Rechtlicher Hinweis:

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

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

Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 830 - Herner Straße / Bulksmühle -

für ein Gebiet westlich der Herner Straße,
südlich der Poststraße und östlich der Bulksmühle

Begründung

gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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 Regionaler Flächennutzungsplan
4.2 Ziele der Stadtentwicklung
4.3 Fachplanungen

5. Begründung der Planungsziele
5.1 Planungsziel
5.2 Sicherung zentraler Versorgungsbereiche
5.3 Grundsätze der Abwägung

6. Planinhalt
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
6.1.1 Art der baulichen Nutzung
6.2 Hinweise
6.2.1 Kampfmittelbeseitigung
6.2.2 Bodenschutz und Altlasten
6.2.3 Methanausgasungen
6.2.4 Bodendenkmäler
6.2.5 Artenschutz

7. Bebauungsplanverfahren

8. Flächenbilanz

9. Umsetzung der Planung
9.1 Erschließung
9.2 Kosten

10. Gutachten

Stadt Bochum

TEIL B UMWELTBELANGE

11. Natur und Landschaft

12. Artenschutz

13. Bodenbeschaffenheit

14. Stadtklima und Luft

15. Lärmschutz

16. Zusammenfassung der Umweltbelange

TEIL A STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bochum-Hofstede, unmittelbar nördlich der Anschlussstelle Bochum-Zentrum der BAB 40 im Bereich zwischen der Straße Bulksmühle, der Poststraße und der Herner Straße. Die Herner Straße stellt als B 51 die nördliche Hauptzufahrt in die Bochumer Innenstadt dar. Die Poststraße stellt die Querverbindung zwischen der B 51 Herner Straße im Osten und der B 226 Dorstener Straße im Westen her. Die nördliche Plangebietsgrenze wird durch die Garten- und Hofflächen der Bebauung an der Poststraße gebildet. Im Westen und Süden des Plangebiets bildet die untergeordnete und als Stichstraße ausgebildete Bulksmühle bzw. die Garten- und Hofflächen der Bebauung entlang dieser Straße die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Betriebsgelände einer Baufirma.

Der Umgebungsbereich des Plangebiets ist durch Mischnutzung entlang der Herner Straße und Poststraße sowie gewerbliche Nutzung im Südwesten gekennzeichnet.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

