen Belastungszahlen. Der Schienenverkehrslärm der geplanten Straßenbahnlinien L 310 in der Unterstraße wird in der Berechnung vollständig berücksichtigt.

Gemäß der durchgeführten Berechnung ergibt sich die höchste Belastung an den Gebäuden Alte Bahnhofstraße 119. Mit Beurteilungspegeln von bis zu 69 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird hier der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) um bis zu 9 dB(A) am Tag und bis zu 10 dB(A) in der Nacht überschritten. Die höchsten Pegel und Pegelüberschreitungen ergeben sich an den Fassaden parallel zur Unterstraße und der Alte Bahnhofstraße im Kreuzungsbereich.

Auch wenn in der Verkehrslärmuntersuchung Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt wurden, ist das festgesetzte Mischgebiet grundsätzlich für die Unterbringung von Wohnnutzungen geeignet.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang des Straßenraumes sind nicht realisierbar, da die Bestandsbebauung direkt an diesen angrenzt. Die Überschreitungen halten sich jedoch in einem vertretbaren Rahmen, der durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmung) bewältigt werden kann. Bei einer Ergänzung, Modernisierung, einem Umbau oder der Überplanung der innerhalb des festgesetzten Mischgebietes vorhandenen Bebauung sind deshalb passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Für alle Bereiche mit nicht nur geringfügigen Überschreitungen (ab dem Lärmpegelbereich IV gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) wird im Bebauungsplan durch Vorgaben zu passivem Lärmschutz gewährleistet, dass innerhalb der Gebäude keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen entstehen können. Hierzu werden in Bebauungsplan folgende Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt:

***Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)***

*An Gebäudefronten innerhalb des Mischgebietes, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen ausgerichtet oder in einem Winkel von bis unter 90° schräg zu diesen stehen, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen:*

*Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie Schalldämmmaße nach Maßgabe der folgenden Tabelle aufweisen:*



**Erforderliches Schalldämmmaß:**

| Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) | Lärmpegelbereich | Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ ) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichem in dB | Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ ) des Außenbauteils bei Büroräumen und ähnlichem in dB |
|-----------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 66 – 70                           | IV               | 40                                                                                                                                                                                         | 35                                                                                                     |

(Die Tabelle enthält einen Auszug aus der DIN 4109, November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.)

Hiervon abweichend gelten an den Gebäuden Alte Bahnhofstraße Nrn. 119 und 121 für die Gebäudefronten entlang der Alten Bahnhofstraße folgende Schalldämmmaße:

| Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) | Lärmpegelbereich | Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ ) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichem in dB | Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ ) des Außenbauteils bei Büroräumen und ähnlichem in dB |
|-----------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 71 - 75                           | V                | 45                                                                                                                                                                                         | 40                                                                                                     |

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 - 65 dB, erf.  $R'_{w,res}$  für Wohnräume: 35 dB, erf.  $R'_{w,res}$  für Büroräume 30 dB).

Ausnahmen von den vorstehenden Vorschriften können zugelassen werden, wenn durch Sachverständige nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Somit wird sichergestellt, dass innerhalb der Wohnungen Lärmpegel erreicht werden, die unterhalb der dafür normierten Werte bleiben.

**5.3.2 Gewerbelärm**

Als wesentliche gewerbliche Emissionsquellen sind, der innerhalb des Sondergebietes vorhandenen Kundenparkplatzes sowie die rückwärtige Anlieferzone der Einzelhandelsbetriebe Kaufpark und Fressnapf zu betrachten. Die sich daraus ergebenden Belastungen für die angrenzende Mischgebietsbebauung sowie die im Umfeld des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung werden im Rahmen einer Gewerbelärmberechnung geprüft.

Für die einzelnen Immissionsorte sind folgende Baugebietstypen zugrunde zu legen:

- Alte Bahnhofstraße 119 – 123: Mischgebiet
- Oelbachtal 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 4, 6, 125: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 34 (2) BauGB
- Oelbachtal 5, 7, 9: Allgemeines Wohngebiet

Gemäß der durchgeführten überschlägigen Berechnung auf Basis von planerischen Annahmen zur Frequenz einzelner Einrichtungen des Einkaufszentrums sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm insbesondere in den Nachtstunden durch die vorhandene Spielhalle zu erwarten. Die höchsten Belastungen ergeben sich an den Gebäuden Oelbachtal 2, 2a, 2b, 2c, 2d und 4. Mit Beurteilungspegeln von bis zu 57,8 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht wird hier der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) um bis zu 2,8 dB(A) am Tag und bis zu 7,0 dB(A) in der Nacht überschritten. Gegenüber der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Mischgebietsbebauung sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ausschließlich in den Nachtstunden von bis zu 3,3 dB(A) zu erwarten. Für die Wohnbebauung Oelbachtal 5, 7 und 9 werden keine Überschreitungen ermittelt.

