

## **Rechtlicher Hinweis:**

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen erteilt werden.

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

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

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

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

**Bebauungsplan Nr. 899  
- Harpener Feld / Dietrich-Benking-Straße -**

**BEGRÜNDUNG**  
gem. § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)  
(Stand 14.02.2012)

**INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 3. Bestandsanalyse**
  - 3.1 Derzeitige Situation
  - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne
  - 3.3 Verkehr und Erschließung
  - 3.4 Ver- und Entsorgung
  - 3.5 Eigentumsverhältnisse
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
  - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.2 Flächennutzungsplanung
  - 4.3 Ziele der Stadtentwicklung
    - 4.3.1 Sicherung von Gewerbeflächen
    - 4.3.2 Masterplan Einzelhandel
    - 4.3.3 Strategische Umweltplanung (StrUP)
  - 4.4 Fachplanungen
- 5. Begründung der Planungsziele**
- 6. Planinhalt**
  - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung
      - 6.1.1.1 Gewerbegebiet
        - 6.1.1.2 Gliederung nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen -  
Geräuschkontingente
      - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung
      - 6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
      - 6.1.4 Grünflächen
      - 6.1.5 Immissionsschutz
    - 6.2 Kennzeichnungen
      - 6.2.1 Bergbau
      - 6.2.2 Altlasten
      - 6.2.3 Ausgasungen

- 6.3 Hinweise
- 6.3.1 Bodendenkmäler
- 6.3.2 Kampfmittelfunde
- 6.3.3 Bestehende Leitungen
- 6.3.4 Beleuchtungs- und Werbeanlagen
- 6.3.5 Anbauverbotszone
- 6.3.6 Artenschutz
  
- 7. Bebauungsplanverfahren**
- 7.1 Bisheriges und weiteres Verfahren
- 7.2 Zurückstellung des Baugesuchs und Veränderungssperre
- 7.3 Durchführung im beschleunigten Verfahren
  
- 8. Flächenbilanz**
  
- 9. Umsetzung der Planung**
- 9.1 Erschließung
- 9.2 Bodenordnung
- 9.3 Eingriffs-, Ausgleichsmaßnahmen
- 9.4 Kosten
- 9.5 Verträge
  
- 10. Gutachten**

## 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst ein Gebiet westlich des Castroper Hellwegs, westlich der Dietrich-Benking-Straße, östlich der Straße Harpener Feld und nördlich der Bundesautobahn A 43 im Stadtteil Hiltrop. Seine Größe beträgt ca. 52.500 m<sup>2</sup>.

## 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der Bauantrag eines Investors auf Nutzungsänderung von Lagerflächen in Sportflächen - namentlich für die Errichtung von Paintball-Spielfeldern mit angeschlossenen Ladengeschäft - in dem bis zur Aufgabe des Geschäftsbetriebs von einem Küchenhersteller genutzten Gebäude an der Straße Harpener Feld. Bei Paintball handelt es sich um ein simuliertes Kampfspiel, bei dem der Gegner in einem Parcours mit Farbpatronen beschossen wird. Dieses umstrittene, aber legale Spiel, darf nur von Volljährigen durchgeführt werden.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, so dass es bauplanungsrechtlich als Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) anzusehen ist. Damit sind Vorhaben dann zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Das beantragte Vorhaben hätte auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts genehmigt werden müssen, wodurch diejenigen Flächen, für die die Nutzungsänderung beantragt wurde, auf absehbare Zeit nicht mehr für die mit diesem Bebauungsplan geplanten Nutzungen zur Verfügung stünden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Gewerbefläche, die Bestandteil eines größeren, lediglich durch Grünflächen und Verkehrsachsen unterbrochenen Gewerbeflächenkomplexes ist, der das Gewerbegebiet Hiltroper Straße, den Gewerbepark Hiltrop sowie den Gewerbepark Harpener Feld umfasst. Aufgrund ihrer außerordentlich guten verkehrlichen Anbindung an das Straßennetz - insbesondere das Autobahnnetz - durch seine Lage unmittelbar an der Anschlussstelle Bochum-Gerthe der Bundesautobahn A 43 und unweit des Autobahnkreuzes Bochum der Bundesautobahnen A 40 und A 43 ist das Plangebiet in besonderer Weise für gewerbliche Nutzungen geeignet. Um diese dergestalt für Gewerbe prädestinierte Fläche auch zukünftig für solche Nutzungen bereitstellen zu können, soll das Plangebiet hierfür durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes bei gleichzeitigem Ausschluss von Nutzungen, welche an anderen Standorten gleichermaßen für sie geeignete Standortbedingungen vorfinden, bauplanungsrechtlich gesichert werden. Damit wird in diesem Bereich auch die Zielsetzung des für den südlich benachbarten Bereich des Gewerbeparks Harpener Feld aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 214 a fortgeführt.

Die ursprünglich verfolgte Zielsetzung, das Gewerbegebiet im Hinblick auf die besonders günstige verkehrliche Anbindung ausschließlich einer Nutzung durch Logistikbetriebe bzw. logistische Nutzungen wie Großhandel und Speditionen sowie vergleichbare Nutzungen vorzubehalten, wurde im Laufe des Planverfahrens dahingehend aufgeweitet, dass auch produzierendes Gewerbe, Handwerk sowie Büro- und Verwaltungseinrichtungen zulässig sein sollen. Hintergrund für diese Aufweitung der Planungsziele war die im Laufe des Verfahrens gewonnene Erkenntnis, dass sich das auf dem Grundstück befindliche Gebäude zwar grundsätzlich gewerblich nutzen lässt, sich jedoch für die spezielle Nutzung „Logistik“ nur sehr eingeschränkt eignet.

Nach Auskunft potenzieller Nutzer aus dem Bereich Logistik resultiert diese eingeschränkte Nutzbarkeit des Gebäudes insbesondere aus den zu geringen Deckenhöhen (3,00 m bis 3,50 m) und der zu geringen Deckenbelastung im Mittel- und Obergeschoss (500 kg/m<sup>2</sup>). Umfangreiche Vermarktungsbemühungen seitens der Grundstückseigentümerin waren daher bislang erfolglos.

Ziel des Bebauungsplanes ist demnach die bauplanungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gewerbefläche für produzierendes Gewerbe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen sowie Flächen für die Lagerung und Distribution von Gütern (Großhandel, Speditionen). Die Sicherung der Gewerbeflächen soll vorzugsweise für solche Nutzungen erfolgen, die auf einen besonders gut an das Straßennetz - insbesondere das Fernstraßennetz - angebundenen Standort angewiesen sind.

### **3. Bestandsanalyse**

#### **3.1 Derzeitige Situation**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Gewerbefläche, welche mit einem großmaßstäblichen Baukörper sowie mehreren kleineren Gebäuden bebaut ist. Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Gebäude und asphaltierte Flächen wie Zufahrten und Rangier-, Park- sowie Lagerflächen weitgehend versiegelt. Unversiegelt sind lediglich der mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschungsbereich zur Straße Harpener Feld sowie zur Bundesautobahn A 43 hin im Südwesten des Plangebietes sowie mit Rasen bewachsene Restflächen zwischen den bebauten und asphaltierten Flächen.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden an die Straße Harpener Feld, an die sich eine bewaldete Grünfläche anschließt. Nördlich des Plangebietes ist diese Grünfläche lediglich als schmaler Streifen ausgebildet, an den sich nach Norden der Gewerbepark Hiltrop anschließt. Im Osten grenzen westlich der Dietrich-Benking-Straße eine Grünfläche sowie westlich und östlich der der Dietrich-Benking-Straße gemischt genutzte Bebauung an, während sich im Südosten an das Plangebiet angrenzend eine zum Teil bewaldete Grünfläche und im Südwesten die Trasse der Bundesautobahn A 43 befinden.

#### **3.2 Angrenzende Bebauungspläne**

Für die Flächen in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 899 bestehen mehrere Bebauungspläne:

Westlich und nördlich des Plangebietes schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 393 al - Gewerbepark Hiltrop - Lothringen IV - an. Die innerhalb des Plangebietes dieses Bebauungsplanes gelegenen Flächen sind im Wesentlichen als Gewerbegebiet, als Straßenverkehrs- und Grünflächen sowie in untergeordnetem Maße (im Norden an der Hiltroper Straße sowie im Südosten an der Dietrich-Benking-Straße) auch als Allgemeines Wohn- und Mischgebiet festgesetzt. Die als Gewerbegebiet festgesetzten Bereiche sind dabei durch immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) gegliedert.

Für die an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 899 angrenzenden Flächen bestehen folgende Festsetzungen: Der Bereich zwischen der nordöstlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 899 und der Dietrich-Benking-Straße ist als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4, einer maximalen Geschossigkeit von drei Vollgeschossen sowie einem IFSP von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt. Daran schließen sich nach Osten die neue, leicht nach Westen verschwenkte und als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Trasse der Dietrich-Benking-Straße sowie östlich davon ein als öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzter Bereich an. Die östlich der heutigen Dietrich-Benking-Straße liegende Bebauung ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Ergänzend zu den ISFP in den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereichen des Bebauungsplanes wurden für die Wohngebäude östlich der heutigen Dietrich-Benking-Straße passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Nördlich der Straße Harpener Feld schließen sich westlich der neuen Trasse der Dietrich-Benking-Straße (Planstraße B) zunächst ein mehrere Meter breiter Streifen Wald sowie daran nach Norden angrenzend ein Gewerbegebiet und östlich der Planstraße B ebenfalls ein Gewerbegebiet an. Die Nutzungsmaße der beiden Gewerbegebiete entsprechen denjenigen des Gewerbegebietes zwischen der nordöstlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 899 und der Dietrich-Benking-Straße. Für die Fläche westlich der Planstraße B wurde ein IFSP von 57 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts festgelegt, während der IFSP für die Fläche östlich dieser Straße auf 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts beschränkt wurde.

Für die Flächen der Bundesautobahn A 43 und des Castroper Hellwegs südlich und östlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 899 besteht der Bebauungsplan Nr. 164 - Neubau der Bundesstraße 51 -. Dieser beschränkt sich im Wesentlichen auf die Festsetzung der Verkehrsflächen sowie der Böschungsbereiche.