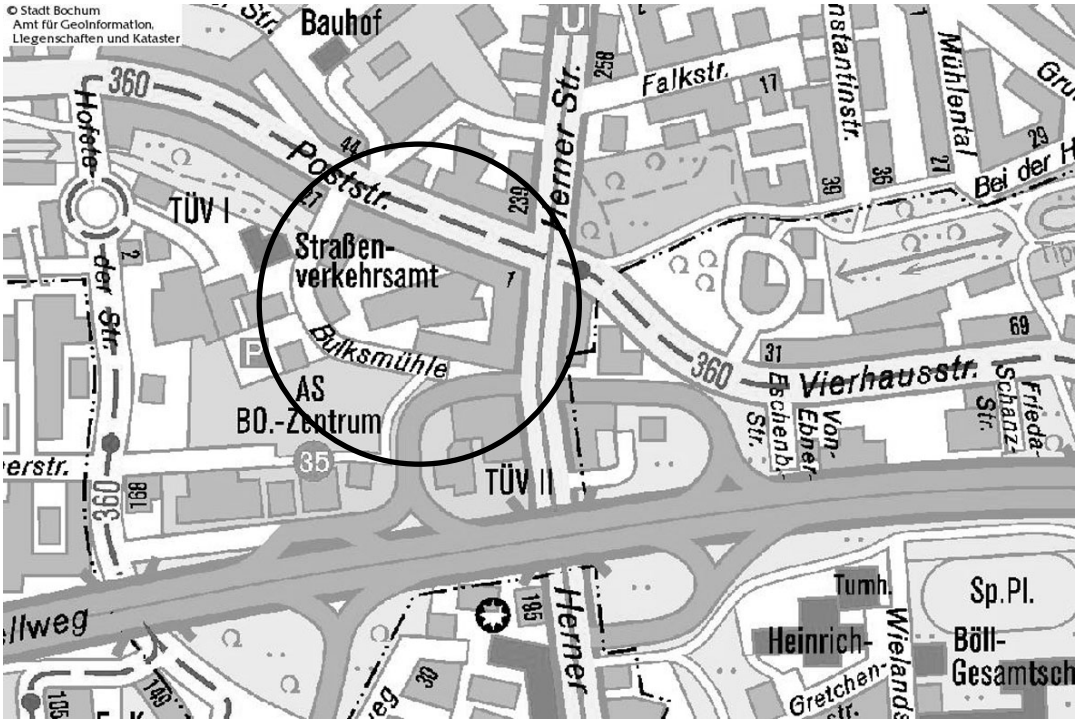

Abb. 1 Übersicht des Plangebiets

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 830 - Herner Straße / Bulksmühle - wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 21.12.2004 gefasst. Hintergrund war ein Antrag auf Vorbescheid u. a. zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, den es mit Hinweis auf den Masterplan Einzelhandel zu verhindern galt, da der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt. Dementsprechend wurde der Antrag für ein Jahr zurückgestellt.

Zwischenzeitlich hatte der Eigentümer von der Ansiedlung des Marktes Abstand genommen. Der Planbereich sollte daraufhin in erster Linie als Wohngebiet entwickelt werden. Für diese Planvorstellung hatte die Verwaltung die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durchgeführt. Aufgrund der aufwändigen Erschließungs situation sowie der Lärmschutzproblematik wurde auch von dieser Planung Abstand genommen.

Nunmehr soll für den Planbereich gemäß § 9 Abs. 2a BauGB ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, der zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche festsetzt, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig sind. Dabei ist der Masterplan Einzelhandel Bochum Fortschreibung 2012 zu berücksichtigen, der Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden Versorgungsbereiche der Stadt Bochum sowie die Bochumer Sortimentsliste enthält.

Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 830 - Herner Straße / Bulksmühle - ist somit die notwendige Einschränkung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungs-relevanten Sortimenten zum Schutz und Entwicklung der zentralen Versorgungs-bereiche und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung.

3. Bestandsanalyse

3.1 Derzeitige Situation

Die Umgebung des Plangebiets wird entlang der Herner Straße und der Poststraße durch eine nahezu geschlossene, überwiegend drei- (tlw. auch) viergeschossige Straßenrandbebauung in traufständiger Bauweise geprägt. Die Wohnnutzung in den Obergeschossen wird in der Erdgeschosszone der Herner Straße im Eckbereich Herner Straße / Poststraße durch Ladenflächen unterlagert. Hier sind tlw. Leerstände zu beobachten.

Entlang der Bulksmühle befindet sich abschnittsweise im Nordwesten und Südosten ebenfalls Wohnbebauung in dreigeschossiger Straßenrandbebauung.

Die Innenbereichsfläche des Baublocks wird von rückwärtigen Nebengebäuden der beschriebenen Straßenrandbebauung mit Hof- und kleineren Gartenflächen sowie dem großflächigen Areal des hier ehemals ansässigen Bauunternehmens geprägt. Die Bauhoffläche ist nahezu vollständig durch Hallenbauten, Schuppen und offene Lagerplätze versiegelt.

3.2 Verkehr und Erschließung

Die Herner Straße B 51 hat als nördliche Zufahrtsstraße in die Bochumer Innenstadt Hauptstraßenfunktion. Die Poststraße stellt die Querverbindung zwischen der Dorstener Straße B 226 im Westen und der Herner Straße im Osten her und hat somit auch Hauptstraßenfunktion.

Die von der Poststraße in südliche Richtung abzweigende Bulksmühle hingegen hat nur Anliegerfunktion und ist als Stichstraße ausgebildet. Über die Bulksmühle wird auch eine Teilfläche des westlich angrenzenden Gewerbegebietes mit dem hier ansässigen Straßenverkehrsamt erschlossen.