Auch wenn in den Nachtstunden von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerten auszugehen ist, sind das festgesetzte Mischgebiet und das nördlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet grundsätzlich für die Unterbringung von Wohnnutzungen geeignet. Die Schwelle erheblicher bzw. unzumutbarer Belästigungen wird nicht überschritten. Eine detaillierte Prüfung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

Das Plangebiet ist als Gemengelage zwischen Wohnnutzungen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zu betrachten. In diesem Sinne ist im Zuge der Abwägung das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme handlungsleitend. Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm halten sich in einem vertretbaren Rahmen. Die bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen werden durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Eine Intensivierung der vorhandenen gewerblichen Nutzung wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Auch werden keine neuen Nutzungskonflikte geschaffen.

Für den Kundenparkplatz wurden im Zuge der Genehmigung der Einzelhandelsnutzungen Alte Bahnhofstraße 123b Immissionsschutzauflagen getroffen: Nach diesen Auflagen ist durch geeignete technische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die vom Gesamtbetrieb einschließlich des Kraftfahrzeugverkehrs auf dem Betriebsgrundstück verursachte Lärmeinwirkung die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (tags: 60 dB(A); nachts 45 dB(A)) nicht überschreitet. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Auflage obliegt dem Eigentümer.

Die Festsetzung zusätzlicher aktiver Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist aufgrund der städtebaulichen Situation nicht verhältnismäßig und aufgrund der getroffenen Immissionsschutzauflagen nicht erforderlich.

#### **5.4 Belange des Natur- und des Landschaftsschutzes**

Der Bebauungsplan begründet keine neuen Baurechte, die zusätzliche Versiegelungen und Eingriffe in die Vegetationsbestände auslösen. Aktuell ist der Bereich bereits fast vollständig versiegelt.

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Bochum Mitte/Ost. Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen sind nicht betroffen.

Es liegen keine Hinweise vor, dass im Plangebiet planungsrelevante Arten vorhanden sind. Aufgrund der Lage, Größe und Art der Bebauung kann zudem ausgeschlossen werden, dass es sich im Plangebiet um essentiellen Lebensraum handelt.

Grundsätzlich sind jedoch im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens die Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG und die der Baumschutzsatzung zu beachten. Dies gilt vor allem im Falle von Umbauten im Zuge der geplanten Umnutzung bestehender Gebäude, da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass Fledermäuse hinter Fassadenverkleidungen oder unter Dachabdeckungen ihr Sommerquartier haben.

#### **5.5 Umweltverträglichkeit des Vorhabens**

Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 qm vorbereitet. Für das Vorhaben ist gemäß § 3c Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) i. V. m. nach Nummer 18.8 Anlage 1 UVPG die Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Das Vorhaben wurde anhand der unter den Nummern 1 und 2 der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien auf mögliche erhebliche Auswirkungen untersucht. Aufgrund des innerstädtischen Standortes und der bisherigen intensiven Nutzung des Grundstückes sind durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf Umweltbelange zu erwarten. Die Ergebnisse sind dokumentiert.

### **6. Erschließung**

#### **6.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über das bestehende Straßennetz erschlossen. Die Grundstückszufahrt erfolgt über die Straße Oelbachtal. Die Kapazität ist ausreichend. Über die östlich und südlich am Plangebiet vorbeiführende Alte Bahnhofstraße sowie Unterstraße ist eine gute Anbindung des Plangebietes an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz gegeben.

An den öffentlichen Personennahverkehr wird das Plangebiet durch die ca. 200m nördlich an der Alten Bahnhofstraße gelegenen Haltestelle *Zum Familienwohl* angebunden. Die Haltestelle wird von den Linien 355, 364 und 372 bedient.

Für die innerhalb des Plangebiets festgesetzten Nutzungen sind auf dem Grundstück Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden.

## **6.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Alte Bahnhofstraße 119 - 123b Breitbandkommunikationsanlagen der Firma Unitymedia NRW GmbH.