Unmittelbar südlich der Bundesautobahn A 43 schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 a - Harpener Heide - an. Dessen Flächen sind überwiegend als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt, wobei der südliche Bereich als Gewerbegebiet und der nördliche Bereich zur A 43 hin als Industriegebiet festgesetzt ist. Darüber hinaus sind die Verkehrsflächen der Straße Harpener Feld sowie der von dieser abzweigenden Erschließungsstraßen als Straßenverkehrsflächen und die nördlich des als Industriegebiet festgesetzten Bereichs als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Der äußerste südliche Teil des Geltungsbereichs ist ferner zur Weserstraßen hin als Mischgebiet sowie als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für die Flächen östlich des Castroper Hellwegs bestehen die Bebauungspläne Nr. 153 und Nr. 335 (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153), in denen überwiegend Festsetzungen der Baugebiete als Allgemeines und Reines Wohngebiet sowie Festsetzungen von Verkehrs- und Grünflächen getroffen wurden.

Im Bebauungsplan Nr. 153 sind die an den Castroper Hellweg angrenzenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 1,0 und einer maximalen Geschossigkeit von i. d. R. vier Vollgeschossen festgesetzt. Lediglich im Südwesten ist für einen kleinen Teilbereich nördlich der Händelstraße eine geringere GFZ von 0,9 und eine maximalen Geschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt.

Der nach Osten an die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen anschließende Bereich ist als Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 1,0 und einer maximalen Geschossigkeit von ebenfalls i. d. R. vier Vollgeschossen festgesetzt.

Der Bereich südlich der Händelstraße, für den der Bebauungsplan Nr. 335 gilt, ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,9 und einer zwingenden Geschossigkeit von drei Vollgeschossen im Nordwesten sowie mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,7 und einer zwingenden Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen im Südosten festgesetzt.

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 153 bzw. diesen z. T. überlagernd liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 822 - Freizeitgelände Rosenberg -, welcher sich derzeit in Aufstellung befindet. Vorgesehen sind dort vor allem die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche für einen Grün- und Freizeitbereich sowie im nordöstlichen Teil die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

### **3.3 Verkehr und Erschließung**

Das Plangebiet ist über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen Harpener Feld im Westen und Norden sowie Dietrich-Benking-Straße im Nordosten an den Castroper Hellweg und darüber an die Bundesautobahn A 43 angebunden. Nur ca. einen Kilometer von der Anschlussstelle Bochum-Gerthe der Bundesautobahn A 43 entfernt befindet sich südöstlich ferner das Autobahnkreuz Bochum der Autobahnen A 43 und A 44.

Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die Haltestelle Nordbad der Linien 308, 318, 344 und 366 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des nördlich benachbarten Gewerbeparks Hiltrop, für den der Bebauungsplan Nr. 393a aufgestellt wurde, wurde die Dietrich-Benking-Straße jüngst nach Westen verlegt. Ihre Trasse verschwenkt nunmehr etwa in Höhe des ehemaligen Kalksandsteinwerkes nach Westen (Planstraße A / C), um von hier aus im Abstand von ca. 80 m parallel zur alten Trasse über einen Kreisverkehr in Richtung Süden geführt zu werden (Planstraße C). Sie fungiert somit sowohl als Durchgangsstraße von der Castroper Straße aus Richtung Bochum-Hiltrop als auch als Haupterschließungsstraße für den Gewerbepark. Der ursprüngliche Streckenverlauf der Dietrich-Benking-Straße wurde lediglich im Streckenabschnitt zwischen der Einmündung der Hiltroper Straße und nördlich des Kalksandsteinwerkes beibehalten.

Die Verknüpfung mit der Straße Harpener Feld erfolgt mit Hilfe eines Kreisverkehrs. Im Anschluss daran schwenkt die Planstraße C nach Osten und trifft in Höhe der Friedrich-Engels-Straße wieder auf die alte Trasse der Dietrich-Benking-Straße.

Zwischen der Legien- und der Friedrich-Engels-Straße wurde die alte Trasse zurückgebaut und eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche errichtet. Der Anschluss an die Durchgangsstraße (d. h. die verlegte Dietrich-Benking-Straße) erfolgt über den südlichen Kreisverkehr.

Eine direkte Einfahrt in die Mischverkehrsfläche von der Dietrich-Benking-Straße wird durch Pfosten unterbunden und damit nur für Notfälle und die Müllabfuhr gestattet sein.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Durch seine Lage unmittelbar an der Straße Harpener Feld ist das Plangebiet an das bestehende öffentliche Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet besteht aus zwei großen sowie mehreren sehr kleinen Flurstücken, die allesamt demselben privaten Eigentümer gehören.

## **4. Übergeordnete Planungsvorgaben**

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

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind die verbindlichen übergeordneten raumplanerischen Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung. Niedergelegt sind diese Ziele im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sowie im Regionalplan. Für die Kernzone des Ruhrgebiets übernimmt der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr die Funktion des Regionalplanes parallel zu seiner Funktion als Flächennutzungsplan. Der RFNP beinhaltet somit sowohl Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Eigenschaft als Flächennutzungsplan als auch Darstellungen gem. der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele / Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in seiner Eigenschaft als Regionalplan.

Regional- und Bauleitplanung haben entsprechend Kap. C. II. 2. Nr. 2.1 LEP NRW durch die Darstellung und Festsetzung ausreichender Siedlungsbereiche, Bauflächen und Baugebiete in den Gebiets-, Flächennutzungs- und Bebauungsplänen die Baulandversorgung für die Wirtschaft für den regionalen und kommunalen Bedarf sicherzustellen. Dabei soll u. a. die Möglichkeit der Arrondierung vorhandener Gewerbe- und Industriestandorte genutzt werden, bevor andere Flächen in Anspruch genommen werden.

Nach Ziel 6 des textlichen Teils des RFNP ist ein bedarfsgerechtes, differenziertes Angebot an Wirtschaftsflächen vorzuhalten und bei Neuplanungen darauf zu achten, dass keine neuen Nutzungskonflikte entstehen.

Im zeichnerischen Teil des RFNP sind die Flächen des bestehenden Gewerbegebietes als gewerbliche Baufläche / GIB (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen) gem. der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele / Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) dargestellt. Gem. Ziel 8 des textlichen Teils des RFNP sind in den gewerblichen Bauflächen/GIB insbesondere erheblich belästigende Betriebe unterzubringen, soweit dies unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes möglich ist.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Im RFNP in seiner Eigenschaft als Flächennutzungsplan sind die Flächen des bestehenden Gewerbegebietes als Gewerbliche Bauflächen gem. § 5 Abs. 2 BauGB dargestellt. Mit den vorgesehenen Inhalten ist der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt anzusehen.

### **4.3 Ziele der Stadtentwicklung**

#### **4.3.1 Sicherung von Gewerbeflächen**

Neben unterschiedlichen anderen Standortfaktoren stellt ein ausreichendes Angebot an nachfragegerechten Gewerbeflächen einen wesentlichen Baustein für die Konkurrenzfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Bochum dar. Um im regionalen und landesweiten, aber auch (inter-) nationalen Standortwettbewerb mithalten zu können, ist es deshalb vordringliches Ziel der Stadt Bochum, geeignete Gewerbeflächen im Stadtgebiet in ausreichender Anzahl und Auswahl vorzuhalten. Insbesondere ist es erforderlich, dass die bereits verfügbaren Flächenpotenziale planungsrechtlich gesichert werden und Verdrängungsprozessen durch höher rentierliche Nutzungen entgegengewirkt wird.

#### **4.3.2 Masterplan Einzelhandel**

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum festgelegten zentralen Versorgungsbereiche. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Nahversorgungszentrum Rosenberg, das sich ca. 600 Meter Luftlinie östlich des Plangebietes an der Rosenbergstraße / Ecke Haydnstraße befindet.

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

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken sowie
- die Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Um diese Ziele zu erreichen und auch langfristig zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen soll, von herausragender Bedeutung. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass sich aktuell ein erheblicher - und im Vergleich auch zu anderen Oberzentren deutlich überdurchschnittlicher - Anteil mit typischerweise zentrenprägenden Sortimenten an nicht integrierten Standorten befindet.

Diese Feststellung trifft nicht nur auf die mittelfristigen, zentrenrelevanten Sortimente (wie z. B. Bekleidung und Unterhaltungselektronik) zu, sondern ist auch für den Einzelhandel mit Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel zu konstatieren. Bochum kann derzeit seiner oberzentralen Versorgungsfunktion nicht in vollem Umfang gerecht werden. Auch weisen einzelne Stadtbezirks- und Stadtteilzentren, aber auch Nahversorgungszentren quantitative, aber auch qualitative Mängel auf, die auch auf die räumliche Schieflage und die innerstädtische Konkurrenzsituation zwischen zentralen und dezentralen Standorten zurück zu führen sind.

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

Zur Umsetzung dieser Ziele formuliert der Masterplan Einzelhandel folgende vier Grundsätze, die auch im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kern- bzw. Hauptsortimenten soll zukünftig nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein – unabhängig davon, ob es sich um kleinflächigen oder großflächigen Einzelhandel handelt. (Grundsätze 1 und 2)
- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche zur Gewährleistung bzw. Herstellung eines attraktiven und möglichst kleinmaschigen Nahversorgungsnetzes in Bochum (Grundsatz 3)
- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll zukünftig nur noch im Hauptgeschäftszentrum, in den Stadtbezirks-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie an den bestehenden Sonderstandorten (wie z. B. Ruhrpark, Hannibal oder Dückerweg) zulässig sein. (Grundsatz 4)

Ausgehend von den aktuell das Warenangebot in den Bochumer Zentren prägenden Sortimenten einerseits und den erforderlichen Entwicklungsperspektiven für ein möglichst umfangreiches und abwechslungsreiches Einzelhandelsangebot andererseits ist im Rahmen des Masterplans Einzelhandel eine ortspezifische Sortimentsliste (Bochumer Sortimentliste) definiert worden, die die für die Stadt Bochum zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente beschreibt.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte - wie oben beschrieben - außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Diese konsequente räumliche Steuerung dient somit zur Absicherung der Ziele und Prämissen der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bochum.

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

Demzufolge sollte nur eine begrenzte Anzahl von Sonderstandorten im Bochumer Stadtgebiet Einzelhandelsbetriebe umfassen. Da die Stadt Bochum bereits heute über eine vergleichsweise hohe Anzahl solcher Sonderstandorte im Stadtgebiet verfügt, besteht absehbar nicht die Notwendigkeit, neue Sonderstandorte zu entwickeln bzw. planungsrechtlich vorzubereiten bzw. auszuweisen.