Auf Grund der beschriebenen Lage ist das Plangebiet unmittelbar an das städtische Hauptstraßennetz angebunden. Unmittelbar südlich des Gebietes liegt die Anschlussstelle Bochum-Zentrum der BAB 40.

Das Plangebiet wird durch die Linie U35 mit der Haltestelle „Zeche Constantin“ und die Buslinien 360 und 388 mit der Haltestelle „Bulksmühle“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten bebaut und dementsprechend erschlossen. Durch die vorgesehene Planung sind hinsichtlich der Versorgungsmedien keine Probleme zu erwarten.

Durch das Plangebiet verläuft das in diesem Teilabschnitt verrohrte Gewässer Hofsteder Bach. Das anfallende Niederschlagswasser kann getrennt vom Schmutzwasser in den Hofsteder Bach eingeleitet werden. Hierfür ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Baufirma. Andere private Flächen werden durch die Planung nicht berührt.

4. Übergeordnete Planungsvorgabe

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt das Plangebiet auf regionalplanerischer Ebene überwiegend als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Auf flächennutzungsplanerischer Ebene ist das Plangebiet insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt.

4.2 Ziele der Stadtentwicklung

Der in Aufstellung befindliche Masterplan Einzelhandel Bochum 2012 sieht für die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung in Bochum eine Konzentration auf die integrierte Zentrenstruktur vor. Es wurde ein räumliches Zentrenkonzept entwickelt, das eine vierstufige Gliederung der zentralen Versorgungsbereiche beinhaltet. Diese unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes dahingehend, dass die Zentren der Stufe I (Hauptgeschäftszentrum) für die gesamte Stadt und auch für die Region von Bedeutung sind, die Zentren des Typs II (Stadtbezirkszentren Wattenscheid und Linden) auf Ebene des Stadtbezirks und darüber hinaus wirken, die Zentren des Typs III (Stadtteilzentren) eine Versorgungsfunktion für ihren Stadtteil und teilweise darüber hinaus erfüllen und die Zentren des Typs IV (Nahversorgungszentrum) der wohnortnahen Versorgung vorrangig mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen. Zusätzlich werden Sonderstandorte des Einzelhandels mit Schwerpunkt im nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und lokaler und regionaler Ausstrahlung abgegrenzt. Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sonderstandorte sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen heranzuziehen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 830 liegt weder in einem zentralen Versorgungsbereich noch im Bereich eines Nahversorgungszentrums, noch im Bereich eines Sonderstandortes.

4.3 Fachplanungen

Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. Begründung der Planungsziele

5.1 Planungsziel

Ziel und Zweck des Bebauungsplans Nr. 830 - Herner Straße / Bulksmühle - ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Steuerung des Einzelhandels im Planbereich zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung. Es wird die Stärkung der im Masterplan Einzelhandel Bochum 2012 ausgewiesenen Versorgungszentren sowie Sonderstandorte verfolgt. Zur Umsetzung der Zielvorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzepts gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Masterplan Einzelhandel Bochum 2012) wird die Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich für solche Einzelhandelsbetriebe, die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit vorhandener zentraler Versorgungsbereiche haben, gemäß § 9 Abs. 2a BauGB eingeschränkt.

5.2 Sicherung zentraler Versorgungsbereiche

Die umliegenden Versorgungsbereiche, die von schädlichen Auswirkungen betroffen sein könnten, sind die Nahversorgungszentren Dorstener Straße / Zechenstraße, Hamme, Herner Straße und Riemke sowie der Sonderstandort Hofsteder Straße. Die Versorgungszentren liegen in 900 m (Riemke) bis 1300 m (Hamme, Dorstener Straße / Zechenstraße) Entfernung vom Planbereich. Der Sonderstandort Hofsteder Straße befindet sich direkt westlich des Planbereichs. Bei den Versorgungsbereichen und dem Sonderstandort handelt es sich um räumlich abgegrenzte Bereiche, die eine zentrale Versorgungsfunktion der Bevölkerung übernehmen.

Das Nahversorgungszentrum Riemke, das dem Planbereich am nächsten gelegene Versorgungszentrum, kann seine Nahversorgungsfunktion derzeit nur mit Einschränkungen erfüllen, fehlt doch nach wie vor der Baustein Lebensmittelmarkt. Diesbezüglich besteht dringender Handlungsbedarf.