## **7. Flächenbilanz**

| <b>Nutzung</b>         | <b>Grundstücksfläche</b> | <b>GRZ</b>    | <b>Max. zulässige Grundfläche</b> |
|------------------------|--------------------------|---------------|-----------------------------------|
| Sonstiges Sondergebiet | 7.050 qm                 | <b>0,8</b>    | 5.640 qm                          |
| Einkaufszentrum        |                          | <b>(0,95)</b> | 6.700 qm                          |
| Mischgebiet            | 2.465 qm                 | <b>0,6</b>    | 1.480 qm                          |

## **8. Kosten**

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt keine Kosten: Die Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden. Die Kosten für bauliche Änderungen trägt der private Grundstückseigentümer.

## **9. Bodenordnung**

Für die Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## **10. Hinweise**

Die folgenden Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **10.1 Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Friederica“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Mansfeld Gas“. Von 1769 bis ca. 1962 hat im näheren Umfeld des Plangebietes die Gewinnung von Steinkohle im tiefen- und oberflächennahen Bereich, durch das ehemalige Bergwerk "Bruchstraße stattgefunden. Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes möglicherweise auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. "Uraltbergbau") im tagesnahen Bereich umgegangen ist. Im Bereich der Planungsmaßnahme treten zudem mehrere Flöze an der Tagesoberfläche aus. Dementsprechend sind Einwirkungen (Setzungen, Tagesbruch) durch „Uraltbergbau“ und widerrechtlichen Abbau nicht auszuschließen. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen im gesamten Plangebiet bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen ergriffen werden müssen. Hierzu ist ein Gutachter einzuschalten um die Einwirkungsrelevanz des o. g. Bergbaus zu prüfen und die Standsicherheit nachzuweisen.

Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die von der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorgehaltenen Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Im Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 2 BauGB vorgenommen.

## **10.2 Bodenbelastungen**

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich eines in den 1960iger Jahren angelegten Baufeldes. Zeitweilig befand sich innerhalb des Geltungsbereiches das Betriebsgelände einer öffentlichen Tankstelle. Das Tankstellengelände wurde altlastentechnisch untersucht. Dabei wurden im untersuchten Bereich in allen Aufschlüssen/Bohrungen aufgefüllte Böden angetroffen, die sich aus Sand, Schluff, Schotter, Schlacke, Asche, Bauschutt und Pflanzenresten zusammensetzen. Örtlich wurden erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt.

Aufgrund der vorhandenen Auffüllungen und lokal erhöhter Schadstoffgehalte ist im Rahmen zukünftiger Bau-/Erdarbeiten seitens der Unteren Bodenschutzbehörde eine fachgutachterliche Begleitung der Erdarbeiten erforderlich. Bei einer fachgutachterlichen Begleitung ist der Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes der Stadt Bochum zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

Im Rahmen von Aushubarbeiten ist zu prüfen, ob das Material auf der Fläche verbleiben kann oder einer fachgerechten Entsorgung zugeführt werden muss. Sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen (z. B. Anlegen von Randgrün) die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Die eventuell erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

## **10.3 Ausgasungen**

Das Plangebiet liegt nach der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005) im Bereich örtlich belegter Ausgasungen aus dem Karbongebirge. Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen örtlich belegt. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 für Bergbau und Energie in NRW, werden aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "TFH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an.

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

Im Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 2 BauGB vorgenommen.

#### **10.4 Bodenschutz**

Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen/Erdarbeiten extern angelieferter Boden zur Herstellung einer rekultivierbaren Bodenschicht (z. B. für Rahmengrün, Gärten etc.) abgedeckt werden, so muss dieser den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Eine entsprechende Analytik ist im Umwelt- und Grünflächenamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

#### **10.5 Kampfmittelbeseitigung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet, in dem vereinzelte Bombenabwürfe festgestellt werden konnten. Die Luftbildauswertung lässt keine abschließenden Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zu.

Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind daher grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Es ist zwingend erforderlich, die zu bebauenden Flächen und etwaige Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen.

Spätestens 5 Tage vor Beginn der Arbeiten sind dem

Ordnungsamt  
Junggesellenstraße 8  
44777 Bochum,  
Zimmer 110,  
Tel.: 0234 /910-1407 bzw. 0234 / 910-1783

Lagepläne im Maßstab 1:250 in dreifacher Ausfertigung einzureichen und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Überprüfung, ggf. auch mit schwerem Gerät, ermöglicht werden.

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

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

**10.6 Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

**11. Gutachten**

Für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein Verkehrslärmgutachten erstellt.

Die Gewerbelärbetrachtung erfolgte auf Basis einer überschlägigen Berechnung der planerischen Annahmen zur Frequenz einzelner Einrichtungen des Einkaufszentrums zugrunde liegen.

Gemäß § 3c Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) i. V. m. Nummer 18.8 Anlage 1 UVPG wurde die Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.