Besondere Relevanz erhält der Grundsatz 4 für bestehende Gewerbegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung), weil damit möglicherweise die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden, was dem Zielsystem zuwider liefe. Angebote zentrenrelevanter Sortimente sollen darüber hinaus generell nicht in Gewerbegebieten verortet werden, wobei der Problematik von Randsortimenten eine besondere Bedeutung zukommt.

Neuansiedlungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten darüber hinaus an bestehenden Einzelhandelsstandorten erfolgen. Angesichts der bereits in Bochum vorhandenen Gewerbegebiete mit Einzelhandelsbesatz und deren räumlicher Verteilung sollte auch zukünftig eine Einzelhandelsnutzung zumindest aller Gewerbegebiete, die heute nicht über Einzelhandel verfügen, ausgeschlossen werden. Zur angemessenen Versorgung mit Angeboten nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind der Einzelhandelsbestand und die Sonderstandorte als zukünftige Konzentrationsbereiche innerhalb des Prognosehorizontes prinzipiell vollkommen ausreichend.

#### **4.3.3 Strategische Umweltplanung (StrUP)**

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.09.2010 die Strategische Umweltplanung (StrUP) als fachübergreifenden und selbstbindenden Rahmenplan zur langfristigen Verbesserung der städtischen Umweltqualität beschlossen. Die StrUP berücksichtigt umweltrelevante Zielvorgaben des RFNP und formuliert als übergeordneten Handlungsbedarf den sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen, die nachhaltige Sicherung von Umweltfunktionen und die Minimierung von Umweltgefährdungen.

Die StrUP für die Stadt Bochum hat eine stadökologische Aufwertung zum Ziel und formuliert vor diesem Hintergrund einen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung. Dabei wird das Stadtgebiet gemäß einem räumlichen Zielkonzept differenziert und mit einem System aus Umweltqualitätszielen verknüpft, die für die jeweiligen Schutzgüter in Umweltzielkatalogen zusammengefasst sind. Das räumliche Zielkonzept weist einzelne Stadträume, Stadtpulse (Leitbahnen für hohe Umweltqualität) und Stadtpunkte (Umweltbausteine im Siedlungsraum) aus, denen jeweils verschiedene Umweltqualitätsziele zugeordnet sind. Diese Umweltqualitätsziele sollen bei der städtebaulichen Entwicklung als Abwägungsbelange berücksichtigt werden. Die analytische Grundlage des Umweltzielsystems stellt der „Umwelatlas Bochum“ dar, der ebenfalls Bestandteil der StrUP ist.

##### Umwelatlas

In Bezug auf das Schutzgut Boden ist der Großteil des Plangebietes im Umwelatlas als befestigte Fläche mit einem Versiegelungsgrad von > 60 – 80 % dargestellt. Schutzwürdige Böden befinden sich lediglich in einem schmalen Streifen entlang der Bundesautobahn A 43.

Bzgl. des Schutzgutes Arten und Biotope ist festzuhalten, dass im Plangebiet selbst weder Gewässer noch dem Biotopschutz dienende Flächen wie Naturschutzgebiete, schutzwürdige Biotope sowie Biotopverbundflächen vorhanden sind. Gleiches gilt für im Grünflächenkataster der Stadt Bochum verzeichnete oder im RFNP als Allgemeine Freiraum-, Agrar- und Waldbereiche dargestellte Flächen, die als Entwicklungspotenziale eingestuft werden. Unmittelbar an die Straße Harpener Feld schließen sich jedoch nach Westen im Grünflächenkataster verzeichnete Flächen sowie Flächen der Stufe 2 des Biotopverbundes an, so dass das Plangebiet räumlich an ökologische Ausgleichsgebiete angebunden ist.

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Mensch ist relevant, dass der Bereich des Plangebietes entlang der Dietrich-Benking-Straße zwischen dem Castroper Hellweg und dem Kreisverkehr im Einmündungsbereich der Straße Harpener Feld in die Dietrich-Benking-Straße im Rahmen der Lärmaktionsplanung auf Grundlage der EU-Umgebungs-lärmrichtlinie i.V.m. § 47 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes als Lärmschwerpunkt identifiziert wurde.

Nach der Lärmkartierung liegen in diesem Bereich durch den Straßenverkehrslärm bedingte Schallpegel von  $> 70$  dB(A) tags ( $L_{den}$ ) und  $> 65$  dB(A) nachts ( $L_{Night}$ ) vor.

Klimatisch wird das Plangebiet überwiegend als Lastraum für Gewerbe und Industrie eingestuft. Der bewaldete Bereich im Süden des Plangebietes ist dagegen als bioklimatischer Ausgleichsraum Wald einzustufen. Nach Nordosten hin grenzt das Plangebiet an den Lastraum überwiegend locker und offen bebauter Wohngebiete und nach Osten hin an einen Ausgleichsraum Wald. Weiter östlich verläuft der Castroper Hellweg. Südlich grenzt das Plangebiet direkt an die Bundesautobahn A 43.

Das Plangebiet kann überwiegend dem Klimatop des Gewerbeklimas zugeordnet werden. Im südlichen Bereich ist es dem Waldklima zuzuordnen. Nordöstlich grenzt es an ein Gebiet mit Stadtrandklima und östlich an Waldklima. Das Plangebiet liegt nordwestlich im Einflussbereich des Freilandklimas mit ungestörten Tagesgängen von Temperatur- und Feuchte und nahezu unveränderten Windströmungsbedingungen (bedeutsame Frischluftgebiete).

#### Umweltziele

Im räumlichen Zielkonzept der StrUP wird das Bebauungsplangebiet als stadtökologisches Defizitgebiet mit Gewerbe- und Industrieflächen dargestellt. Für diese Bereiche ist eine Verbesserung der Umwelt- und Wohnqualität durch Erhöhung des Anteils unversiegelter Böden anzustreben. Hier sollen ein Mindestanteil unversiegelter Böden von 30 % erreicht und mindestens 15 % der Brachflächen für die Freiflächenversorgung bereitgestellt werden. Ferner sollen diese Flächen räumlich an ökologische Ausgleichsgebiete angebunden werden.

Entsprechend Unterziel 1.1 des Umweltzielkatalogs für das Schutzgut Boden sollen bei Einwirkungen auf den Boden nachhaltige Beeinträchtigungen vermieden werden. Gemäß Unterziel 1.2 sollen in stadtökologischen Defizitgebieten die Ermessensspielräume im Rahmen von Bau- und Planungsmaßnahmen der Stadt Bochum zu Gunsten positiv ökologisch wirksamer Flächen ausgeschöpft und gemäß Unterziel 1.3 schutzwürdige Bodenfunktionen nachhaltig gesichert werden.

In Bezug auf das Schutzgut Gewässer soll Niederschlagswasser gemäß Unterziel 1.3 zur mengenmäßigen Anreicherung der Gewässer und Entlastung des Abwassersystems ortsnah beseitigt sowie gemäß Unterziel 2.4 zum Verstemmen des Wasserabflusses möglichst ortsnah versickert und, falls dies nicht möglich ist, nach Rückhaltung in Gewässer eingeleitet werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Biotop sollen entsprechend Unterziel 3.2 Grün- und Freiflächen in Industrie- / Gewerbeflächen erweitert und in ihrer Funktion gestärkt werden.

Gemäß Unterziel 1.1 des Umweltzielkatalogs für das Schutzgut Klima / Mensch sollen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte für die Feinstaubbelastung (PM) und für Stickstoffdioxid ( $NO_2$ ) eingehalten werden. Entsprechend Unterziel 2.1 sollen von der Stadt Bochum alle gesetzlichen und technischen Möglichkeiten der Lärminderung für die Bestandsbebauung ausgeschöpft und bei städtebaulichen Planungen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte und schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für die Lärmbelastung unter Berücksichtigung des technischen Fortschritts eingehalten werden. Ferner sollen gemäß Unterziel 2.3 im gesamten Stadtgebiet die Auslösewerte für die Lärmaktionsplanung mindestens eingehalten werden.

Schließlich sollen in klimaökologischen Lasträumen nach Unterziel 3.2 die Austausch- und Windverhältnisse optimiert und nach Unterziel 3.3 Wärmeinseleffekte gemindert werden.

#### Berücksichtigung der Umweltziele

Da es sich bei der Gewerbefläche um ein bestehendes, bereits weitgehend versiegeltes Gewerbegebiet handelt, wäre eine Erhöhung des Anteils unversiegelter Böden auf min. 30 %, z.B. durch die Verringerung der Grundflächenzahl gegenüber der Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,8 auf 0,7, ein unverhältnismäßiger Eingriff in das Eigentum. Brachflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass hiervon auch keine Teilflächen für die Freiflächenversorgung bereitgestellt werden können. Durch seine Lage unmittelbar angrenzend an im Grünflächenkataster verzeichnete Flächen sowie Flächen der Stufe 2 des Biotopverbundes ist das Plangebiet jedoch an ökologische Ausgleichsgebiete angebunden. Die schutzwürdigen Böden entlang der Bundesautobahn A 43 werden durch die Festsetzung dieses Bereichs als Wald gesichert.

Das Plangebiet wird bereits in die bestehende Kanalisation entwässert. Eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers zu ortsnaher Versickerung würde im vorliegenden Fall einer bestehenden Gewerbefläche einschließlich deren Bebauung einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentum darstellen und kommt daher hier nicht in Frage.

Ebenfalls auf Grund dessen, dass es sich bei der Gewerbefläche um ein weitgehend versiegeltes, bestehendes Gewerbegebiet handelt, ist es im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich, Grün- und Freiflächen in Industrie- / Gewerbeflächen zu erweitern und in ihrer Funktion stärken, Austausch- und Windverhältnisse zu optimieren sowie Wärmeinseleffekte zu mindern.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten werden die Lärmemissionen der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet begrenzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden überwiegend eingehalten bzw. unterschritten. Nur an einem Immissionspunkt werden die Orientierungswerte überschritten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Überschreitung nicht planbedingt ist, sondern nur dann auftreten würde, wenn ein von dem Grundstückseigentümer geplanter, derzeit jedoch bauaufsichtlich (noch) nicht genehmigter Nachtbetrieb aufgenommen würde und dessen gesamter Lieferverkehr über die Dietrich-Benking-Straße abgewickelt würde. Zudem beträgt die Überschreitung lediglich 0,8 dB und liegt damit im weder wahrnehmbaren noch messbaren Bereich. Die Überschreitung kann jedoch durch eine entsprechende Auflage in der Baugenehmigung unterbunden werden, indem dort festgeschrieben wird, dass der Lieferverkehr ausschließlich über die Straße Harpener Feld erfolgen darf. Durch die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan an Dietrich-Benking-Straße wird verhindert, dass sich die Lärmemissionen in diesem Bereich durch Ein- und Ausfahrtsverkehr erhöhen.

Die Auslösewerte für die Lärmaktionsplanung ( $L_{DEN} = 70 \text{ dB(A)}$  und  $L_{Night} = 60 \text{ dB(A)}$ ) werden bereits in der Bestandssituation tags nahezu erreicht und nachts überschritten. Ihre Einhaltung ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan allein nicht möglich.

#### **4.4 Fachplanungen**

Derzeit läuft das Planfeststellungsverfahren für den sechsstreifigen Ausbau der südlich benachbarten, bisher vierstreifigen Bundesautobahn A 43.

#### **5. Begründung der Planungsziele**

Mit der vorliegenden Planung soll die bestehende, mit einem großmaßstäblichen Baukörper sowie mehreren kleineren Gebäuden bebaute Gewerbefläche bauplanungsrechtlich als Standort für produzierendes Gewerbe, Handwerks- und Logistikbetriebe sowie für Büro- und Verwaltungseinrichtungen gesichert werden. Dabei erfolgt die Sicherung dieser Fläche in Anbetracht ihrer besonders guten Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz sowie vor dem Hintergrund, dass es sich bei dieser Fläche um einen Bereich handelt, der bereits Bestandteil eines größeren Verbundes von Gewerbe- und Industrieflächen ist. Da sich die Ausweisung zusammenhängender Gewerbegebiete in dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums zunehmend schwieriger gestaltet, jedoch auch weiterhin mit einem Bedarf an geeigneten Gewerbestandorten zu rechnen ist, gilt es daher, die vorhandenen Gewerbeflächen für solche Nutzungen zu sichern und für diese freizuhalten, die auf klassische Gewerbegebiete angewiesen sind. Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Lagegunst wird der Katalog der zulässigen Nutzungen daher auch entsprechend auf produzierendes Gewerbe, Handwerks- und Logistikbetriebe sowie für Büro- und Verwaltungseinrichtungen eingegrenzt. Darüber hinaus werden zum Schutz der benachbarten Bebauung mit Wohnnutzung an der Dietrich-Benking-Straße vor Gewerbelärm, zu dem auch der auf dem Gewerbegrundstück entstehende Lärm des Fahrzeugverkehrs zählt, Emissionskontingente festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt insofern ein Eingriff in das Eigentum der Grundstückseigentümerin, als die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein kleineres Spektrum möglicher Nutzungen zulassen, als es zuvor nach den Regelungen des § 34 BauGB der Fall war, nach denen das Grundstück vor Aufstellung des Bebauungsplanes zu beurteilen war. Die getroffenen Einschränkungen sind jedoch städtebaulich begründet und für die Erreichung der Ziele der Stadt Bochum erforderlich. Sie sind vor dem Hintergrund, dass der Grundstückseigentümerin weiterhin noch eine Vielzahl von zulässigen Nutzungen für das Grundstück sowie das bestehende Gebäude offen steht, auch verhältnismäßig und der Eingriff in das Eigentum damit gerechtfertigt. Denn aus der verfassungsrechtlichen Garantie des Grundeigentums lässt sich kein Anspruch darauf herleiten, gerade diejenigen Nutzungen auf einem Grundstück verwirklichen zu dürfen, die dem Eigentümer den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil versprechen. Vielmehr ist es erforderlich, einen gerechten Ausgleich der städtebaulich begründbaren öffentlichen Interessen der Gemeinde auf der einen Seite und den Interessen des jeweiligen Grundstückseigentümers auf der anderen Seite zu erreichen.

Bei der bestehenden Situation handelt es sich aufgrund des unmittelbaren Aufeinandertreffens eines gewerblich genutzten Gebiets und zum Wohnen dienender Gebiete um eine Gemengelage. Grundsätzlich ist in Gemengelagen die vorhandene Situation soweit wie möglich zu verbessern, zumindest jedoch eine Verschlechterung zu verhindern („Verbesserungsgebot“). Wesentliches Abwägungskriterium ist dabei die planerische Konfliktbewältigung.

Diese verlangt einerseits u. a. die gebotene bzw. zulässige Anwendung der immissionsbezogenen planungsrechtlichen Instrumente, erfährt andererseits jedoch eine Einschränkung durch den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung.

Unabdingbare Voraussetzung für die ordnungsgemäße Abwägung eines Gemengelagen-Bebauungsplanes ist das Ausscheiden aller denkbaren bzw. sinnvollen Alternativen. Insbesondere ist die Möglichkeit der Konfliktlösung durch Entflechtung zu untersuchen. Kann deren Unmöglichkeit nachgewiesen werden, so kann in Gemengelagen auch der Grundsatz der räumlichen Trennung gem. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durchbrochen werden. Unter Würdigung der unterschiedlichen in die Abwägung einzustellenden Belange kann demnach auch der vorhandene Zustand einer Gemengelage - wenn auch nicht grundsätzlich erstrebenswert - im konkreten Fall als „insgesamt erhaltenswert“ eingestuft und somit auch das Fortbestehen einer Gemengelage durch den Bebauungsplan angestrebt werden.

Wesentliche Aspekte im Rahmen der Abwägung sind in diesem Zusammenhang der Bestandsschutz sowie das Modernisierungs- und Erweiterungsinteresse des gewerblichen Eigentums. Vor diesem Hintergrund ist ein Ausgleich zwischen dem Aspekt des Eigentums auf der einen Seite und dem Gesichtspunkt des Umweltschutzes (hier: des Immissionsschutzes) auf der anderen Seite im Sinne einer Kompromissbereitschaft der sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen erforderlich, um ein verträgliches Nebeneinander zu erreichen. Richtschnur hierfür ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Für Gemengelagen-Bebauungspläne bedeutet dies, dass der Emittent seine Emissionen unter Ausschöpfung des Standes der Technik soweit wie möglich vermindern muss, dass jedoch die danach verbleibenden Immissionen von den Betroffenen hinzunehmen sind, soweit die Grenze der Gesundheitsgefährdung nicht überschritten ist.

Im vorliegenden Fall stellt eine Entflechtung keine realistische Alternative dar. Die im Bebauungsplan Nr. 899 festgesetzte Gewerbefläche ist Bestandteil eines größeren Verbundes von Gewerbe- und Industrieflächen, für die bereits die benachbarten Bebauungspläne Nr. 214 a und 393 aI aufgestellt wurden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 899 soll sie gerade für originäre gewerbliche Nutzungen gesichert werden. Darüber hinaus ist die Gewerbefläche mit einem Gebäude bebaut, mit dessen Vermietung die Grundstückseigentümerin ihren Lebensunterhalt bestreitet. Da eine Verlagerung dieser gewerblichen Nutzung an einen anderen Standort weder vom Eigentümer geplant ist, noch von der Stadt Bochum zu bezahlen wäre, scheidet diese Alternative aus. Eine Verlagerung der benachbarten Wohnnutzung kommt aber ebenso wenig in Frage. Auch die Wohnbebauung ist Teil eines größeren Quartiers mit gleicher Nutzung und auch hierbei wäre eine Verlagerung mit Kosten verbunden, für deren Tragung bei der Stadt Bochum keine Mittel zur Verfügung stünden. Zudem wäre eine Verlagerung weder der gewerblichen Nutzung noch der Wohnnutzung in Anbetracht der zu erwartenden Kosten und dem diesen gegenüberstehenden Nutzen verhältnismäßig. Damit verbleibt allein die Alternative, das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Zuge der Bauleitplanung sowie nachgelagerter Genehmigungsverfahren möglichst verträglich zu gestalten, wie es u. a. durch die Geräuschkontingentierung getan wird.

Da es sich um die Überplanung einer bereits gewerblich genutzten, weitgehend bebauten Fläche handelt, erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kein Eingriff in Natur und Landschaft. Das Gelände wurde vor der Insolvenz des Küchenherstellers zum weit überwiegenden Teil als Logistikstandort genutzt.

Daher ist damit zu rechnen, dass die zukünftigen Nutzungen zu keiner bzw. keiner signifikanten Erhöhung der Verkehrsmenge führen werden. Über das bisherige Maß hinausgehende verkehrliche Auswirkungen, die durch die vorliegende Planung bedingt sind, sind demnach nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten einschl. richtungsbezogener Zusatzkontingente wird sichergestellt, dass die schutzwürdige Wohnbebauung keinen nicht hinnehmbaren Einwirkungen durch Gewerbelärm ausgesetzt ist. An den am stärksten betroffenen Aufpunkten werden die zu beachtenden Orientierungswerte eingehalten bzw. lediglich um weniger als 1 dB(A) überschritten. Da eine rechnerisch ermittelte Überschreitung um rd. 1 dB(A) weder wahrnehmbar noch i. d. R. messtechnisch nachzuweisen ist, kann diese geringfügige Überschreitung hingenommen werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 899 werden keine zusätzlichen Verkehre verursacht, so dass es auch nicht zu planbedingten Erhöhungen des Straßenverkehrslärms kommt. Dennoch wurde vor dem Hintergrund, dass von der Grundstückseigentümerin zukünftig auch ein Nachtbetrieb in dem Gewerbegebiet beabsichtigt ist, der bisher bauaufsichtlich nicht zugelassen wurde, im Rahmen des Schallgutachtens auch der Straßenverkehrslärm untersucht. Die Berechnungen des Straßenverkehrslärms zeigen, dass an der vorhandenen Wohnbebauung an der Dietrich-Benking-Straße bereits in der Bestandssituation sowohl die im Rahmen der städtebaulichen Planung maßgeblichen Orientierungswerte als auch die beim Neubau oder der wesentlicher Änderung von Verkehrswegen maßgeblichen Immissionsgrenzwerte tags und auch nachts deutlich überschritten werden. Darüber hinaus werden die für bestehende Straßen in der Baulast des Bundes geltenden Sanierungsgrenzwerte für Wohngebiete in den am stärksten betroffenen Aufpunkten am Tage annähernd erreicht und in der Nacht um rd. 1 dB(A) überschritten.

Durch die in der Lärmberechnung für den Prognose-Planfall unterstellte Zulassung eines Nachtbetriebs in dem Gewerbegebiet ergibt sich für die Wohnbebauung an der Dietrich-Benking-Straße nachts gegenüber der Bestandssituation eine maximale Pegelerhöhung um bis zu 0,8 dB(A). Diese Pegelerhöhung ist jedoch nicht planbedingt und tritt auch nur in dem Fall ein, dass der zusätzliche nächtliche Verkehr vollständig über die Dietrich-Benking-Straße abgewickelt wird. Zudem ist eine Pegelerhöhung in der vorliegenden Größenordnung, wie bereits vorstehend zum Thema „Gewerbelärm“ ausgeführt, weder wahrnehmbar noch i. d. R. messtechnisch nachweisbar.

Ungeachtet dessen liegen mit den ermittelten Straßenverkehrslärmpegeln bereits in der Bestandssituation erste Indizien für einen möglichen städtebaulichen Missstand vor. Wenngleich sich hieraus nicht unmittelbar ein Anspruch auf Lärmschutz ableiten lässt, da Maßnahmen der Lärmsanierung im Regelfall eine freiwillige Leistung des Bundes sind, sollten angesichts der hohen Belastung durch Verkehrslärm Maßnahmen der Lärminderung ergriffen werden. Daher werden zur Vermeidung von Verkehrslärm durch das Rangieren an der Einfahrt zur Dietrich-Benking-Straße für den an die Dietrich-Benking-Straße angrenzenden Bereich des Plangebietes ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Da für weitergehende Festsetzungen zur Regelung der Verkehrsführung im Bebauungsplan jedoch keine Rechtsgrundlage besteht, sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden, dass der im Zusammenhang mit dem Plangebiet entstehende nächtliche Fahrverkehr grundsätzlich über die Straße Harpener Feld in südliche Richtung geführt wird.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird entsprechend den Planungsvorgaben sowie der bisherigen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. In Gewerbegebieten allgemein zulässige Nutzungen, welche nicht auf eine in herausgehobener Weise gute Straßenverkehrsanbindung sowie einen Standort in einem „klassischen“ Gewerbegebiet angewiesen sind, werden ausgeschlossen.

Der Geländestreifen im südwestlichen Bereich wird - ebenfalls in Entsprechung zu dessen heutiger Nutzung als zum Teil bewaldete Grünfläche - als Wald festgesetzt.

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **6.1.1.1 Gewerbegebiet**

Der bereits heute gewerblich genutzte Bereich - und damit der weit überwiegende Teil - des Plangebietes wird entsprechend der Zielsetzung, die bestehende Gewerbefläche bauplanungsrechtlich für produzierendes Gewerbe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen sowie Flächen für die Lagerung und Distribution von Gütern zu sichern, als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Grundsätzlich sind in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO alle nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe zulässig. Im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung an der Dietrich-Benking-Straße wird das Gewerbegebiet jedoch dergestalt eingeschränkt, dass Emissionskontingente festgesetzt werden, durch die sichergestellt wird, dass die Wohnbebauung keinen nicht hinnehmbaren Geräuschimmissionen ausgesetzt wird.

Darüber hinaus werden zum Zweck der Flächensicherung für die v. g. Betriebe weitere Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung vorgenommen.

In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums gestaltet sich die Ausweisung zusammenhängender Gewerbegebiete zunehmend schwieriger. Gleichwohl ist auch in Zukunft mit einem Bedarf an geeigneten Gewerbestandorten zu rechnen. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Gewerbegebieten für Betriebe der Produktion oder Verarbeitung von Gütern und damit verbundenen Dienstleistungen wie z. B. Unternehmensberatungen, Ingenieurbüros oder Call-Centern zu, da diese in der Regel auf zumeist große und flexibel parzellierbare Baugrundstücke mit relativ niedrigen Bodenpreisen und einer guten Verkehrsanbindung angewiesen sind. Solche Standortbedingungen werden diesen Betrieben in der Regel aber nur innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten geboten. Vor dem Hintergrund, dass gerade den vorgenannten Wirtschaftszweigen eine Schlüsselposition bei der Bereitstellung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes zukommt, ist es daher städtebaulich geboten, entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Angebotes an Gewerbeflächen zu ergreifen. Da es sich bei dem Plangebiet um eine bestehende Gewerbefläche handelt, die Bestandteil eines größeren Verbundes von Gewerbe- und Industrieflächen ist, und diese Fläche über eine günstige Anbindung an das Straßennetz - insbesondere das Autobahnnetz - verfügt, sollen dort Perspektiven für die zukünftige Entwicklung der vorgenannten Wirtschaftszweige freigehalten werden.

Daher werden die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen - und zwar auch wenn letztere gewerblich betrieben werden. Gleiches gilt für Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen oder Darbietungen dienen, sowie Versammlungsstätten, die allesamt spezielle Nutzungsarten der gem. § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art darstellen. Auch durch ihre Ansiedlung würden Flächen für produzierendes Gewerbe, Handwerks- und Logistikbetriebe sowie für Büro- und Verwaltungseinrichtungen verloren gehen, so dass sie daher nicht zugelassen werden. Darüber hinaus sollen diese durch ein hohes Besucheraufkommen gekennzeichneten Nutzungen mit Ausnahme der Tankstellen aus städtebaulichen Gründen im Sinne einer Nutzungsmischung und Belegung möglichst an integrierten zentralen Standorten realisiert werden und nicht in - im Verhältnis zu den gewachsenen Zentren - peripher gelegenen Gewerbeflächen. Das vorliegende Gewerbegebiet hingegen ist ein reiner Gewerbestandort, der zudem in einiger Entfernung (ca. 600 m) zu dem nächstgelegenen Zentrum - dem Nahversorgungszentrum Rosenberg - liegt.

Gewerblich betriebene sexuellen Dienstleistungen oder Darbietungen dienende Anlagen und Betriebe werden ferner auch deshalb ausgeschlossen, weil bei deren Ansiedlung in gewerblichen Lagen neben den durch die (nächtliche) Verkehrserzeugung zu erwartenden Konflikten auch ein „Trading-Down-Effekt“ mit einem Imageverlust nicht nur des Gewerbegebietes selbst, sondern auch des benachbarten Wohngebietes sowie eine entsprechende Wertminderung zu befürchten wäre.

Ebenfalls zum Zweck der Flächensicherung für produzierendes Gewerbe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen sowie Flächen für die Lagerung und Distribution werden die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten als nicht zulässig festgesetzt.

Durch die planungsrechtliche Zulassung anderer gewerblicher Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe oder Vergnügungsstätten würden neben dem unmittelbaren Verlust von Flächen für die v. g. Nutzungen zudem auch die Erwartungen der Grundstückseigentümer bezüglich der erzielbaren Kaufpreise in die Höhe getrieben. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird über das bloße Freihalten der Gewerbefläche für Produktion, Handwerk und Dienstleistungsunternehmen hinaus auch dämpfend auf die Grundstückspreise hingewirkt, so dass die Baugrundstücke für Nutzungen mit einer geringeren Flächenrentabilität, als es z. B. beim Einzelhandel der Fall ist, erschwinglich bleiben. Dies gilt insbesondere auch für die im Zusammenhang mit der Produktion, Aufbewahrung und Distribution von Gütern stehenden Lagerhallen und Lagerplätze. Diese Nutzungen sind ebenfalls für das produzierende Gewerbe von Bedeutung und werden daher in dem Gewerbegebiet ausdrücklich auch als eigenständige Nutzungen zugelassen.

Über die Sicherung der Gewerbefläche für produzierendes Gewerbe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen sowie für die Lagerung und Distribution von Gütern zum einen sowie über die Dämpfung der Grundstückspreise zum anderen hinaus erfolgt der vollständige Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben auch zum Zweck des Zentrumschutzes.

Durch den Einzelhandelsausschluss in dem Gewerbegebiet wird zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Versorgungs-bereiche beigetragen und somit den Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum entsprochen.

Lediglich in untergeordnetem Maße und im engen Zusammenhang mit der Hauptnutzung sollen im Einzelfall auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter möglich sein. Sie werden daher als Ausnahme zugelassen. Damit besteht grundsätzlich die Möglichkeit, diese Nutzung in dem Gewerbegebiet unterzubringen, ohne dass die Zielsetzung der Flächensicherung für die v. g. Betriebe unterlaufen würde.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes - die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben - bleibt auch bei dem vorgenommenen Ausschluss einiger gewerblicher Nutzungen gewahrt, da die als nicht zulässig festgesetzten Nutzungen nur einen kleinen Teil der möglichen Nutzungen ausmachen und das Gewerbegebiet somit auch weiterhin einem breiten Spektrum von Nutzungsarten offen steht. So ist allein mit den Gewerbebetrieben aller Art eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen neben den ebenfalls zulässigen Lagerhäusern, Lagerplätzen, öffentlichen Betrieben sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im Plangebiet realisierbar.

Zur Art der baulichen Nutzung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

*In dem Gewerbegebiet sind ausschließlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.*

*Zulässig sind*

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.*

*Nicht zulässig sind*

- *Einzelhandelsbetriebe,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen oder Darbietungen dienen,*
- *Versammlungsstätten,*
- *Tankstellen,*
- *Anlagen für sportliche Zwecke, auch wenn diese gewerblich betrieben werden,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, auch wenn diese gewerblich betrieben werden, sowie*
- *Vergnügungsstätten.*

*Ausnahmsweise können zugelassen werden*

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

**6.1.1.2 Gliederung nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen - Geräuschkontingente**

Bei der bestehenden Gewerbefläche im Plangebiet und dessen Umgebung handelt es sich um eine sog. Gemengelage: Bedingt durch die historisch gewachsene Situation treffen gewerblich genutzte Bereiche und Wohngebäude ohne große Pufferflächen aufeinander. Da es das Ziel der Planung ist, die vorhandene Gewerbefläche planungsrechtlich in ihrer Funktion zu sichern, bestehen insofern keine Standortalternativen und kann die bestehende Gemengelage dementsprechend auch nicht räumlich entflochten werden. Vor diesem Hintergrund kommt dem Immissionsschutz durch eine Beschränkung der Lärmemissionen der gewerblichen Nutzung eine besondere Bedeutung zu.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 899 wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, in dem die bestehende Situation hinsichtlich der vorhandenen Lärmbelastung untersucht, die zukünftige Lärmbelastung prognostiziert und Vorschläge zur Bewältigung der Lärmproblematik unterbreitet wurden. Dabei ist die plangegebene Geräuschvorbelastung durch ausgewiesene Industrie- und Gewerbegebiete zu beachten, die sich nördlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 393 a bzw. südlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 214 a an das Plangebiet anschließen.

Zum Schutz der Wohnbebauung westlich und östlich der Dietrich-Benking-Straße werden auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens Emissionskontingente einschl. richtungsbezogener Zusatzkontingente festgesetzt, durch die sichergestellt wird, dass die schutzwürdige Bebauung keinen nicht hinnehmbaren Lärmeinwirkungen ausgesetzt ist. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

*Für das Gewerbegebiet werden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e. V.; Dezember 2006.; zu beziehen bei: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin; einsehbar beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Bochum) festgesetzt.*

*Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:*

<i>Teilfläche</i>	<i><math>L_{EK\ tags}</math></i>	<i><math>L_{EK\ nachts}</math></i>
<i>GE 1</i>	<i>52 dB(A)</i>	<i>37 dB(A)</i>
<i>GE 2</i>	<i>55 dB(A)</i>	<i>40 dB(A)</i>
<i>GE 3</i>	<i>60 dB(A)</i>	<i>45 dB(A)</i>

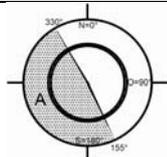
*Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.*

*Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert  $L_{GI}$  nicht überschritten wird.*

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Ausgehend von dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Mittelpunkt der Windrose (Gauß-Krüger Koordinaten: 2587427,89 / 5708643,43) sind folgende Zusatzkontingente zulässig:

Sektor	Winkel	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus.k}}$	
A	155 bis 330°	10 dB(A)	

Der Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents  $L_{IK,j}$  ist im jeweiligen bau-, immissionschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren durch eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm- vom 26.08.1998 zu führen. Der Beurteilungspegel  $L_r$  gem. TA Lärm darf das anteilige Immissionskontingent  $L_{IK}$  ggf. unter Berücksichtigung des Zusatzkontingentes nicht überschreiten ( $L_r \leq L_{IK,j}$ ).

Mit diesem Ansatz werden die zu beachtenden Orientierungswerte unter Beachtung der plangegebenen Geräuschvorbelastung in der Summe an den am stärksten betroffenen Aufpunkten eingehalten bzw. lediglich geringfügig - um weniger als 1 dB(A) - überschritten. Da eine rechnerisch ermittelte Überschreitung der Planwerte um rd. 1 dB(A) weder wahrnehmbar noch i. d. R. messtechnisch nachzuweisen ist, kann diese geringfügige Überschreitung hingenommen werden.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 393 al wird für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 sowie eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von drei Stockwerken festgesetzt. Damit werden einerseits den bestehenden wie auch zukünftigen Gewerbebetrieben ausreichend große Spielräume für die Ausnutzung ihrer Flächen eingeräumt, andererseits aber auch die Obergrenzen des § 17 BauNVO für die Festsetzung der GRZ und GFZ in Gewerbegebieten eingehalten sowie eine mit der vorwiegend ein- bis zweigeschossigen benachbarten Wohnbebauung an der Dietrich-Benking-Straße verträgliche Höhenentwicklung der Gewerbebauten sichergestellt.

### **6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Hinsichtlich der Bauweise wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude beliebiger Länge zulässig sind. Auf diese Weise ist es möglich, auch 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 möglicher Baukörper gegeben ist. Die Festsetzung zur Bauweise lautet wie folgt:

*Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude beliebiger Länge zulässig.*

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in dem Gewerbegebiet erfolgt durch großzügig gefasste Baugrenzen. Auf diese Weise kann zukünftigen Bauherrn diesbezüglich ein hohes Maß an Flexibilität eingeräumt werden.

In dem Bereich im Osten des Plangebietes, in dem die benachbarte Wohnbebauung westlich der Dietrich-Benking-Straße dem Gewerbegebiet am nächsten ist, sind die Baugrenzen so zugeschnitten, dass einerseits das bestehende großmaßstäbliche Gebäude innerhalb des Baufeldes liegt, andererseits eine mögliche zukünftige Bebauung nicht wesentlich näher an die Wohnbebauung heranrückt. Zu dem südwestlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Wald und der dort verlaufenden Bundesautobahn A 43 hin werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass sowohl der erforderliche Waldabstand von 10 m eingehalten als auch die Anbauverbotszone der A 43 von 40 m Tiefe gem. den Planfeststellungsunterlagen zum sechsstreifigen Ausbau der Bundesautobahn freigehalten wird.

### **6.1.4 Grünflächen**

Die mit Bäumen bestockte Fläche im Südwesten des Plangebietes wird entsprechend ihrem tatsächlichen Zustand als Wald festgesetzt. Da sich gemäß dem Umweltatlas der StrUP in diesem Bereich schutzwürdige Böden befinden, wird durch diese Festsetzung auch dem auf das Schutzgut Boden bezogenen Unterziel 1.3 der StrUP Genüge getan, schutzwürdige Böden zu sichern.

### **6.1.5 Immissionsschutz**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, in dem die bestehende Situation hinsichtlich der vorhandenen Lärmbelastung untersucht, die zukünftige Lärmbelastung prognostiziert und Vorschläge zur Bewältigung der Lärmproblematik unterbreitet wurden. Im Rahmen der Untersuchung galt es zu ermitteln, ob und ggf. in welchem Umfang emissionsseitige Einschränkungen für das betrachtete Gewerbegebiet festzusetzen sind, die sicher stellen, dass im Bereich der benachbarten Wohnnutzungen die zu beachtenden Schutzansprüche eingehalten werden. Neben dem von dem bestehenden bzw. festzusetzenden Gewerbegebiet ausgehenden Gewerbelärm wurde auch untersucht, wie sich die Immissionen des Straßenverkehrslärms - auch vor dem Hintergrund des geplanten, bisher baurechtlich nicht zugelassenen Nachtbetriebs - durch den mit dem Gewerbegebiet verbundenen Fahrverkehr verändern.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen, vorhandenen Freiflächen und Betriebsgebäude wurden bisher gewerblich als Lagerflächen eines Küchenmöbel-herstellers genutzt. Die verkehrliche Erschließung des Betriebsgrundstücks erfolgt über zwei Anbindungen an die Straße Harpener Feld. Die nächstgelegenen von den Geräuschen des betrachteten Gewerbegebietes am stärksten betroffenen schutzwürdigen Bauflächen befinden sich östlich des Plangebietes an der Dietrich-Benking-Straße. Dabei sind die Wohnbauflächen östlich der Dietrich-Benking-Straße durch den Bebauungsplan 393 a als Allgemeines Wohngebiet (WA gem. BauNVO) ausgewiesen. Für die Grundstücke westlich der Dietrich-Benking-Straße liegt kein Bebauungsplan vor. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ist für diese Wohnhäuser von einer Gemengelage i. S. von Abschnitt 6.7 der TA Lärm auszugehen. Danach ist sicher zu stellen, dass für diese Wohnnutzungen der Schutzanspruch eines Misch- bzw. Dorfgebiets (MI bzw. MD gem. BauNVO) eingehalten wird. Darüber hinaus werden mögliche Betriebsleiterwohnungen in den nördlich bzw. südlich angrenzenden, als Industrie bzw. Gewerbegebiet festgesetzten Bereichen berücksichtigt.

#### Gewerbelärm

Die schalltechnischen Berechnungen erfolgten unter Berücksichtigung der plangegebenen Geräuschvorbelastung der nördlich bzw. südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete („abstrakter Planfall“). Dabei wurden - soweit vorhanden - die in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel beachtet. Für die übrigen industriell bzw. gewerblich genutzten Bauflächen - insbesondere im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 214 a - wurden i. S. einer konservativen Annahme die für „uneingeschränkte Industrie- bzw. Gewerbegebiete“ maßgeblichen Emissionskontingente in Ansatz gebracht. Unter den genannten Voraussetzungen wurde die Geräuschvorbelastung durch Gewerbelärm für die von den Geräuschen des betrachteten Plangebiets am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nachbarbauflächen ermittelt.

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen stellt sich die Geräuschsituation im Bereich der an das Gewerbegebiet angrenzenden schutzwürdigen Bauflächen wie folgt dar:

Da nach den Ergebnissen erster Berechnungen bei Ansatz der für „uneingeschränkte Gewerbegebiete“ typischen Emissionskennwerte die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nachbarbebauung nicht nachgewiesen werden konnte, wurden das Gewerbegebiet in Teilflächen (GE 1 bis GE 3) gegliedert und für die Teilflächen Emissionskontingente zzgl. richtungsbezogener Zusatzkontingente zu Grunde gelegt.

Die Emissionskontingentierung gem. DIN 45691 nimmt Bezug auf eine der jeweiligen Anlage zuzuordnende Grundstücksfläche. Bezüglich der Festsetzung „immissionswirksamer“ flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) (entsprechend der Nomenklatur der DIN 45691: „Emissionskontingente“) wird auf die diesbezüglich positive Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.01.1998 verwiesen (BVerwG 4 NB 3.97). Danach können zur Gliederung von Baugebieten auch Emissionsgrenzwerte nach dem sog. „immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel“ festgesetzt werden.

Dementsprechend wurden für das Gewerbegebiet Emissionskontingente zzgl. richtungsbezogener Zusatzkontingente festgesetzt, durch die die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 - bzw. deren Überschreitung in lediglich weder wahrnehmbarer noch messbarer Höhe - sichergestellt wird. Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten ist festzustellen, dass die beschriebene Emissionskontingentierung im Wesentlichen zum Schutz des östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets erforderlich ist. Insbesondere in südlicher Richtung sind unmittelbar keine schutzwürdigen Nutzungen vorhanden. Für diesen Fall sieht die DIN 45691 vor, dass in einem entsprechenden Richtungssektor Zusatzkontingente zugelassen werden können, die im konkreten Einzelfall dem Emissionskontingent  $L_{EK}$  hinzugerechnet werden.

Die größte Immissionsbelastung im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets östlich der Dietrich-Benking-Straße ergibt sich mit 55,5 dB(A) tags bzw. 40,5 dB(A) nachts für den Aufpunkt 2 (Dietrich-Benking-Straße 113/114). Für die übrigen betrachteten Beurteilungspunkte in diesem Wohngebiet errechnet sich eine Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete. Für die vorhandene Wohnbebauung westlich der Dietrich-Benking-Straße (Aufpunkte 4 (Dietrich-Benking-Straße 90) bzw. 5 (Dietrich-Benking-Straße 98)) ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu rd. 58 dB(A) am Tage bzw. 43 dB(A) in der Nachtzeit. Damit werden hier zwar die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die für Gemengelagen gem. TA Lärm als Höchstwerte definierten, im vorliegenden Fall zu beachtenden Bezugspegel für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden jedoch entsprechend um 2 dB(A) unterschritten.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass mit dem gewählten Ansatz die zu beachtenden Orientierungswerte unter Beachtung der plangegebenen Geräuschvorbelastung in der Summe an den am stärksten betroffenen Aufpunkten eingehalten bzw. an einem der maßgeblichen Immissionsorte (Aufpunkt 2) um weniger als 1 dB(A) überschritten wird. Da eine rechnerisch ermittelte Überschreitung der Planwerte um rd. 1 dB(A) weder wahrnehmbar noch i. d. R. messtechnisch nachzuweisen ist, kann diese geringfügige Überschreitung hingenommen werden.

Mit den für die betrachteten Gewerbegebietsflächen ermittelten emissionsseitigen Einschränkungen ist insbesondere in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) eine Nutzung im Wesentlichen nur innerhalb von Betriebsgebäuden möglich.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass durch Abschirmungen (sinnvolle Anordnung von Betriebsgebäuden) Schallpegelminderungen erreicht werden können, die den Emissionskontingenten hinzuzurechnen sind.

#### Straßenverkehrslärm

Die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen für die vom Erschließungsverkehr des betrachteten Gewerbegebiets am stärksten betroffenen Wohnnutzungen erfolgte auf Grundlage von Verkehrsmengen und Lkw-Anteilen einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2007. Da davon ausgegangen wird, dass sich die Verkehrsmengen auf den relevanten Straßen im Umfeld des Plangebiets zukünftig nicht bzw. nicht signifikant verändern werden, wurden die Werte für die Tageszeit auch für die „Prognosesituation“ zu Grunde gelegt. Im Sinne einer „worst case“-Betrachtung wurde ferner davon ausgegangen, dass der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr nachts vollständig in nördliche Richtung - über die Dietrich-Benking-Straße - abgewickelt wird.

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen ist für die Bestandssituation festzustellen, dass an der vorhandenen Wohnbebauung an der Dietrich-Benking-Straße durch die derzeitigen vorhandenen Immissionen des Straßenverkehrslärms sowohl die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte (Beiblatt 1 zu DIN 18005) als auch die für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen für Wohngebiete maßgeblichen Immissionsgrenzwerte am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) und auch in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) deutlich überschritten werden. Zudem werden die für bestehende Straßen in der Baulast des Bundes geltenden Sanierungsgrenzwerte der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) für Wohngebiete (72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts) in den vom Straßenverkehrslärm am stärksten betroffenen Aufpunkten (Aufpunkte 1 bis 3) am Tage annähernd erreicht und in der Nachtzeit um rd. 1 dB(A) überschritten. Damit liegen in der Bestandssituation erste Indizien für einen möglichen städtebaulichen Missstand vor. Ein unmittelbarer Anspruch auf Lärmschutz lässt sich hier jedoch nicht ableiten, da Maßnahmen der Lärmsanierung im Regelfall eine freiwillige Leistung des Bundes sind.

Im Prognose-Planfall ergibt sich für die Wohnbebauung an der Dietrich-Benking-Straße in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) gegenüber der Bestandssituation eine Pegelerhöhung um bis zu 0,8 dB(A). Diese Pegelerhöhung ist jedoch nicht durch den Bebauungsplan bedingt, sondern resultiert daraus, dass von der Grundstückseigentümerin zukünftig ein bisher bauaufsichtlich nicht zugelassener Nachtbetrieb mit einem entsprechenden Ziel- und Quellverkehr beabsichtigt ist, der daher im Rahmen des Schallgutachtens im Prognose-Planfall berücksichtigt wurde. Sie tritt ferner auch nur dann ein, wenn der zusätzliche nächtliche Verkehr vollständig über die Dietrich-Benking-Straße abgewickelt wird. Mit der Pegelerhöhung um maximal 0,8 dB(A) kann eine „wesentliche Änderung“ im Sinne einer Erhöhung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(A) im Bereich der vom neu entstehenden Erschließungsverkehr am stärksten betroffenen Wohngrundstücke ausgeschlossen werden (vgl. Abschnitt 7.4 der TA Lärm). Gleichwohl ist festzustellen, dass an den der Dietrich-Benking-Straße zugewandten Gebäudeseiten auf Grund der hohen Grundbelastung (Bestand) der o. a. Sanierungsgrenzwert für Wohngebiete durch den zu erwartenden Zusatzverkehr des betrachteten Plangebiets weitergehend überschritten wird.

Unabhängig hiervon ist anzumerken, dass im vorliegenden Fall eine weitergehende Überschreitung des für Wohngebiete maßgeblichen Sanierungsgrenzwerts in der Nachtzeit durch verkehrslenkende Maßnahmen vermieden werden kann.

Zur Vermeidung von Verkehrslärm, der durch Rangieren an der Einfahrt zur Dietrich-Benking-Straße erzeugt wird, wird für den an die Dietrich-Benking-Straße angrenzenden Bereich des Plangebietes ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Da für weitergehende Festsetzungen zur Regelung der Verkehrsführung im Bebauungsplan jedoch keine Rechtsgrundlage besteht, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass der im Zusammenhang mit dem Plangebiet entstehende nächtliche Fahrverkehr grundsätzlich über die Straße Harpener Feld in südliche Richtung geführt wird.

Durch die Festsetzungen zum Schallschutz wird auch das Unterziel 2.1 der StrUP für das Schutzgut Klima / Mensch weitestgehend erreicht, die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten.

## **6.2 Kennzeichnungen**

### **6.2.1 Bergbau**

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Lothringen“ der RAG Aktiengesellschaft, Herne, und „Neumond“ der Gesellschaft für Vermögensverwaltung AG (GfV AG, ehem. Harpen AG), Dortmund, wobei sich lediglich der äußerste südöstliche Teil des Plangebietes über dem Grubenfeld „Neumond“ befindet. Ferner liegt das Plangebiet über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Kirchharpen V“ der GfV AG sowie über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern „Lennert“ der A-TEC Anlagentechnik GmbH, Alpen, und „CBM-RWTH“ der Rheinisch-Westfälisch Technischen Hochschule Aachen.

Das Grubenfeld „Neumond“ gehört zu der Zeche Robert Müser, die bereits im Jahr 1968 stillgelegt wurde. Ausweislich des Grubenbildes und unter Zugrundelegung der bestehenden technischen und tatsächlichen Rahmenbedingungen macht der von der GfV zu vertretende ehemalige Bergbau keine Anpassungs- und / oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Eine Wiederaufnahme des Bergbaus ist nicht vorgesehen. Ein von der GfV zu vertretender Abbau von Eisenstein im Bergwerksfeld „Kirchharpen V“ hat nicht stattgefunden.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in Nordrhein-Westfalen, vorhandenen Unterlagen ist im gesamten Plangebiet - und damit auch im Bereich des Bergwerksfeldes „Lothringen“, für den von Seiten seines Eigentümers keine Stellungnahme abgegeben wurde, - kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungsfläche ist danach nicht zu rechnen.

Folgende Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Es ist jedoch kein heute noch relevanter Bergbau im Bereich des Plangebietes dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf das Plangebiet ist danach nicht zu rechnen.*

### **6.2.2 Altlasten**

Im Plangebiet sind zwei ehemalige Standorte von Tankbehältern vorhanden (Altlastenverdachtsstandorte). Daher sollten Baumaßnahmen fachgutachterlich begleitet bzw. ggf. im Vorfeld eine entsprechende Bodenuntersuchung durchgeführt werden. In Anbetracht der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet ist es jedoch nicht erforderlich, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens derartige Untersuchungen durchzuführen oder entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

### **6.2.3 Ausgasungen**

Aus bergbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass an mehreren Stellen u. a. im Stadtgebiet Bochum Ausgasungen (u. a. Methan) an der Tagesoberfläche aufgetreten sind. Es ist nicht bekannt, ob und inwieweit auch das angegebene Plangebiet von derartigen Ausgasungen betroffen ist. Nach den Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg sind Gasaustritte aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in diesem Bereich jedoch hinreichend wahrscheinlich.

Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Bochumer Stadtgebiet (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005) des Gutachtens „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“. Danach sind kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht auszuschließen. Daher sollte im Vorfeld von Baumaßnahmen - ggf. unter Einschaltung eines Sachverständigen oder einer Sachverständigenstelle - geprüft werden, ob bzw. welche technischen Schutzvorkehrungen (z. B. passive Gasdrainage) bei der Vorhabensausführung vorzusehen sind.

Dementsprechend wird folgende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005).*

*Gem. dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen hinreichend wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen werden in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Untersuchungen für erforderlich gehalten, die mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen sind. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind dann bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen gegebenenfalls Vorsorgemaßnahmen einzuplanen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte „Handbuch Methangas“ der Stadt Dortmund und das „Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien“ der „TFH Georg Agricola“ in Bochum technische Lösungen an.*

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

### **6.3 Hinweise**

#### **6.3.1 Bodendenkmäler**

Im westlichen Bereich des Plangebietes sind Bodenfunde der vorrömischen Metallzeit gefunden worden. Im Vorfeld etwaiger Erdbewegungen oder anderer baulicher Maßnahmen ist daher die für Bodendenkmäler zuständige Stelle zu beteiligen. Dementsprechend wird folgender Hinweis zur frühzeitigen Information zukünftiger Bauherren in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Im westlichen Bereich des Plangebietes sind Bodenfunde der vorrömischen Metallzeit gefunden worden. Daher ist im Vorfeld etwaiger Erdbewegungen oder anderer baulicher Maßnahmen der LWL – Archäologie in Westfalen, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Telefon: 02761 / 9375-0, zu beteiligen.*

### **6.3.2 Kampfmittelfunde**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem im Zweiten Weltkrieg Bomben abgeworfen wurden. Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe erkennen. Eine Luftbildauswertung konnte jedoch nur bedingt durchgeführt werden, da ein Waldgebiet keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulässt. Alle erkennbaren Blindgängereinschlagstellen (insgesamt fünf) wurden bereits bearbeitet. Daher ist es zwingend erforderlich, die zu bebauenden Flächen und Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen und bestimmte Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. Dementsprechend werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe erkennen. Es ist daher zwingend erforderlich, die zu bebauenden Flächen und Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen.*

*Spätestens 5 Tage vor Beginn des Aushubs ist dem Ordnungsamt ein Lageplan Maßstab 1 : 250 in zweifacher Ausfertigung einzureichen und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelräumdienst bis zur Überprüfung, ggf. auch mit schwerem Gerät, ermöglicht werden.*

*Ebenfalls erforderlich ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.*

*Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen.*

*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.*

*Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr der Stadt Bochum zu verständigen.*

### **6.3.3 Bestehende Leitungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke, die der unmittelbaren und ausschließlichen Versorgung des Grundstücks Harpener Feld 34 dienen.

Dieses sind somit Netzanschlussleitungen, deren Trassenführung innerhalb des privaten Grundstückes durch die entsprechenden Netzanschluss-verträge gesichert wird. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.

Unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzend verläuft im Bereich der Verkehrsfläche (Fahrbahn bzw. Gehweg) der Dietrich-Benking-Straße die Trasse einer die Gasfernleitung. Wie die Leitungstrasse selbst liegt auch nahezu der gesamte sechs Meter breite Schutzstreifen außerhalb des Plangebietes. Lediglich in dem unmittelbar an die Dietrich-Benking-Straße angrenzenden Bereich reicht dieser allenfalls einige Dezimeter in das Plangebiet hinein. Die Überlappung von Schutzstreifen und Plangebiet - sofern überhaupt gegeben, und nicht nur aufgrund zeichnerischer Ungenauigkeit scheinbar vorhanden - ist so kleinflächig, dass eine zeichnerische Festsetzung dieser Fläche nicht erkennbar wäre. Eine Sicherung dieser Fläche im vorliegenden Bebauungsplan, z. B. durch die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Fläche, wäre daher nicht sinnvoll. Zur frühzeitigen Information zukünftiger Bauherren wird jedoch folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzend verläuft im Bereich der Verkehrsfläche (Fahrbahn bzw. Gehweg) der Dietrich-Benking-Straße die Trasse einer Gasfernleitung samt 6 m breitem Schutzstreifen der Thyssengas GmbH (Kampstraße 49, 44137 Dortmund). Diese Gasfernleitung ist bei allen geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen zwingend zu berücksichtigen. Es wird um eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Leitungsbetreiber der Thyssengas GmbH gebeten.*

#### **6.3.4 Beleuchtungs- und Werbeanlagen**

In Anbetracht der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 43 ist dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrssicherheit nicht durch die Blendwirkung von Beleuchtungsanlagen sowie durch die Ablenkung von Verkehrsteilnehmern durch Werbeanlagen im Plangebiet beeinträchtigt wird. Daher ist es erforderlich, der Straßenbauverwaltung im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch ein Gutachten eines anerkannten Sachverständigen oder Institutes nachzuweisen, dass die geplanten Lichtquellen keine physiologische Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn hervorrufen. Anlagen der Außenwerbung sind entlang von Bundesautobahnen im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich unerwünscht. Ihre Errichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG. Daher werden folgende Hinweise zur Beachtung im Baugenehmigungsverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Der Straßenverkehr darf durch Beleuchtungs- und Werbeanlagen nicht beeinträchtigt oder einer Blendwirkung ausgesetzt werden. Anträge auf Genehmigung von Beleuchtungsanlagen sowie von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 43 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Bochum, zur Zustimmung bzw. Genehmigung zu übersenden. Durch ein Gutachten eines anerkannten Sachverständigen oder Institutes ist nachzuweisen, dass die geplanten Lichtquellen keine physiologische Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 43 hervorrufen.*

### **6.3.5 Anbauverbotszone**

Der äußerste südwestliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 43 gem. den Planfeststellungsunterlagen zum sechsstreifigen Ausbau der Autobahn. Gem. § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter nicht errichtet werden. Gleiches gilt für die Anlage von Rettungs- bzw. Feuerwehrumfahrten sowie Zufahrten zu Lagerhallen. Aufgrund des Zuschnitts des durch Baugrenzen festgesetzten Baufeldes können Hochbauten ohnehin nur außerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden. Da Rettungs- bzw. Feuerwehrumfahrten und Zufahrten zu Lagerhallen jedoch ansonsten grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, wurde zur frühzeitigen Information zukünftiger Bauherren darüber, dass die Anlage der v. g. Um- und Zufahrten von Seiten der zuständigen Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden kann, folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 43 ist die Anlage von Rettungs- bzw. Feuerwehrumfahrten sowie Zufahrten zu Lagerhallen unzulässig.*

Die Um- und Zufahrten des bestehenden Gebäudes werden von diesem Ausschluss nicht erfasst, da sie bereits vorhanden sind und somit Bestandsschutz genießen.

### **6.3.6 Artenschutz**

Derzeit liegen keine konkreten Hinweise auf planungsrelevante Arten im Plangebiet vor. Aufgrund des längeren Leerstandes des vorhandenen Gebäudes und der angrenzenden Waldfläche ist jedoch nicht auszuschließen, dass Fledermäuse das vorhandene Gebäude als Sommerquartier nutzen. Daher können bauliche Maßnahmen nur in der Zeit von Mitte November bis Mitte Februar zugelassen werden. Der Bauherr/Antragsteller hat im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass durch die geplanten Maßnahmen die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Sofern bauliche Veränderungen an der Fassade und/oder der Dachkonstruktion von Gebäuden vorgenommen werden oder Gebäude abgerissen werden, sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 zu beachten. Zur frühzeitigen Information zukünftiger Bauherren und zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz wird daher folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Sofern bauliche Veränderungen an der Fassade und/oder der Dachkonstruktion von Gebäuden vorgenommen werden oder Gebäude abgerissen werden, sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 zu beachten. Da die Gebäude im Plangebiet von Fledermäusen als Sommerquartier genutzt werden könnten, sind bauliche Maßnahmen nur in der Zeit von Mitte November bis Mitte Februar durchzuführen. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren hat der Bauherr/Antragsteller nachzuweisen, dass durch die geplanten Maßnahmen die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.*

## **7. Bebauungsplanverfahren**

### **7.1 Bisheriges und weiteres Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 899 wurde am 03.06.2009 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung und einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, jedoch unter frühzeitiger Beteiligung der Grundstückseigentümerin als maßgeblich von der Planung Betroffener.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Grundstückseigentümerin erfolgte mit Schreiben vom 11.12.2009 bzw. 18.12.2009.

Am 14.04.2010 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Beschluss gefasst, die Planungsziele dahingehend aufzuweiten, dass neben Logistikbetrieben bzw. logistischen sowie vergleichbaren Nutzungen wie Großhandel und Speditionen, welche auf einen besonders gut an das Straßennetz - insbesondere Fernstraßennetz - angebundenen Standort angewiesen sind, für die die Gewerbefläche ursprünglich ausschließlich gesichert werden sollte, auch produzierendes Gewerbe, Handwerk sowie Büro- und Verwaltungseinrichtungen zulässig sein sollen.

Im Zeitraum vom 07.11.2011 bis zum 09.12.2011 wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.10.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

### **7.2 Zurückstellung des Baugesuchs und Veränderungssperre**

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 07.07.2009 die Zurückstellung des Bauantrags bis zum 07.07.2010. Die gegen diese Zurückstellung eingereichte Klage der Grundstückseigentümerin wurde vor dem Verwaltungsgericht Gelsenkirchen und dem Oberverwaltungsgericht Münster abgewiesen.

Zur Sicherung der Planung auch über den Zeitraum der Zurückstellung hinaus wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Bochum vom 06.05.2010 eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 899 erlassen.

Diese tritt mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes, spätestens jedoch nach Ablauf der Zwei-Jahres-Frist am 14.06.2012 außer Kraft.

### **7.3 Durchführung im beschleunigten Verfahren**

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) können u. a. dann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Da die Größe der überbaubaren Grundfläche ca. 35.600 m<sup>2</sup> beträgt, wurde die für diese Pläne vorgeschriebene überschlägige Prüfung durchgeführt. Im Ergebnis sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Somit liegen die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB vor. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde daher verzichtet.

## **8. Flächenbilanz**

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächengrößen:

Gewerbegebiet	4,59 ha
Wald	0,56 ha

Plangebiet gesamt    5,15 ha

## **9. Umsetzung der Planung**

### **9.1 Erschließung**

Das Plangebiet ist durch seine Lage unmittelbar an der Straße Harpener Feld an das bestehende öffentliche Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

### **9.2 Bodenordnung**

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum eines einzelnen Eigentümers und ist bereits bebaut. Maßnahmen der Bodenordnung sind daher nicht erforderlich.

### **9.3 Eingriffs-, Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine bestehende Gewerbefläche für produzierendes Gewerbe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen sowie Flächen für die Lagerung und Distribution von Gütern (Großhandel, Speditionen) planerisch gesichert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt nicht, da es sich um die Überplanung einer bereits gewerblich genutzten, weitgehend bebauten Fläche handelt.

### **9.4 Kosten**

Der Stadt Bochum entstehen im Zuge der Realisierung der Planung keine investiven Kosten, da das Plangebiet bereits erschlossen und im Übrigen schon bebaut ist.

### **9.5 Verträge**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden keine vertraglichen Regelungen getroffen.

**10. Gutachten**

Aufgrund der bis zur Betriebsaufgabe des im Plangebiet ansässigen Unternehmens ausgeübten logistischen Nutzung des Geländes und dem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens - insb. durch LKW - ist davon auszugehen, dass zukünftige verkehrsbedingte Lärmimmissionen die bisher von dem Gewerbegebiet ausgehenden Lärmimmissionen nicht überschreiten. Um jedoch sicherzustellen, dass verkehrsbedingte Lärmimmissionen zukünftiger gewerblicher Nutzungen die im Osten an das Plangebiet angrenzende gemischt genutzte Bebauung an der Dietrich-Benking-Straße nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Im Bereich des großmaßstäblichen Baukörpers wurde das Vorkommen von Fledermäusen für nicht unwahrscheinlich erachtet. Daher wurde im Rahmen des Planverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die Durchführung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich, da nicht mit erheblichen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels zu rechnen ist, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im Plangebiet sind zwei ehemalige Standorte von Tankbehältern vorhanden (Altlastenverdachtsstandorte). Daher sollten Baumaßnahmen fachgutachterlich begleitet bzw. ggf. im Vorfeld eine entsprechende Bodenuntersuchung durchgeführt werden; im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist es jedoch nicht erforderlich, derartige Untersuchungen durchzuführen oder entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierzu jedoch in Anbetracht der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet nicht erforderlich.