Das Nahversorgungszentrum Herne Straße liegt in ca. 1000 m Entfernung und kann seine Nahversorgungsfunktion grundsätzlich erfüllen, jedoch ist das Lebensmittelangebot einseitig discountorientiert und quantitativ relativ gering ausgeprägt. Der grundsätzlich wünschenswerte Einzelhandelsausbau soll, auch in Folge der Konkurrenzsituation zur nahegelegenen Innenstadt, nur in moderatem Maße und insbesondere über nahversorgungsrelevante Angebote erfolgen.

Das Nahversorgungszentrum Hamme, ca. 1300 m entfernt vom Planbereich, kann seine Nahversorgungsfunktion derzeit gut erfüllen, jedoch besteht bezüglich der Verkaufsflächendimensionierung des Supermarktes perspektivisch Handlungsbedarf.

Die Nahversorgungszentren Dorstener Straße / Zechenstraße, ebenfalls ca. 1300 m entfernt vom Planbereich, kann seine Nahversorgungsfunktion grundsätzlich erfüllen, weist jedoch strukturelle Probleme u.a. in Form von Leerständen auf, die einer geeigneten Nachnutzung mit Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieben zuzuführen sind.

Der Sonderstandort Hofsteder Straße, westlich angrenzend zum Planbereich, liegt in städtebaulich nicht integrierter, autokundenorientierter Lage. Die Gesamtverkaufsfläche entfällt schwerpunktmäßig auf die langfristige Bedarfsstufe, auch die kurz- bis mittelfristige Bedarfsstufen sind in relevanten Umfängen vertreten. Zukünftig ist eine Weiterentwicklung des Standortes, insbesondere der Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebotes, konsequent restriktiv zu behandeln.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 830 - Herner Straße / Bulksmühle - soll zum Schutz und zur Entwicklung o. g. Versorgungszentren trotz Darstellung einer gemischten Baufläche im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) und direkter Lage an der Herner Straße die zulässige Einzelhandelsnutzung im Planbereich eingeschränkt werden.

5.3 Grundsätze der Abwägung

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung entsprechend der planerischen Zielsetzung, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Steuerung des Einzelhandels im Planbereich zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung zu betreiben.

Im Rahmen der Abwägung sind diese positiven Aspekte den negativen Auswirkungen auf verschiedene Belange gegenüberzustellen.

Der Masterplan Einzelhandel Bochum 2012 führt drei Grundsätze zur Entwicklung des Einzelhandels auf, die sich an den Sortimentskategorien (detailliert aufgelistet in der sog. „Bochumer Sortimentsliste“)

- Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 1),
- Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 2) und
- Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 3)

orientieren. Der Grundsatz 1 besagt, dass Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen liegen sollen.

Grundsatz 2 sagt aus, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen darüber hinaus nur in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien I-III liegen, nicht also innerhalb von Nahversorgungszentren.

Grundsatz 3 führt aus, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten oberhalb der Großflächigkeit in zentralen Versorgungsbereichen liegen dürfen. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Sonderstandorten liegen. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können auch außerhalb der zentralen Versorgungsstandorte und Sonderstandorte zulässig sein, nicht jedoch in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung. Zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 2.500 m²) Verkaufsfläche einnehmen.

Vom Grundsatz 1 können sowohl groß- als auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in städtebaulich integrierten Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausnahmsweise der Nahversorgung dienen. Von einer Nahversorgungsfunktion kann dabei ausgegangen werden, wenn sich der städtebaulich integrierte Standort außerhalb der 600 m Schutzzone eines zentralen Versorgungsbereiches befindet. Dies trifft für den Bereich an der Bulksmühle im Verhältnis zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich Riemke zu.

Jedoch ist zu beachten, dass bereits am Sonderstandort Hofsteder Straße und an der Herner Straße - zwischen dem Plangebiet und dem Nahversorgungszentrum - zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment vorhanden sind. Eine weitere Ausweitung zentrenrelevanter Angebote außerhalb des Nahversorgungszentrums muss für das Zentrum durchaus als Beeinträchtigung der Entwicklungschancen eingestuft werden, zumal hier ein Lebensmittelmarkt fehlt.

Als Ausnahme für alle drei Grundsätze wird das sog. „Handwerkerprivileg“ genannt, das produzierenden Handwerksbetrieben kleinflächige Verkaufsstätten für Waren aus eigener Herstellung zugesteht.

Die drei Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels machen die Anwendung der Bochumer Sortimentsliste bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich. Der Masterplan Einzelhandel Bochum 2012 führt zur Anwendung von Sortimentslisten aus, dass diese als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt sind. In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste insbesondere für sortimentsspezifische Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 Abs. 2a BauGB, also auch dem vorliegenden Bebauungsplan, relevant.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

6. Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Masterplan Einzelhandel Bochum 2012 für die Stadt Bochum sieht zur Steuerung des Einzelhandels die Anwendung seiner drei Grundsätze im Zusammenhang mit der Bochumer Sortimentsliste entsprechend der Ausführungen im Kapitel 5.3 vor.

Der Planbereich liegt weder innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs noch innerhalb eines Sonderstandortes. Daher bedarf es einer einschränkenden Regelung zur Zulässigkeit bestimmter Arten baulicher Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO. Das Plangebiet weist eine gemischte bauliche Nutzung auf und ist im RFNP als gemischte Baufläche dargestellt. Aus diesem Grund und aufgrund der Lage des Planbereichs in unmittelbarer Nähe zur Herner Straße sollen dezentrale Einzelhandelsbetriebe nicht gänzlich ausgeschlossen sein, sondern über eine sortimentsbezogene Einzelhandelszulässigkeit mit einer Verkaufsflächenbegrenzung analog zu den Ausführungen des Masterplans Einzelhandel Bochum 2012 beschränkt werden.

Dementsprechend wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 2a i.V.m. § 34 BauGB festgesetzt:

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind allgemein unzulässig.

2. Ausnahmsweise zulässig sind jedoch:

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen, diesen flächenmäßig untergeordnet sind und die Verkaufsfläche nicht mehr als 200 m² beträgt.

Das sog. Handwerkerprivileg stellt für die genannten Nahversorgungszentren und für die höherrangigen Zentren keine relevante Beeinträchtigung dar. Durch die flächenmäßige Begrenzung der Verkaufsfläche und die funktionale Verknüpfung der Produkte auf die angebotene Handwerkerleistung wird es zu keiner negativen Auswirkung für benachbarte zentrale Versorgungsbereiche kommen.

Stadt Bochum

Bochumer Sortimentsliste gemäß Masterplan 2012

Zentrenrelevante Sortimente sind:
Angler- und Jagdartikel
Bekleidung
Bettwäsche
Bettwaren, Matratzen
Bild- und Tonträger
Bücher
Camping- und Outdoorartikel
Computer und Zubehör
Elektrokleingeräte
Erotikartikel
Fahrräder und technisches Zubehör
Foto
Gardinen
Geschenkartikel
Glas / Porzellan / Keramik
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
Haushaltswaren
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Hörgeräte
Kunstgewerbe / Bilder / Bilderahmen
Künstlerartikel, Bastelzubehör
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Musikinstrumente und Zubehör
Optik, Augenoptik
Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Sanitätsartikel
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel / -geräte
Sportbekleidung
Sportschuhe
Telekommunikation und Zubehör
Uhren / Schmuck
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen

Zentrenrelevante und gleichzeitig nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
Back- und Fleischwaren
Drogeriewaren
Getränke
Heimtierfutter
Nahrungs- und Genussmittel
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren
Schnittblumen
Zeitungen/Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:
Bauelemente, Baustoffe
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)
Boote und Zubehör
Eisenwaren / Beschläge
Elektrogroßgeräte
Elektroinstallationsmaterial
Farben, Lacke
Fliesen
Gartenartikel / –geräte
Kamine / Kachelöfen
Kinderwagen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Maschinen / Werkzeuge
Möbel
Pflanzen / Samen
Rollläden / Markisen
Sanitärartikel
Sportgroßgeräte
Tapeten
Teppiche (Einzelware)
Zoologische Artikel, lebende Tiere (ohne Heimtierfutter)

6.2 Hinweise

6.2.1 Kampfmittelbeseitigung

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

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

6.2.2 Bodenschutz und Altlasten

Auf der Grundlage der ausgeführten orientierenden Gefährdungsabschätzung sind für das Plangebiet keine Nutzungseinschränkungen erforderlich. Aufgrund der langjährigen vorherrschenden gewerblichen Nutzung mit Eigentankanlage und überwiegender Versiegelung sind jedoch folgende Auflagen als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Baumaßnahmen mit Erdarbeiten sind aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkennung bzw. -sanierung zu überwachen. Der Gutachter ist der unteren Bodenschutzbehörde vor Baubeginn zu benennen.

Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten ist einschließlich der Analysenergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen können weitere Auflagen zu baubegleitenden Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Kontaminierte Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen (vgl. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz).

Für die unversiegelten Bereiche der Geländeoberfläche, die eine rekultivierbare Oberbodenabdeckung (Grünflächen, Gartenland etc.) erhalten, ist vom Fachgutachter analytisch nachzuweisen, dass die eingebauten Böden bis zur Tiefe von 60 cm unter GOK die gesetzlich festgelegten Vorsorgewerte gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSch V) einhalten.

6.2.3 Methanausgasungen

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

Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen eher wahrscheinlich. Aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen empfohlen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind.

Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte „Handbuch Methangas“ der Stadt Dortmund und das „Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien“ der „TFH Georg Agricola“ in Bochum technische Lösungen an. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Telefon: 0231/5410-0 abzustimmen.

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 kontinuierliche Bodenluftmessungen auf CH4 -Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

6.2.4 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02671/93750; Fax: 02671/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW).

6.2.5 Artenschutz

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Fledermäuse vorkommen. Zur Vermeidung von Konflikten mit den Artenschutzbestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), ist bei baulichen Veränderungen und Veränderungen am Baumbestand im Plangebiet die untere Landschaftsbehörde frühzeitig zu beteiligen, um evtl. erforderliche Schutz- und / oder Vermeidungsmaßnahmen abzustimmen. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren hat der Bauherr / Antragsteller nachzuweisen, dass durch die geplanten Maßnahmen die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

7. Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 830 - Herner Straße / Bulksmühle - wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 21.12.2004 gefasst.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans, der damals noch die Entwicklung eines Wohngebietes enthielt, erfolgte vor dem Hintergrund des beschleunigten Verfahrens die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Zeitraum von 10.09. bis 01.10.2007 durch öffentlichen Aushang des Planungskonzeptes im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden nicht abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.09.2007.

Nachdem der Eigentümer von der Entwicklung eines Wohngebietes Abstand genommen hatte wurde der Bebauungsplan Nr. 830 - Herner Straße / Bulksmühle - lediglich mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Nutzungsstruktur und im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung weitergeführt. Zudem wurde der Geltungsbereich verkleinert und bezieht sich nun nur noch auf das ehemalige Betriebgelände der Baufirma. Der entsprechende Beschluss erfolgte im Zusammenhang mit dem Auslegungsbeschluss am 28.03.2012. durch den Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- Stadtentwicklung. Aus der Anwendung des § 9 Abs. 2a folgt, dass es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB handelt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Bauvorhaben richtet sich daher neben den Festsetzungen zur Nutzungsstruktur im Übrigen nach § 34 BauGB, d. h. der Zulässigkeitsmaßstab ergibt sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung.

Insofern wurden nur die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung als relevant erachtet, die sich auch auf die neuen Festsetzungen beziehen, wie die Hinweise zum Bodenschutz, zu den bergbaulichen Einwirkungen und zu den Methanausgasungen. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen, der in der Zeit vom 15.05. - 15.06.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde.

Die eingegangenen Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung führten zu der Ergänzung eines Hinweises zum Artenschutz. Änderungen, die die Grundzüge der Planung betreffen, wurden damit nicht vorgenommen.

8. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets (ca.) 13.337 m² = 100,0 %

Zum Vergleich: Die Flächengröße des Plangebiets zum Zeitpunkt des Vorentwurfes betrug 30.245 m².

9. Umsetzung der Planung

9.1 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits zu seinem größten Teil bebaut. Die getroffenen Festsetzungen haben keine Auswirkungen auf die verkehrlichen Belange, da sie keine Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben regeln und auch keine neuen Erschließungsstraßen festlegen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB, wonach innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile Vorhaben dann zulässige sind, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

9.2 Kosten

Es entstehen der Stadt Bochum keine Kosten.

10. Gutachten

- Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme / Bewertung zum Bebauungsplan Nr. 830 / Bochum, FPG Heller + Kalka GbR Landschaftsarchitekten, Herne, Mai 2006
- Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 830 - Herner Straße / Bulksmühle, Chemisches Untersuchungsamt Stadt Bochum, 22.07.2006
- Ersteinschätzung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 830 - Bulksmühle -, Biologische Station östliches Ruhrgebiet, 18.05.2009

Für die Ansiedlung des Wohngebietes wurde außerdem ein Gutachten zur Untersuchung des Verkehrslärms erstellt, welches für den derzeitigen Planentwurf jedoch keine Bedeutung hat:

- Bebauungsplan Nr. 830 "Herner Straße / Bulksmühle“ in Bochum - öffentlicher Straßenverkehrslärm -, Stadt Bochum, Bauverwaltung Abt. Verkehrsplanung 61 svb, Mai 2008

TEIL B UMWELTBELANGE

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 830 - Herner Straße / Bulksmühle - erfolgt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Daher wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Für den Bebauungsplan ergeben sich grundsätzlich die folgenden umweltbezogenen, insbesondere auch gesundheitsbezogenen Problemstellungen, deren Auswirkungen im folgenden näher betrachtet werden:

- Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Plangebiet
- Stadtklimatische Veränderungen
- Luft- und Lärmbelastung durch Verkehr.

11. Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine ausgeprägten Vegetationsstrukturen. Die Flächen sind größtenteils bebaut, befestigt bzw. versiegelt. Im südlichen Bereich stehen einige erhaltenswerte Einzelbäume (Bergahorn und Roßkastanie). Die vorliegende landschaftspflegerische Bestandsaufnahme / Bewertung zum Bebauungsplan Nr. 830 des Büros FPG Freiraum - Planung & Gestaltung, stuft die aus 8 Bäumen bestehende Baumgruppe als prägende Einzelbäume ein.

12. Artenschutz

Zu dem Bebauungsplan Nr. 830 wurde in 2009 von der Biologischen Station östliches Ruhrgebiet eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Aufgrund der Ausgangssituation im Plangebiet wurde das Vorkommen von Amphibienarten als extrem unwahrscheinlich bewertet.

Dagegen stellte sich heraus, dass die vielen einzelnen Objekte, die nicht mehr genutzt werden und zum Teil im Verfall begriffen sind, Anhaltspunkte für Sommerquartiere der Zwergfledermaus bieten. Als Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass im Plangebiet Fledermäuse vorkommen. Allerdings wurde nur ein geringes Individuenvorkommen nachgewiesen, so dass bei baulichen Veränderungen im Plangebiet eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nicht zu erwarten ist. Dennoch gilt weiterhin das Tötungsverbot. Aus diesem Grund wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der Vogelpopulation kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet nicht von planungsrelevanten Vogelarten genutzt wird.

13. Bodenbeschaffenheit

Für das Plangebiet führte das Chemische Untersuchungsamt der Stadt Bochum eine orientierenden Bodenuntersuchung durch. Der Untersuchungsbereich erfolgte auf der Grundlage des Entwurfes zur Ansiedlung eines Wohngebietes. Im Folgenden werden nur die für die aktuelle Planung relevanten Aussagen gewürdigt.

Das Plangebiet wurde im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchU) auf Schadstoffe im Boden und in der Bodenluft untersucht. Es wurden neun Rammkernsondierungen niedergebracht, aus denen sechs (Misch-)Proben untersucht wurden. Aus vier Bohrlöchern wurde Bodenluft entnommen und auf deponietypische Gase untersucht. Sechzehn oberflächennahe Bodenmischproben wurden entnommen und gemäß BBodSchV untersucht.

Die relevanten Mischproben zeigten keine handlungsrelevanten Schadstoffgehalte in tieferen Bodenbereichen. Insgesamt ergaben die Untersuchungen keine Hinweise auf nutzungsrelevant erhöhte Schadstoffgehalte im Boden, die eine Sicherung oder Sanierung erforderlich machen würden. Eventuell anfallender Aushub kann entsprechend der LAGA (LänderArbeitsGemeinschaft-Abfall)-Richtlinie wiederverwertet werden.

Es besteht daher keine Notwenigkeit, das Plangebiet oder Teilbereiche des Plangebietes gem. § 1 Abs. 5, Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen.

Der Bebauungsplan enthält jedoch den Hinweis, dass Erdarbeiten durch einen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren sind. In diesem Zusammenhang ist auch der Nachweis zu erbringen, dass die eingebauten Böden der Grünflächen und Gartenbereiche bis zur Tiefe von 0,60 m unter Geländeoberkante die gesetzlich festgelegten Vorsorgewerte gem. Bundesbodenschutzverordnung einhalten.

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Rudolf 3", "Hannibal 4" und über dem auf Blei- und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Constantin" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld "Arminius Gas". Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abtlg. 8 Energie und Bergbau, ist kein heute noch nachwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich der Planfläche verzeichnet. Eine Kennzeichnung des Plangebiets gem. § 9 Abs. 5, Nr. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

14. Stadtklima und Luft

Klimatisch wird das Plangebiet als Lastraum für Gewerbe und Industrie eingestuft. Im Bestand sind bereits gewerbliche Gebäude und versiegelte Flächen vorhanden. Das Plangebiet grenzt östlich an die Herner Straße (B 51), südlich verläuft die Bundesautobahn A 40. Weiter westlich verläuft die Dorstener Straße (B 226). Die Planung wird auf dieses Kriterium keine Auswirkungen haben.

Das Plangebit kann dem Klimatop des Gewerbeklimas zugeordnet werden. Auch auf dieses Kriterium wird die Planung keine Auswirkungen haben.

Im Hinblick auf die Klimadynamik und Luftaustauschprozesse wird der Bestand überwiegend vom Gewerbeklima mit starker sommerlicher Aufheizung und hoher Versiegelung (Hitzestress) geprägt. Die südlich am Plangebiet verlaufende A 40 und die östlich verlaufende B 51 bilden als Hauptverkehrsstraßen lineare Emissionsbänder für Luftschadstoffe mit zusätzlich erhöhter Lärmemission und wirken als belastende Luftleitbahnen. Die Planung wird auch auf dieses Kriterium keine Auswirkungen haben.

Zum Schutzgut Luft: Nach den Belastungskarten des LANUV aus 2010 wurden im Planbereich Belastungsschwerpunkte für den NO_2-Wert festgestellt. Einer dieser Belastungsschwerpunkte befindet sich unmittelbar an der Herner Straße / Kreuzung Poststraße. Auch auf dieses Kriterium wird die Planung keine Auswirkungen haben.

15. Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsimmissionen der BAB 40 in Süden, der Herner Straße im Osten und der Poststraße im Norden. Zur Einschätzung der Immissionssituation und zur Ableitung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde für den Vorentwurf des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches jedoch die angedachte Wohnbebauung berücksichtigte und für die nun vorliegende Planung keine Bedeutung hat.

Vom Plangebiet selbst werden keine erhöhten Immissionen ausgehen, da sich die Festsetzungen nur auf die Regelung von Einzelhandelsnutzungen beziehen.

16. Zusammenfassung der Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, von denen negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen könnten bzw. keine Festsetzungen, auf die schädliche Einwirkungen zu erwarten wären. Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB, d. h. der Zulässigkeitsmaßstab ergibt sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung.