**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.

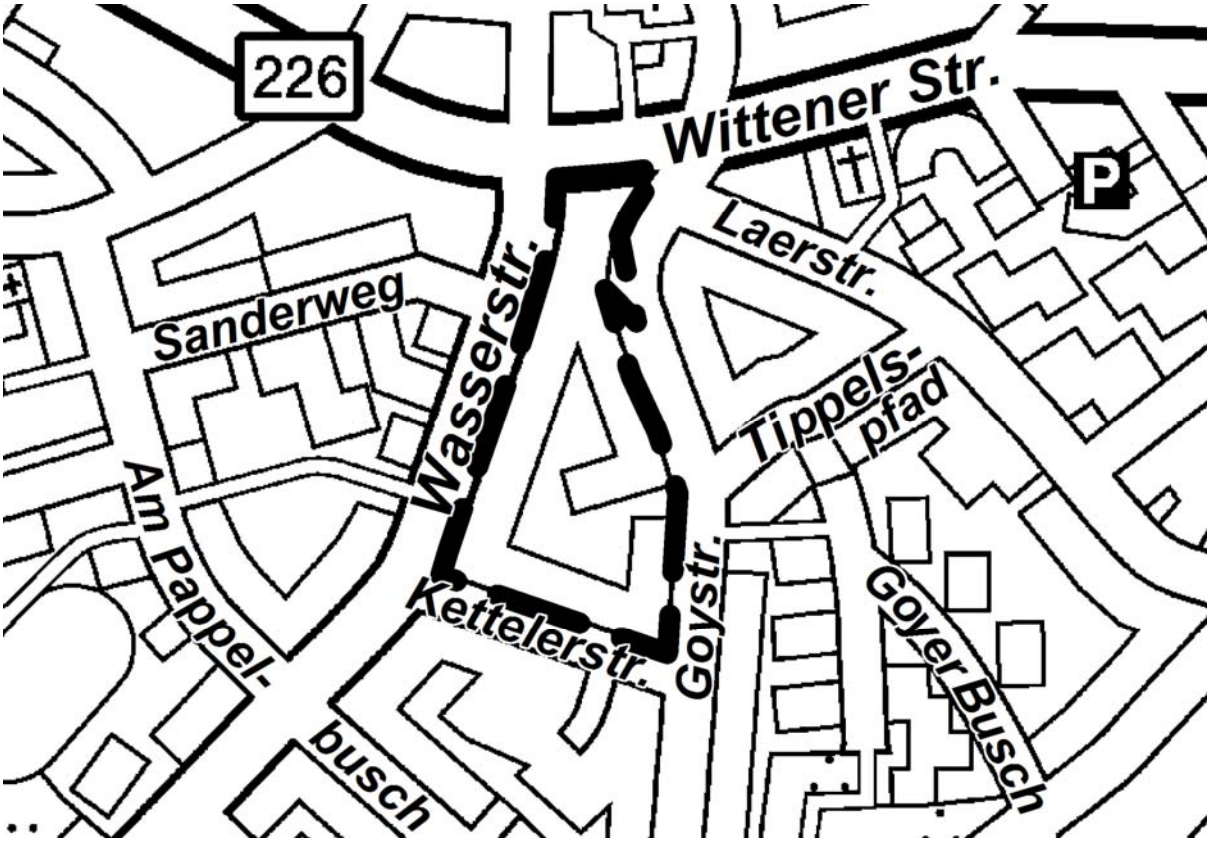
Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Stadt Bochum

# Bebauungsplan Nr. 772N
# – Wasserstraße/Goystraße –

# BEGRÜNDUNG
**gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

Fassung für den Satzungsbeschluss
Stand: 10.09.2012




Übersichtsplan mit dem vorgesehenen Geltungsbereich

INHALTSVERZEICHNIS

**1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans ..... 4**
**2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung ..... 4**
2.1 Anlass und Erfordernis ..... 4
2.2 Ziele ..... 4
**3 Bestandssituation ..... 5**
3.1 Nutzungsstruktur ..... 5
3.2 Mögliche Nutzungskonflikte ..... 6
3.3 Erschließung ..... 6
3.4 Angrenzende Bebauungspläne ..... 6
**4 Übergeordnete Planungen ..... 7**
4.1 Landesentwicklungsplan ..... 7
4.2 Regionaler Flächennutzungsplan ..... 7
4.3 Masterplan Einzelhandel ..... 9
4.3.1 Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel ..... 9
4.3.2 Situation des Einzelhandels in Altenbochum ..... 12
4.4 Strategische Umweltplanung ..... 13
**5 Begründung der Planungsziele ..... 14**
5.1 Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten ..... 14
5.2 Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs ..... 15
**6 Städtebauliches Konzept ..... 16**
**7 Planinhalt ..... 16**
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 17
7.1.1 Art der baulichen Nutzung ..... 17
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 22
7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ..... 25
7.1.4 Verkehrsfläche ..... 26
7.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ..... 27
7.1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ..... 27
7.1.7 Bepflanzungen ..... 29
7.2 Örtliche Bauvorschriften ..... 30
7.3 Kennzeichnungen ..... 30
7.3.1 Bergbau 30
7.4 Hinweise ..... 31
7.4.1 Ausgasungen ..... 31
7.4.2 Altlasten 31
7.4.3 Artenschutz ..... 31
7.4.4 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften ..... 32
**8 Umweltbelange ..... 32**
8.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ..... 32
8.2 Stadtklima ..... 33
8.3 Bergbau ..... 33
8.4 Boden ..... 33

8.5 Arten ..... 33
8.6 Niederschlagswasser ..... 34
**9 Bebauungsplanverfahren ..... 34**
9.1 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 772 ..... 34
9.2 Normenkontrolle des Bebauungsplans 772 ..... 35
9.3 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 772N ..... 35
**10 Flächenbilanz ..... 37**
**11 Kosten ..... 37**
**12 Gutachten und sonstige Quellen ..... 37**
**13 Gesetzliche Grundlagen ..... 38**

## 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 772N (Plangebiet) liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Altenbochum und wird begrenzt durch die Wittener Straße im Norden, die Goystraße im Osten, die Kettelerstraße im Süden und die Wasserstraße im Westen. Er entspricht weitgehend dem Geltungsbereich des unwirksamen Bebauungsplans 772.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2 ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

### 2.1 Anlass und Erfordernis

Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplans 772N ist ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 09.11.2010 als Abschluss eines Normenkontrollverfahrens, mit dem die Unwirksamkeit des bisherigen Bebauungsplans 772 festgestellt wurde.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Verfahrensklarheit wird der Bebauungsplan 772 nicht durch ein ergänzendes Verfahren zur Heilung seiner materiellen Fehler gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend in Kraft gesetzt. Dies wäre aufgrund des zurückliegenden komplexen Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 772 nicht sachgerecht. Aus diesem Grunde wird mit dem Bebauungsplan 772N ein neuer, eigenständiger Plan aufgestellt.

Anlass für die Aufstellung des bisherigen Bebauungsplans 772 waren Bauvoranfragen, die im Blockinnenbereich des Plangebiets eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten vorsahen. Die Steuerung des Einzelhandels und die Schaffung neuen Wohnbaulandes in einem gemischt genutzten Quartier waren die wichtigsten Ziele des bisherigen Plans.

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans 772N ergibt sich aus der Bestandssituation bzw. der aktuellen Genehmigungslage. Die bestehenden Gewerbebetriebe könnten geeignet sein, die Wohnbebauung wesentlich zu stören bzw. bei Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben ist eine Kollision mit übergeordneten Zielen der Stadtentwicklungsplanung (Masterplan Einzelhandel) zu befürchten. Ohne die verbindliche Bauleitplanung ist im Plangebiet eine Störung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung absehbar. Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

### 2.2 Ziele

Die Ziele des Bebauungsplans 772N sind

- die Sicherung und Entwicklung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten (Bewältigung von Immissionskonflikten),
- die Sicherung vorhandener nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe und
- die Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Altenbochum sowie der höherrangigen Zentren durch die Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen gemäß des Masterplans Einzelhandel.

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll die im Plangebiet vorhandene Mischung aus Wohnen und Arbeiten gesichert und weiterentwickelt werden. Es soll glei-

chermaßen für Wohnen und für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Die vorhandenen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen bilden die Grundlage für eine Nutzungsmischung im Plangebiet und sollen beibehalten werden. Eine Neuansiedlung sowohl von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben als auch von Wohnnutzungen soll ermöglicht werden, um das stadtentwicklungsplanerische Ziel einer Nutzungsmischung und der damit verbundenen kurzen Wege zu erreichen.

Im Weiteren erfordern die Zielaussagen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum zur Stärkung der Versorgungsstruktur im Stadtgebiet und auch im Stadtteilzentrum Altenbochum eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet. Die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs darf nicht durch unkontrollierte Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gestört werden.

Diese Ziele der Planung waren im Wesentlichen bereits Grundlage für die Aufstellung des bisherigen Bebauungsplans 772.

## 3 BESTANDSSITUATION

### 3.1 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist durch eine heterogene Nutzungsmischung geprägt. Sowohl die bauliche Nutzung der Randbebauung des Blocks (Blockkanten) als auch der Blockinnenbereich weisen Wohn- und gewerbliche Nutzungen auf. Diese Mischung ist nicht in allen Teilen des Baublocks gleichmäßig ausgeprägt, entspricht aber auch im Blick auf die weitere Umgebung der Struktur eines typischen innenstadtnahen erstmalig Anfang des 20. Jahrhunderts bebauten Gebiets.

Die nördliche Kante des Baublocks zur Wittener Straße ist geschlossen bebaut und weist Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen bzw. Handwerksbetriebe (u. a. Bäckerei mit Backstube, Naturkostladen, Reinigung, Schuhgeschäft, Änderungsschneiderei) im Erdgeschoss sowie Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen auf. Einige Ladenlokale stehen leer.

Entlang der Wasserstraße sind sämtliche Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet worden, wenngleich dieser nicht in jedem Fall heutigem Abstandsflächenrecht entspricht. Sie beherbergen neben der Wohnnutzung ein Büro für Werbetechnik, das Büro einer Bauunternehmung, eine Heißmangel und ein Bestattungsunternehmen (Ecke Kettelerstraße).

Die übrigen Kanten des Baublocks (zur Goystraße und zur Kettelerstraße) weisen eine höhere bauliche Dichte auf als die Kante an der Wasserstraße und sind, bis auf einzelne Ausnahmen, von Wohnnutzungen (überwiegend Mehrfamilienhäuser) geprägt. Insbesondere an der Kettelerstraße ist die Wohnnutzung in besonderem Maße prägend.

Der mittlere Blockinnenbereich wird von einer Baustoffhandlung mit überdachten und offenen Verkaufs- und Lagerflächen dominiert. Es handelt sich hierbei um einen Groß- und Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Büro und Verkaufslokal der Baustoffhandlung sowie einige Stellplätze liegen an der Goystraße. Der Betrieb ist verkehrlich sowohl an die Wasser- als auch an die Goystraße angebunden.

Direkt in südöstlicher Nachbarschaft der Baustoffhandlung befindet sich eine Schreinerei (Zufahrt von der Goystraße).

Der nördliche Blockinnenbereich ist überwiegend von den Hausgärten bzw. Nebenanlagen der Wohnnutzungen der Blockrandbebauung geprägt. Im südlichen Blockinnenbereich befindet sich Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) und die dazugehörigen Hausgärten.

Insgesamt existieren im Blockinnenbereich verschiedene Wohngebäude: Ein Doppelhaus südlich der Schreinerei (Goystraße 18f und 18g) und ein Einfamilienhaus im nördlichen Teil (Goystraße 12a). Außerdem wurden 2010/2011 im südlichen Teil des Blockinnenbereichs mehrere Doppelhäuser und ein Einfamilienhaus auf ehemaligen Gartenland errichtet (Wasserstraße 23b-k). Basis für die Baugenehmigungen war der heute unwirksame Bebauungsplan 772.

### 3.2 Mögliche Nutzungskonflikte

Einen möglichen Konfliktherd stellt die Nähe von Wohnen und gewerblichen Nutzungen im Plangebiet dar. Erkenntnisse über Immissionskonflikte liegen aktuell allerdings nicht vor. In der Vergangenheit ist es jedoch zu Anwohnerbeschwerden über die von der im Blockinnenbereich liegenden Baustoffhandlung ausgehenden Schallemissionen gekommen. Daraufhin wurde die Zufahrtssituation neu geregelt sowie 1998 eine Lagerhalle errichtet, die eine schallschützende Wirkung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung entfaltet, da sie zuvor unter freiem Himmel stattfindende Ladearbeiten und Lagerflächen abschirmt. Die Errichtung wurde seitens des Staatlichen Umweltamtes mit der Auflage erteilt, dass die für ein Mischgebiet in der TA Lärm genannten Richtwerte in der Umgebung nicht überschritten werden dürfen. Seitdem sind der Verwaltung keine weiteren Beschwerden bekannt.

Kein klassischer Nutzungskonflikt, aber eine städtebauliche Fehlentwicklung kann sich in Zukunft aus den derzeit (aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplans 772) ungesteuerten Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeitsschwelle entwickeln. Im Hinblick auf das Stadtteilzentrum Altenbochum (zentraler Versorgungsbereich gemäß Masterplan Einzelhandel) ist eine Schwächung der Versorgungsfunktion möglich, zumal bereits Abschmelzungstendenzen im Einzelhandelsbesatz und ein Trading-down-Effekt zu beobachten sind.

### 3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Wittener Straße günstig an das örtliche und überörtliche Straßennetz (Sheffieldring/Nordhausenring/A 43) sowie das Bochumer Stadtzentrum (über die Wittener Straße) angebunden. Verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien schließen das Plangebiet über die Haltestelle Altenbochum Kirche, die in unmittelbarer Nähe des Plangebiets an der Wittener Straße liegt, an den öffentlichen Personennahverkehr an. Damit sind das Bochumer Zentrum und die benachbarten Stadtteile gut erreichbar.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist über Wittener Straße (Hauptverkehrsstraße), Wasserstraße (Verbindungsstraße), Goystraße und Kettelerstraße (Tempo-30- bzw. verkehrsberuhigte Bereiche) vollständig erschlossen. Die sich im Blockinnenbereich befindende Bebauung ist über eine private Stichstraße (von der Wasserstraße aus) und private Grundstückszufahrten erschlossen.

### 3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan 772N soll an die Stelle des inzwischen unwirksamen Bebauungsplans 772 treten. Deren Geltungsbereiche sind nahezu identisch.

Angrenzende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan 172 – Sanderweg/Am Pappelbusch/Wasserstraße – vom 06.01.1966: Er grenzt westlich an das Plangebiet an und setzt im Wesentlichen Gemeinbedarfsflächen (Schule) und allgemeine Wohngebiete fest. Die aufgrund dieses Bebauungsplans ermöglichten baulichen Entwicklungen sind abgeschlossen.
- Bebauungsplan 858 – Wittener Straße/Laerstraße – (in Aufstellung, Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.2006 gefasst). Das direkt an der Wittener Straße gelegene Plangebiet dieses Bebauungsplans soll einer seiner stadträumlichen Bedeutung entsprechenden Bebauung zugeführt und stadtentwicklungsplanerisch unverträgliche Nutzungen sollen ausgeschlossen werden. Ziel ist, den zentralen Versorgungsbereich Altenbochum zu stärken.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und im regionalen Flächennutzungsplan dargestellt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u.a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen benannt. Darüber hinaus sind übergeordnete Ziele der Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen.

### 4.1 Landesentwicklungsplan

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo – Duisburg – Essen – Dortmund – Kassel) und der großräumige Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal – Recklinghausen – Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differenziert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ist am 31.12.2011 außer Kraft getreten. Seine Inhalte sollen in den neuen Landesentwicklungsplan (LEP NRW 2025) integriert werden, der noch nicht in Kraft getreten ist.

### 4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städteregion Ruhr stellt ein neues Planungsinstrument dar, das die Planungsebenen Regionalplanung (Regionalplan) und vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) in einem Planwerk zusammenführt. Damit besteht der RFNP aus einem regionalplanerischen und einem bauleitplanerischen Teil. Er ist ein wichtiges Kommunikations- und Ordnungsinstrument. Er schafft die Voraussetzungen für eine abgestimmte umwelt- und sozialverträgliche Bodennutzung und koordiniert die unterschiedlichen Nutzungsansprüche Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr und Freiraum. Der RFNP trat am 03.05.2010 in Kraft und ist als Regionalplan einerseits Ziel der Raumordnung und entfaltet andererseits wie ein Flächennutzungsplan interne Bindungswirkung für die Verwaltung.

- Darstellung des Plangebiets im regionalplanerischen Teil des RFNP gemäß der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung zum LPlG NW: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).
- Darstellung des Plangebiets im bauleitplanerischen Teil des RFNP gemäß § 5 Abs. 2 BauGB: Gemischte Baufläche (im Norden und in der Mitte) bzw. Wohnbaufläche (im Süden).

Neben den zeichnerischen Darstellungen und Festlegungen enthält der RFNP textliche Ziele und Grundsätze, die im Bebauungsplanverfahren zu beachten (Ziele) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze) sind. Für den vorliegenden Bebauungsplan 772N relevant sind:

- Gemäß Ziel 2 ist, um dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gerecht zu werden, ein ausreichendes Angebot an Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und Wirtschaftsflächen) in freiraumschonender und umweltverträglicher Form vorzuhalten. Die Siedlungsentwicklung ist auf die dargestellten Siedlungsbereiche zu konzentrieren. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung, der Wiedernutzung von Flächen oder des Flächentausches sind dabei vorrangig in Anspruch zu nehmen.
- Gemäß Grundsatz 2 sollen bestehende Siedlungsbereiche so entwickelt werden, dass vorhandene gesundheitliche Belastungssituationen abgebaut werden. So ist darauf hinzuwirken, dass die Gesundheit der Bevölkerung vor Gefahren oder sonstigen unzumutbaren Auswirkungen durch gewerbliche und andere Anlagen, deren Betrieb mit erheblichen Emissionen verbunden ist, und Verkehrsemissionen geschützt wird. Darüber hinaus muss das planerische Handeln der Situation Rechnung tragen, dass sich im industriell vorbelasteten und durch Verkehr geprägten Plangebiet die möglichen Expositionen oftmals vielfältig überlagern.
- Gemäß Grundsatz 3 sollen Sinne der Strategie des Gender Mainstreaming die unterschiedlichen Lebenssituationen und Bedürfnisse von Frauen und Männern berücksichtigt werden, um die Chancengleichheit für alle Bevölkerungsgruppen zu verbessern. Räumlich prägt sich diese Strategie insbesondere aus durch eine Orientierung und Konzentration der Siedlungsentwicklung am ÖPNV, die Ausweisung der Standorte von Wohnen, Arbeiten und Erholen in räumlicher Nähe zueinander, die Sicherung wohnungsnaher Versorgung mit Einkaufs-, Bildungs- und sozialer Infrastruktur sowie die Erfüllung der Mobilitätsansprüche aller Bevölkerungsgruppen.
- Gemäß Ziel 5 sind Bereiche für den Wohnungsbau für die unterschiedlichen Segmente des Wohnungsmarktes zu sichern. Für die unterschiedlichen Anforderungen der verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen ist ein differenziertes und ausgewogenes Angebot von Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern erforderlich.
- Gemäß Grundsatz 7 sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentrale Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, wohnverträgliche Arbeitsstätten und wohnungsnahe Freiflächen so zusammengefasst werden, dass sie ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist deshalb auf eine verkehrsreduzierende bzw. -vermeidende Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen zu achten, die zugleich umwelt- und siedlungsverträglich ist. Hierdurch kann eine wohnungsnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen gesichert werden, was insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft von wachsender Bedeutung ist. Nicht störendes Gewerbe ist in den Wohnsiedlungsbereichen regelmäßig zulässig.
- Gemäß Grundsatz 13 sollen gemischte Nutzungsstrukturen so weit wie möglich erhalten und so weiter entwickelt werden, dass ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Arbeiten planerisch gesichert ist. Bei der (Weiter-) Entwicklung von gemischten Nutzungsstrukturen soll das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Anwendung finden. Gemischte Bauflächen/ASB sind Bereiche, die vorwiegend entsprechend tatsächlicher Nutzung dargestellt werden und durch einen engen räumlichen Bezug von Wohnen und

Arbeiten charakterisiert sind. Derartige Mischnutzungen sind für das gesamte Ruhrgebiet typisch. Eine Mischung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht kurze Wege zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und hilft daher, Verkehr zu vermeiden („Stadt der kurzen Wege“). Die verschiedenen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten und Versorgen liegen in gemischten Bereichen dicht zusammen und ergänzen einander. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist es unter Umständen notwendig, konkurrierende Nutzungen kleinräumig planungsrechtlich zu regeln und Konfliktlösungen zu erarbeiten.

- Gemäß Grundsatz 14 sollen die städtischen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden. Dazu sollen die Kommunen gemäß Grundsatz 16 des RFNP von den planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche aktiv Gebrauch machen. Durch den Schutz der städtischen Zentren soll die Qualität und Erreichbarkeit der Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Zudem gilt es, die Funktionsfähigkeit der Zentren als identitätsstiftende Gesichter von Stadt bzw. Stadtteil zu sichern und sie als Orte der Begegnung und der Öffentlichkeit zu erhalten.
- Gemäß Grundsatz 15 soll die wohnungsnahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen sichergestellt werden. Diese Basisfunktion des Einzelhandels ist insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln für nichtmotorisierte Bevölkerungsgruppen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von Bedeutung. Angestrebt wird, dass die Versorgung mit Lebensmitteln in einem Radius von ca. 500 bis 1.000 Metern (und damit innerhalb einer Gehzeit von maximal ca. 15 Minuten) gewährleistet ist.
- Gemäß Grundsatz 16 sollen zentrale Versorgungsbereiche planungsrechtlich gesichert werden. Den Kommunen stehen kommunale Einzelhandelskonzepte zur Verfügung, die sie mittels verbindlicher Bauleitplanung für eine vorausschauende und effektive rahmensetzende Steuerung der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung nutzen und umsetzen sollen.

Fazit: Der Bebauungsplan 772N der Stadt Bochum entspricht den Zielen und Darstellungen des RFNP (regionalplanerischer und bauleitplanerischer Teil) und ist damit aus diesem entwickelt. Bei den der Abwägung zugänglichen Grundsätzen ist eine Übereinstimmung in wesentlichen Teilen vorhanden.

## 4.3 Masterplan Einzelhandel

### 4.3.1 Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen und strukturellen Veränderungen im Einzelhandelsbereich hat der Rat der Stadt Bochum 2006 den Masterplan Einzelhandel beschlossen. Dieser stellt damit ein städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Masterplan Einzelhandel definiert die Grundzüge der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Bochum, in dem er zentrale Versorgungsbereiche und deren städtebauliche Rahmenbedingungen darstellt und mögliche Entwicklungsperspektiven und planungsrechtliche Handlungsnotwendigkeiten aufzeigt. Er dient als Steuerungs- bzw. Entscheidungsgrundlage für die Stadtverwaltung und die Politik in der Stadt Bochum. Diese werden in die Lage versetzt, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtischen Versorgungsstrukturen einschätzen zu können. Aktuell erfolgt die Fortschreibung des Masterplans (Masterplan Einzelhandel 2012), um seine Inhalte an die aktuellen Entwicklungen anzupassen bzw. neue Ziele zu formulieren. Zum jetzigen Zeitpunkt wurde die inhaltliche Arbeit am neuen Masterplan weitgehend abgeschlossen. Der Beschluss des Rates des Stadt Bochum liegt aber noch nicht vor. Trotzdem werden die nachfolgenden Ausführungen auf die Fortschreibung des Masterplans bezogen, da die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslage bereits durchgeführt wurde.

Dabei wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die wesentliche Änderungen des Masterplans zur Folge hatten bzw. haben werden; insbesondere gilt dies auch für die der Einzelhandelssteuerung zugrunde liegenden Grundsätze und die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Altenbochum. Es ist davon auszugehen, dass der neue Masterplan in seiner vorliegenden Form von Rat der Stadt Bochum beschlossen werden wird.

Zukünftig differenziert der Masterplan Einzelhandel 28 zentrale Versorgungsbereiche in Bochum in einem 4-stufigen System, nach dem Altenbochum der Stufe III - Stadtteilzentrum - zugeordnet ist. Es erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Wittener Straße (zwischen Freigrafendamm und Postkutschenweg). Der Masterplan Einzelhandel ordnet einen Teil des Plangebiets dem zentralen Versorgungsbereich Altenbochum zu, und zwar die Grundstücke an der Wittener Straße bzw. im nördlichen Teil der Wasserstraße.

Der Masterplan Einzelhandel definiert verschiedene Ziele, die der zukünftigen Zentrenentwicklung in der Stadt Bochum zugrunde zu legen sind. Das für das Stadtteilzentrum Altenbochum relevante Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion: Eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufig erreichbare) und möglichst flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – ist anzustreben. Das Einzelhandelsangebot im Stadtteilzentrum ist für ein Erreichen dieses Ziels von besonderer Bedeutung.

Zur Ausgestaltung seiner Ziele definiert der Masterplan Einzelhandel drei Grundsätze zur zukünftigen räumlichen Steuerung und Entwicklung des Bochumer Einzelhandels und der zentralen Versorgungsbereiche. Die Grundsätze, die nur teilweise für das Statteilzentrum Altenbochum relevant sind, werden nachfolgend vollständig wiedergegeben. Sie sind die Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch die Bauleitplanung und entsprechend zu berücksichtigen.

<u>Grundsatz 1 (Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten):</u> Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein.

*Ausnahmen:*

1. Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgung dienen (bauplanungsrechtliche Steuerung). Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur im Sinne des Masterplans Einzelhandel sind hierbei auszuschließen.

2. In Gewerbegebieten können zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen Kioske und Tankstellenshops ausnahmsweise zulässig sein. Darüber hinaus bestehen, unter bestimmten Voraussetzungen, in Gewerbegebieten Ansiedlungsperspektiven für kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“).

<u>Grundsatz 2 (Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten):</u> Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kern-

sortimenten sollen in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien I-III (Hauptgeschäftszentrum, Stadtbezirks- und Stadtteilzentren) liegen, wobei eine Begrenzung der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes in Abhängigkeit von der jeweiligen Hierarchiestufe erfolgen sollte.

*Ausnahme:* In Gewerbegebieten bestehen, unter bestimmten Voraussetzungen, Ansiedlungsperspektiven für kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“).

Grundsatz 3 (Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten): Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment in den Sonderstandorten liegen, an den Sonderstandorten ohne räumliche Erweiterungspotenziale jedoch nur in Form von Substitutionen gemäß dem Umsatzäquivalenzprinzip. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte zulässig sein, nicht jedoch in GI-Gebieten sowie in solchen GE-Gebieten, in denen keine Einzelhandelsvorprägung besteht. Zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche einnehmen.

*Ausnahmen:*

1. Für bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte sind in geregelten zeitlichen Abständen Erweiterungen um max. 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche in nicht-zentrenrelevanten Sortimenten möglich, sofern der betreffende Standort im ASB liegt. Für darüber hinausgehende Erweiterungen im Kern- und Randsortiment ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

2. In Gewerbegebieten bestehen, unter bestimmten Voraussetzungen, Ansiedlungsperspektiven für kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“).

Die Definition von nahversorgungs-, zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimenten erfolgt gem. der Bochumer Sortimentsliste:

| **Zentrenrelevante Sortimente** | |
|---|---|
| *davon auch nahversorgungsrelevant:* | |
| *Back- und Fleischwaren* | *Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren* |
| *Drogeriewaren* | *Schnittblumen* |
| *Getränke* | *Zeitungen, Zeitschriften* |
| *Heimtierfutter* | *Angler- und Jagdartikel* |
| *Nahrungs- und Genussmittel* | *Bekleidung* |
| *Parfümerie- und Kosmetikartikel* | |
| Bettwäsche | Künstlerartikel, Bastelzubehör |
| Bettwaren, Matratzen | Lampen, Leuchten, Leuchtmittel |
| Bild- und Tonträger | Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme |
| Bücher | Musikinstrumente und Zubehör |
| Camping- und Outdoorartikel | Optik, Augenoptik |
| Computer und Zubehör | Papier, Büroartikel, Schreibwaren |
| Elektrokleingeräte | Sanitätsartikel |
| Erotikartikel | Schuhe |
| Fahrräder und technisches Zubehör | Spielwaren |
| Foto | Sportartikel, Sportgeräte |
| Gardinen | Sportbekleidung |
| Geschenkartikel | Sportschuhe |
| Glas, Porzellan, Keramik | Telekommunikation und Zubehör |
| Haushaltswaren | Uhren, Schmuck |
| Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- u. Tischwäsche | Unterhaltungselektronik und Zubehör |
| Hörgeräte | Waffen |
| Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen | |

| **Nichtzentrenrelevante Sortimente** | |
|---|---|
| Bauelemente, Baustoffe | Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör |
| Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware) | Maschinen, Werkzeuge |
| Boote und Zubehör | Möbel |
| Eisenwaren, Beschläge | Pflanzen, Samen |
| Elektrogroßgeräte | Rollläden, Markisen |
| Elektroinstallationsmaterial | Sanitärartikel |
| Farben, Lacke | Sportgroßgeräte |
| Fliesen | Tapeten |
| Gartenartikel, Gartengeräte | Teppiche (Einzelware) |
| Kamine, Kachelöfen | Zoologische Artikel, lebende Tiere (ohne Heimtierfutter) |
| Kinderwagen | |

### 4.3.2 Situation des Einzelhandels in Altenbochum

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

| *Sortiment* | *Verkaufsfläche in qm 2004 ** | *Verkaufsfläche in qm 2010 *** |
|---|---|---|
| kurzfristiger Bedarf | 4.000 | 3.780 |
| mittelfristiger Bedarf | 810 | 740 |
| langfristiger Bedarf | 660 | 430 |
| gesamt | 5.570 | 4.950 |
| Leerstand | 170 | 630 |

*Quelle:*
* *Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum 2006; Stand Daten: 2004*
** *Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum (Fortschreibung; erscheint 2012); Stand Daten: 2010*

Im östlichen Zentrumsbereich (außerhalb des Plangebiets) wurde durch die Ansiedlung von rund 600 qm zusätzlicher Verkaufsfläche (Geschäftshaus „Altenbochumer Bogen“) in den vergangenen Jahren eine Angebotsausweitung erreicht. Gleichwohl sind heute insbesondere in der Mitte des Zentrums (an der Wittener Straße zwischen Liebfrauen- und Wasserstraße) Abschmelzungstendenzen des Einzelhandelsbesatzes und eine Verschlechterung der angebotenen Warenqualität bzw. eine Ausweitung von einfachen Dienstleistungsangeboten (Trading-down-Effekt) und eine zunehmende Anzahl von Leerständen festzustellen. Die genutzte Verkaufsfläche ist hat sich trotz der neuen Verkaufsflächen im Altenbochumer Bogen um netto rund 600 qm von ca. 5.570 auf ca. 4.950 qm verringert.

### 4.4 Strategische Umweltplanung

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 stadtökologische 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 Umweltzielsystem (Umweltqualitätsziele) verknüpft. 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.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 772N liegt im Bereich eines stadtökologischen Defizitgebiets Typ 3 (verdichteter Siedlungsbereich). Als Umweltqualitätsziele für dieses Gebiet werden eine Erhöhung des Anteils unversiegelter Böden auf 40%, eine Reaktivierung von Brachflächen für die Freiraumversorgung und deren Sicherung mit mindestens 6,5 qm pro Einwohner und eine räumliche Anbindung an ökologische Ausgleichsgebiete vorgesehen.

Durch den südlichen Teil des Plangebiets verläuft ein Stadtpuls Typ II (ökologische Aufwertung verdichteter Innenstadtgebiete). Hier wird ein Anteil unversiegelter Böden von 40% angestrebt, sowie die Entwicklung einer durchgrünten Baustruktur, lockere Baumpflanzungen unter Vermeidung einer Tunnelwirkung, Dach- und Fassadenbegrünung.

## 5 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSZIELE

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen öffentlichen und privaten Belangen erfolgen.

Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes sind die Erhaltung und Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewebe und die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Stärkung des Stadtteilzentrums Altenbochum.

### 5.1 Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten

Zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Altenbochum an der Wittener Straße und der allgemeinen Wohnnutzung an der Kettelerstraße markiert das Plangebiet einen gemischt genutzten Bereich, in dem verschiedene Interessen, insbesondere die der Wohn- und der gewerblichen Nutzung, abzuwägen sind.

Eine horizontale Mischung von Wohnen und Gewerbe ist die Voraussetzung, um eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen realisieren zu können. Dazu gehört auch, dass eine vertikale Nutzungsmischung innerhalb von Gebäuden ermöglicht werden soll. Beides sind wichtige Aspekte, um für die Menschen Chancengleichheit bei der Nutzung des Raums gewährleisten zu können.

Die vorhandene Struktur im nördlichen und im mittleren Teil des Plangebiets entspricht aufgrund der Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen dem Baugebietstyp Mischgebiet. Der im Bebauungsplan vorgesehene Erhalt und die Weiterentwicklung dieser Nutzungsmischung impliziert, dass beide Hauptnutzungsarten gewisse gegenseitige Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen hinnehmen müssen. Insbesondere dürfen gewerbliche Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören und die Wohnnutzung hat bezüglich Schallimmissionen höhere Belastungen zu dulden als in Gebieten für Wohnzwecke. Es besteht der berechtigte Anspruch der Gewerbetreibenden auf Fortführung und Anpassung der Betriebsführung an veränderte Rahmenbedingungen und parallel der Wunsch der Wohnbevölkerung auf Schutz und weitere Entwicklung der Wohnnutzung.

Es ist kein Ziel der Planung, und auch faktisch nicht zu erwarten, dass eine dieser Nutzungen zugunsten der anderen verlagert wird – im Gegenteil sollen entsprechend der Zielsetzung der Mischgebietsausweisung beide Nutzungsarten erhalten werden.

Um einerseits bestehende gewerbliche Nutzungen zu sichern und andererseits auch Möglichkeiten zur Neuansiedlung zu schaffen, ist unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes insbesondere im Blockinnenbereich eine großzügige Ausweisung von überbaubaren Grund-

stücksflächen erforderlich. Eine zu kleinteilige Ausweisung würde dem Ziel der Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Strukturen entgegenstehen. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Blockrandbebauung in weiten Teilen von Wohnnutzungen dominiert wird und dort nur vereinzelt gewerbliche Nutzungen vorhanden bzw. möglich sind.

### 5.2 Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs

Das Stadtteilzentrum Altenbochum, welches sich bandartig entlang der Wittener Straße erstreckt, ist als weitgehend gut funktionierender und entsprechend ausgestatteter zentraler Versorgungsbereich wichtig für die wohnungsnahe Grundversorgung im Stadtteil. Im Wesentlichen sind nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und ergänzende Dienstleistungsangebote in einer kompakten Struktur vorhanden. Ergänzt werden diese durch öffentliche Einrichtungen. Durch diese Nutzungsmischung und integrierte Lage von Einzelhandels- und weiteren Infrastruktureinrichtungen wird eine gute Erreichbarkeit in Sinne einer chancengleichen Nutzbarkeit gewährleistet.

Charakteristisch ist ein durchgehender Besatz von entsprechenden Angeboten in den Erdgeschossen der Häuser (mit einer mäßigen baulichen Tiefenentwicklung), in der Regel überlagert von Wohnungen oder weiteren wohnungsnahen Dienstleitungsangeboten. Diese städtebauliche Struktur ist prägend für den Stadtteil und aus strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Gründen zu erhalten – dies ist gemäß des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum eine Aufgabe der Bauleitplanung.

Dabei ist die im Masterplan Einzelhandel 2012 vorgenommene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Altenbochum maßgeblich; im Bereich Wittener Straße wurde sie gegenüber der Abgrenzung im Masterplan Einzelhandel 2006 geringfügig erweitert. Die Abgrenzung stellt sich auf Grund der vorhandenen Situation als sachgerecht dar und ist geeignet, die künftige Entwicklung zu steuern. Der zentrale Versorgungsbereich ist ausreichend dimensioniert und ausgestattet, um die Grundversorgung der Bevölkerung im zugeordneten Funktionsbereich zu gewährleisten. Die im Bereich der Wittener Straße gewünschte Konzentration der Versorgungs- und der Dienstleistungseinrichtungen erzeugt Synergieeffekte und gewährleistet so die Attraktivität des Stadtteilzentrums als explizites Ziel der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Bochum gemäß Masterplan Einzelhandel. Um dieses Ziel erreichen zu können, ist nicht nur die entsprechende uneingeschränkte planungsrechtliche Ausweisung von Einzelhandelsansiedlungsmöglichkeiten unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im zentralen Versorgungsbereich erforderlich. Zur Stärkung und weiteren Entwicklung des Stadtteilzentrums ist außerdem eine Reglementierung der Einzelhandelsansiedlungsmöglichkeiten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in den umliegenden Gebieten – insbesondere für Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die für die Angebotsstruktur in zentralen Versorgungsbereichen charakteristisch sind – erforderlich.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan 772N entsprechen den Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel 2012 für die Stadt Bochum:

- Gemäß Grundsatz 1 sollen Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen. Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan 772N umgesetzt, indem im zentralen Versorgungsbereich entsprechende Einzelhandelsbetriebe zulässig und außerhalb ausgeschlossen sind. Die Ausnahmeregel 1 des Grundsatzes 1, nach der Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten in städtebaulich integrierten Lagen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgung dienen und damit planungsrechtlich zugelassen werden können, kommt im Falle des Bebauungsplans 772N nicht zum tragen, da negative städtebauli-

che Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Altenbochum im Sinne eines Verlustes der Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums zu befürchten sind.

- Gemäß Grundsatz 2 sollen Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche planungsrechtlich zulässig sein – großflächige nur in den Zentrenkategorien I-III. Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan 772N umgesetzt, indem im zentralen Versorgungsbereich entsprechende Einzelhandelsbetriebe zulässig und außerhalb ausgeschlossen sind.
- Gemäß Grundsatz 3 dürfen auch Betriebe mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Neuansiedlungen außerhalb dieser Bereiche sollen nur an bereits bestehenden Sonderstandorten mit Entwicklungspotenzial erfolgen bzw. an solchen ohne Entwicklungspotenzial nur unter Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten dürfen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen oder der Sonderstandorte liegen. Für das Plangebiet des Bebauungsplans 772N bedeutet dies, dass der vorhandene, außerhalb des zentralen Versorgungsbereich liegende Baustoffhandel weiterhin ausnahmsweise zulässig ist sowie neue Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zulässig sein können.

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

Demgegenüber sind Interessen von Eigentümern an möglichst unbeschränkten Nutzungsmöglichkeiten zu beachten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Einschränkungen sind aber aus städtebaulichen Gründen zur Ordnung und Entwicklung erforderlich. Es werden keine heute ausgeübten Nutzungen eingeschränkt – insofern ist die Planung in erster Linie bestandsorientiert und darauf ausgerichtet, möglicherweise entstehende Nutzungskonflikte zu lösen bzw. im Vorhinein zu verhindern. Die Belange der Betriebe und der Eigentümer werden hierbei berücksichtigt, das heißt ein Eingriff in tatsächlich vorhandene und genehmigte Nutzungen findet nicht statt.

## 6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das gesamte Plangebiet ist überwiegend bebaut. Insofern kommt der Weiterentwicklung des Bestandes und dem Umgang mit eventuellem Ersatzneubau eine große Bedeutung zu.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet orientiert sich an der vorhandenen typischen Blockrandbebauung mit zugeordneter Bebauung des Blockinnenbereichs. Es sieht eine eindeutige Differenzierung der Baustruktur in eine höhergeschossige Bebauung des Blockrandes (zum Teil in offener, zum Teil in geschlossener Bauweise) und eine niedriggeschossige Bebauung des Blockinnenbereichs vor.

Der nördliche Teil des Blockinnenbereichs ist für eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten vorgesehen; im südlichen Teil ist aufgelockertes Wohnen vorgesehen.

## 7 PLANINHALT

*Hinweis: In diesem Kapitel sind Formulierungen, die in der Planzeichnung als textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen oder Hinweise enthalten sind oder die zeichnerischen Festset-*

*zungen entsprechen,* **fett gedruckt**. *Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise sind darüber hinaus entsprechend der Angaben in der Planzeichnung durchnummeriert.*

## 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO mit den in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Baugebieten festgesetzt.

| | |
|---|---|
| **-** | **Als Baugebiete werden „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ festgesetzt.** |

7.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO ist die Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO wie folgt textlich festgesetzt:

| | |
|---|---|
| **1.1** | **Allgemeine Wohngebiete (§ 4 i. V. m. §1 Abs. 5, 6 BauNVO):**<br>**Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.**<br>**Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:**<br>▪ **Wohngebäude**<br>▪ **der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe**<br>**Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:**<br>▪ **der Versorgung des Gebiets dienende Läden**<br>▪ **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**<br>▪ **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**<br>▪ **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**<br>▪ **Anlagen für Verwaltungen**<br>▪ **Gartenbaubetriebe**<br>▪ **Tankstellen** |

<u>Begründung:</u>

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Es ist ein Ziel des Bebauungsplans, das Wohnen im Plangebiet zu sichern. Deshalb wird außerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Teile des Plangebiets ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter der vorhandenen Nutzung, die einem faktischen allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO entspricht. Gelegen zwischen dem Mischgebiet im Norden und weiteren als allgemeine Wohngebiete einzuschätzenden Bereichen im Süden (außerhalb des Plangebiets) dienen die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete als Übergangsbereich von einer gemischten Nutzung hin zu einen allgemeinen Wohnnutzung.

In den allgemeinen Wohngebieten werden abweichende Regelungen vom Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO getroffen:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig, da sie in diesem Falle dem städtebaulich erwünschten Gebietscharakter widerspre-

chen würden. Der Platzbedarf solcher Nutzungen kann in einem nur rund 1,0 ha großen überwiegend bebauten Gebiet nicht befriedigt werden und würde zu Nachbarschaftskonflikten führen. Zudem ist die verkehrliche Erschließung des Bereichs nicht geeignet, zusätzlich zum Anliegerverkehr weiteren Verkehr aufzunehmen. Es handelt sich um verkehrsberuhigte Bereiche, die zudem einem großen Parkdruck ausgesetzt sind. Auch ist bereits eine Vorbelastung der Erschließungsstraßen durch gewerblichen Anlieferverkehr vorhanden. Aufgrund der verdichteten bestehenden Bebauung ist insbesondere für Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier keine Lagegunst vorhanden.

Zudem sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden ausgeschlossen, da auch kleinteiliger Einzelhandelsbesatz dem Charakter des Gebiets widersprechen würde und in unmittelbarer Nähe, direkt angrenzend an das allgemeine Wohngebiet, im Stadtteilzentrum Altenbochum ein ausreichendes Versorgungsangebot zur Verfügung steht, dessen Entwicklung zudem durch Ansiedlungsmöglichkeiten nicht behindert werden soll.

7.1.1.2 Mischgebiet

Im Mischgebiet MI 1 ist gem. § 6 BauNVO die Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7, 8, 9 BauNVO wie folgt textlich festgesetzt:

| | |
|---|---|
| **1.2.1** | **Mischgebiet MI 1 (§ 6 i. V. m. § 1 Abs. 4 u. § 1 Abs. 5, 6, 7, 8, 9 BauNVO):**<br>**Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.**<br>**Im Mischgebiet MI 1 sind allgemein zulässig:**<br>▪ **Wohngebäude (nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen)**<br>▪ **Geschäfts- und Bürogebäude**<br>▪ **Einzelhandelsbetriebe (nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes**<br>▪ **sonstige Gewerbebetriebe (nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen)**<br>▪ **Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**<br>**Im Mischgebiet MI 1 sind nicht zulässig:**<br>▪ **Anlagen für sportliche Zwecke**<br>▪ **Gartenbaubetriebe**<br>▪ **Tankstellen**<br>▪ **Vergnügungsstätten**<br>▪ **Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten**<br>▪ **Wohnungen in den Erdgeschossen** |

Im Mischgebiet MI 2 ist gem. § 6 BauNVO die Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 8, 9 BauNVO wie folgt textlich festgesetzt:

| | |
|---|---|
| **1.2.2** | **Mischgebiet MI 2 (§ 6 i. V. m. § 1 Abs. 4 u. § 1 Abs. 5, 6, 8, 9 BauNVO)**<br>**Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.**<br>**Im Mischgebiet MI 2 sind allgemein zulässig:**<br>▪ **Wohngebäude**<br>▪ **Geschäfts- und Bürogebäude**<br>▪ **Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes**<br>▪ **sonstige Gewerbebetriebe (nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen)**<br>▪ **Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** |

| | |
|---|---|
| | **Im Mischgebiet MI 2 können ausnahmsweise zugelassen werden:**<br>▪ **Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen, produzierenden oder weiterverarbeitenden, Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten auf dem Grundstück stehen, die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist und die Verkaufsfläche nicht mehr als 20 % (höchstes 150 m²) der betrieblichen Nutzfläche beträgt.**<br>▪ **Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten. Nichtzentrenrelevante Hauptsortimente gem. der Bochumer Sortimentsliste (Masterplan Einzelhandel) sind:**<br>**Bauelemente, Baustoffe**<br>**Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware)**<br>**Boote und Zubehör**<br>**Eisenwaren, Beschläge**<br>**Elektrogroßgeräte**<br>**Elektroinstallationsmaterial**<br>**Farben, Lacke**<br>**Fliesen**<br>**Gartenartikel, Gartengeräte**<br>**Kamine, Kachelöfen**<br>**Kinderwagen**<br>**Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör**<br>**Maschinen, Werkzeuge**<br>**Möbel**<br>**Pflanzen, Samen**<br>**Rollläden, Markisen**<br>**Sanitärartikel**<br>**Sportgroßgeräte**<br>**Tapeten**<br>**Teppiche (Einzelware)**<br>**Zoologische Artikel, lebende Tiere (ohne Heimtierfutter)**<br>**Im Mischgebiet MI 2 sind nicht zulässig:**<br>▪ **sonstige Einzelhandelsbetriebe**<br>▪ **Gartenbaubetriebe**<br>▪ **Tankstellen**<br>▪ **Vergnügungsstätten**<br>▪ **Betriebe, die Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten** |

Begründung:

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Es ist ein Ziel des Bebauungsplans, die Nutzungsmischung in diesem innenstadtnahen überwiegend bebauten Gebiet zu erhalten. Aus diesem Grunde wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Mischgebiet festgesetzt. Alle als Mischgebiet festgesetzten Teile des Plangebiets sind aktuell als faktische Mischgebiete im Sinne des § 6 BauNVO zu betrachten. Damit entspricht diese Festsetzung dem Charakter der vorhandenen Nutzungen. Die vorhandene Mischung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben soll erhalten bleiben und entwickelt werden. Eine verträgliche Mischung dieser Funktionen wird angestrebt. Dies ist auch ein Beitrag, um eine chancengleiche Nutzung des Raums zu ermöglichen.

Die Differenzierung in die Mischgebiete MI 1 und 2 wird vorgenommen, um gemäß des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum und dem in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB formulierten städtebaulichen Belang, zentrale Versorgungsbereiche (hier das Stadtteilzentrum Altenbochum) zu erhalten und zu entwickeln, gerecht zu werden.

Mischgebiet MI 1:

Im Mischgebiet MI 1 werden abweichende Regelungen vom Zulässigkeitskatalog des § 6 BauNVO getroffen:

Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie geeignet sind, aufgrund ihres Platzbedarfs den Bebauungszusammenhang zu unterbrechen und die städtebaulich erwünschte Raumbildung durch eine III-IV-geschossige Bebauung entlang der Wittener Straße zu stören. Außerdem wird so eine Unterbrechung des Einzelhandelsbesatzes entlang der Lauflage Wittener Straße verhindert, welches eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Altenbochum durch eine fehlende Wahrnehmbarkeit von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen wohnungsnahen Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben zur Folge hätte. Aufgrund der verdichteten bestehenden Bebauung ist insbesondere für Gartenbaubetriebe und Tankstellen keine Lagegunst vorhanden.

Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, um die mit dieser Art der Nutzung verbundenen negativen städtebaulichen Aspekte zu verhindern. Insbesondere ist durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ein Absinken des Angebotsniveaus im zentralen Versorgungsbereich Altenbochum zu befürchten (Trading-down-Effekt).

Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten sind ausgeschlossen, um eine mit Vergnügungsstätten vergleichbare Niveauabsenkung im Stadtteilzentrum Altenbochum zu verhindern. Zudem sind Betriebe dieser Art geeignet, das Wohnen wesentlich zu stören.

Wohnungen in den Erdgeschossen sind ausgeschlossen, um die Erdgeschosszonen für Einzelhandels- bzw. sonstige wohnungsnahe Dienstleistungsnutzungen vorzuhalten. Dies verbessert die städtebauliche Wahrnehmbarkeit des Einzelhandels im Straßenbild und stärkt die Attraktivität des Stadtteilzentrums Altenbochum. Des Weiteren wird die Unterbrechung des Einzelhandelsbesatzes entlang der Lauflage Wittener Straße verhindert, was eine Schwächung der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs zur Folge hätte.

Mischgebiet MI 2:

Im Mischgebiet MI 2 werden abweichende Regelungen vom Zulässigkeitskatalog des § 6 BauNVO getroffen:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und damit auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind ausgeschlossen, da diese geeignet sind, die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Altenbochum zu verhindern. Gemäß dem Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum sind zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität zu stärken. Dementsprechend ist in den Grundsätzen 1 und 2 des Masterplans Einzelhandel niedergelegt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nah- bzw. zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur noch in zentralen Versorgungsbereichen liegen sollen. Diese Grundsätze werden mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben umgesetzt. Der im Grundsatz 1 formulierten Ausnahme 1, die besagt, dass in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten der Nahversorgung dienen und damit zugelassen werden können, wenn sie zentrale Versorgungsbereiche nicht schädigen, wird in diesem Falle nicht gefolgt. Gründe hierfür liegen in der direkten räumlichen Nähe des Mischgebiets MI 2 zum zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Altenbochum, die ein Nahversorgungserfordernis im Mischgebiet MI 2 entfallen lässt, und der im Stadtteilzentrum vorhandenen kleinteiligen Ladenstruktur. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße liegt bei nur rund 150 qm. Aus diesem Grunde können bereits Ansiedlungen von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben für zentrenrelevante

Sortimente das Ziel einer Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche konterkarieren, zumal die Gesamtverkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Altenbochum nur rund 5.500 qm beträgt.

Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten können ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Regelung dient der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Altenbochum und seinem Schutz vor schädlichen Auswirkungen durch außerhalb gelegene Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und ist deshalb städtebaulich erforderlich, da Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten auch zentrenrelevante Randsortimente nach marktüblichen Gegebenheiten führen dürfen. Deshalb sind diese Betriebe potenziell geeignet, den Vollausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu konterkarieren. Deshalb kann deren Zulassung nur ausnahmsweise erfolgen. Die Zulässigkeit als Ausnahme entspricht zudem dem Grundsatz 3 des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum, der besagt, dass kleinflächige Betriebe mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein können, aber nicht in GI- und solchen GE-Gebieten, in denen keine Einzelhandelsvorprägung besteht. Zudem ist ein entsprechender Betrieb (Baustoffhandel) vorhanden, der nichtzentrenrelevante Hauptsortimente führt. Bei diesem Einzelhandelsbetrieb ist in Bezug auf § 11 Abs. 3 BauNVO von dem atypischen Fall auszugehen, da Anhaltspunkte dafür bestehen, dass keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO bestehen. Bei Sortimentsänderungen oder Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist bezüglich der zentrenrelevanten Randsortimente eine Einzelfallprüfung und ggf. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, sind ausnahmsweise zulässig, 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 150 m² und 20 % der betrieblichen Nutzfläche beträgt. Diese Regelung privilegiert vorhandene bzw. sich neu ansiedelnde Betriebe der o. g. Arten, ihre vor Ort produzierten Waren auch vor Ort an den Endverbraucher verkaufen zu dürfen. Da in Abhängigkeit von den vor Ort produzierten Waren keine Sortimentsbeschränkungen vorgenommen werden, wären diese Verkaufsstellen grundsätzlich geeignet, den Vollausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu konterkarieren. Deshalb sind sie nur ausnahmsweise und mit den genannten Maßgaben (Zuordnung zum Betrieb, Beschränkung der Verkaufsfläche) zulässig, die die Ausnahmeerteilung nach Art und Umfang näher bestimmen, um von vornherein den Missbrauch dieser Vorschrift durch übergroße Randsortimente zu verhindern. Bei Betrieben, die hauptsächlich Waren produzieren, die nichtzentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind, wäre dementsprechend auch eine Zulässigkeit als Einzelhandelsbetrieb im Rahmen der Zulässigkeit als Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten möglich. Diese Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um das planerische Ziel der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Altenbochum umzusetzen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie geeignet sind, aufgrund ihres allgemeinen Platzbedarfs und Verkehrsaufkommens die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Plangebiets zu stören – vor allem bei einer Ansiedlung im Blockinnenbereich. Aufgrund der verdichteten bestehenden Bebauung ist für Betriebe dieser Art keine Lagegunst vorhanden.

Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da sie geeignet sind, sich in diesem Teil des Mischgebiets städtebaulich negativ auszuwirken. Sie können erhebliche Störungen der

Wohnnutzung hervorrufen. Insbesondere bei einer Ansiedlung im Blockinnenbereich sind durch erhöhtes Verkehrsaufkommen möglicherweise bis nach 22.00 Uhr erhebliche Störungen zu erwarten.

### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Höhe baulicher Anlagen und die zulässige Zahl der Vollgeschosse zeichnerisch und textlich festgesetzt:

| | |
|---|---|
| **-** | **Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse mit II-III als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.** |
| **-** | **Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt.** |
| **2.1** | **Im allgemeinen Wohngebiet ist die Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegt werden bzw. deren Überdachung dauerhaft begrünt wird. Dies gilt nicht für die Teile von Überdachungen, die als Belichtungsflächen oder Terrassenflächen ausgeführt sind oder auf denen sich technische Aufbauten befinden. Der Abflussbeiwert der Deckschichten darf maximal 0,5 betragen.** |
| **-** | **Im Mischgebiet MI 1 werden eine GRZ von 1,0, eine GFZ von 2,0 und die Zahl der Vollgeschosse mit III-IV (Blockrand) als Mindest- und Höchstmaß und I (Blockinnenbereich) festgesetzt.** |
| **-** | **Im Mischgebiet MI 2 werden eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse mit II-III (Blockrand) als Mindest- und Höchstmaß bzw. II (Blockinnenbereich) festgesetzt. Im Blockinnenbereich (MI 2*) wird die als Höchstmaß zulässige Oberkante der Gebäude mit 7,5 m über Bezugspunkt festgesetzt.** |
| **2.2** | **Im Mischgebiet ist der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung die Höhenlage des nächstgelegenen Punktes der Straßenverkehrsfläche. Wenn mehrere Punkte der Straßenverkehrsfläche im gleichen Abstand liegen, ist der Mittelwert aus den Höhenlagen dieser Punkte zu bilden.** |
| **2.3** | **Im Mischgebiet MI 2* ist die Überschreitung der als Höchstmaß zulässigen Oberkante der Gebäude um bis zu 1,5 m ausnahmsweise zulässig.** |

<u>Begründung:</u>

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Bebauungsdichte im Plangebiet gesteuert. Sie hat nachbarschützenden Charakter und dient dazu, einerseits eine zu starke, städtebaulich unerwünschte bauliche Verdichtung im Plangebiet zu verhindern und andererseits bestandsorientiert eine städtebaulich gewünschte und angemessene Dichte zu ermöglichen sowie einen angemessenen Freiflächenanteil zu sichern.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Überschreitung der GRZ durch in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO) nur als Ausnahme zugelassen mit der Maßgabe, dass diese dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegt werden bzw. deren Überdachung dauerhaft begrünt wird. Diese Festsetzung dient der Verbesserung des Stadtklimas (Kaltluftbildung), der Rückhaltung bzw. Verbesserung der Versickerung von Niederschlagswasser, der Bindung von Staub und als Lebensraum für Kleintiere. Die Strategische Umweltplanung (StrUP) der Stadt Bochum sieht vor, in den Bereichen des Stadtpulses Typ II, in dem das allgemeine Wohngebiet liegt, einen Mindestanteil von 40% unversiegelter Flächen zu erreichen. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 in Verbindung mit der Festsetzung einer Flachdachbegrünung wird diesem Ziel entsprochen. Teile von Überdachungen, die als Belichtungsflächen oder Terrassenflächen ausgeführt sind oder auf denen sich technische Aufbauten befinden, sind von

dieser Festsetzung ausgenommen, da sie ihren Nutzungszweck sonst nicht erfüllen können. Die Festsetzung eines Abflussbeiwerts von 0,5 dient der genaueren Bestimmung der Art der Deckschichten von Oberflächen, damit bestimmte Mindestanforderungen erfüllt werden. So ist zum Beispiel zur Erreichung eines Abflussbeiwerts von 0,5 die Verwendung von Pflaster mit offenen Fugen oder eine Substratschicht (auf Dächern) von mindestens 7,5 cm Stärke erforderlich.

Allgemeines Wohngebiet WA 1:

Das allgemeine Wohngebiet WA 1 umfasst die bestehende Blockrandbebauung zu Goystraße und Kettelerstraße. Die festgesetzte GRZ nimmt die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze von 0,4 auf. Die festgesetzte GFZ nimmt die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze von 1,2 auf.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit II-III als Mindest- und Höchstmaß orientiert sich an der bestehenden Baustruktur. Das Mindestmaß von II ist erforderlich, um eine gewisse Mindestausnutzung der Baugrundstücke, auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zu gewährleisten. Zudem ist die Festsetzung eines Mindestmaßes von II aus städtebaulich-stadtgestalterischen Gründen erforderlich, um die für die Blockrandbebauung gegenüber dem Blockinnenbereich typische höhere Bebauung durchzusetzen, die zum Straßenraum die städtebaulich gewünschte Raumkante ausbildet. Ebenso ist die Festsetzung eines Höchstmaßes von III aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um ein weitgehend harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Allgemeines Wohngebiet WA 2:

Das allgemeine Wohngebiet WA 2 umfasst den Blockinnenbereich rückwärtig der Goystraße und der Kettelerstraße. Die festgesetzte GRZ nimmt die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze von 0,4 auf. Die festgesetzte GFZ nimmt die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze von 1,2 auf.

Als Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird I festgesetzt, um den Charakter einer niedriggeschossigen Bebauung im Blockinnenbereich und einer entsprechend höhergeschossigen Blockrandbebauung zu wahren. Zudem werden gegenseitige Störungen im Blockinnenbereich durch eine zu hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke verhindert. Bei den durch eine Privatstraße von der Wasserstraße aus erschlossenen Baugrundstücke im Blockinnenbereich besteht ein besonderes Erfordernis, aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen und aus Gründen des Nachbarschutzes eine Einheitlichkeit des höhenmäßigen Erscheinungsbildes der Bebauung zu erreichen.

Mischgebiet MI 1:

Im Mischgebiet MI 1 wird die Blockrandbebauung zur Wittener Straße mit einer III-IV-geschossigen Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich am Gebäudebestand und fördern das städtebauliche Ziel, eine markante Straßenrandbebauung an der bedeutenden Ortsdurchfahrt Wittener Straße (Bochumer Cityradiale) zu erhalten und Baulücken zu schließen. Gemäß dem Konzept der Cityradialen der Stadt Bochum ist an diesen Straßen eine verdichtete Bebauung zu realisieren. Dem dient insbesondere die Festsetzung eines Mindestmaßes von drei Geschossen.

Im Blockinnenbereich ist eine I-geschossige Bebauung festgesetzt. Dies ermöglicht gemäß der Zielsetzung des Bebauungsplans die Sicherung und Entwicklung einer rückwärtigen Bebauung, die geeignet ist, im Sinne einer Nutzungsmischung gewerbliche Nutzungen aufzunehmen bzw. in ihrem Bestand zu sichern, die die Wohnnutzung ergänzen und nicht wesentlich stören. Bezüglich unterschiedlicher Ansprüche von gewerblichen Nutzungen an Ge-

schosshöhen ermöglicht diese Festsetzung eine ausreichende Flexibilität, sichert vorhandene Wohnnutzungen und eröffnet neue Entwicklungsmöglichkeiten für eine Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Die festgesetzte GRZ überschreitet die in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze für Mischgebiete von 0,6, da im Mischgebiet MI 1 eine GRZ von 1,0 festgesetzt wird. Auch die GFZ überschreitet die in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze für Mischgebiete von 1,2, da im Mischgebiet MI 1 eine GFZ von 2,0 festgesetzt wird. Diese Überschreitungen sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich und vom im § 17 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Tatbestand erfasst, da es sich um ein am 1. August 1962 überwiegend bebautes Gebiet handelt. Städtebauliche Gründe liegen insbesondere darin, gemäß der Zielsetzung des Bebauungsplans den zentralen Versorgungsbereich Altenbochum zu stärken, den das Mischgebiet MI 1 umfasst. Für eine entsprechende Nutzung durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe soll eine größere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ermöglicht werden. Insbesondere in den Blockinnenbereich hinein erweiterte Ladenlokale (Erdgeschosszone) benötigen diese erhöhte Ausnutzbarkeit, um zur Stärkung des Stadtteilzentrums zukunftsfähige Ladenlokalgrößen anbieten zu können. Zudem ist bereits im Bestand eine deutliche Überschreitung von GRZ und GFZ vorhanden. Die Überschreitungen der GRZ und der GFZ im Mischgebiet MI 1 beschränken sich mit 0,37 ha auf einen sehr kleinen Teil (eine Grundstückstiefe entlang der Straße) des gesamten Mischgebiets (2,35 ha) und erscheinen deshalb vertretbar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt, da eine vergleichbare Verdichtung in anderen Baugebietskategorien (Kerngebiet) möglich ist und aufgrund der Lage des MI 1 im Stadtteilzentrum Altenbochum eine entsprechende Verdichtung bereits vorhanden ist. Aufgrund der Bestandssituation sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten. Die verkehrlichen Bedürfnisse, insbesondere bezüglich der Stellplatzsituation, sind in einem dicht bebauten Gebiet ohnehin nicht wie bei einer Neuplanung zu befriedigen. Aufgrund der sehr guten Anbindung des Bereichs an den öffentlichen Nahverkehr und der guten Versorgungslage ergeben sich im Vergleich mit der bestehenden Situation durch die Festsetzungen keine Nachteile bzw. diese können ausgeglichen werden.

Mischgebiet MI 2:

Im Mischgebiet MI 2 wird die Blockrandbebauung zur Wasserstraße und zur Goystraße mit einer II-III-geschossigen Bebauung, einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich am Gebäudebestand und fördern das städtebauliche Ziel, eine höhergeschossige Blockrandbebauung mit einer niedriggeschossigen Bebauung im Blockinnenbereich zu kombinieren. Durch die Festsetzung eines Mindestmaßes von II Geschossen wird eine für die Umgebung typische Ausnutzung des Baugrundstücks vorgegeben; das Höchstmaß von III dient der Begrenzung der baulichen Verdichtung auf ein städtebaulich verträgliches Maß.

Im Blockinnenbereich (Mischgebiet MI 2*) ist eine II-geschossige Bebauung mit einer zulässigen Oberkante von 7,5 m Höhe über Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung die Höhenlage des nächstgelegenen Punktes der Straßenverkehrsfläche. Wenn mehrere Punkte der Straßenverkehrsfläche im gleichen Abstand liegen, ist der Mittelwert aus den Höhenlagen dieser Punkte zu bilden. Dies ermöglicht gemäß der Zielsetzung des Bebauungsplans die Sicherung und Entwicklung einer rückwärtigen Bebauung, die geeignet ist, im Sinne einer Nutzungsmischung gewerbliche Nutzungen aufzunehmen bzw. in ihrem Bestand zu sichern, die die Wohnnutzung ergänzen und nicht wesentlich stören. Die Höhenbeschränkung dient dazu, eine zu starke Höhenentwicklung zu verhindern, insbesondere um Störungen durch gegenseitige Verschattungen zu mindern. Ausnahmsweise ist die Überschreitung dieser Höhenbeschränkung um bis zu 1,5 m zulässig. Diese Ausnahmeregelung erfolgt im Hinblick auf den baulichen Bestand, dem weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen. Jedoch soll dies nur bis zu einer bestimmten Grenze möglich

sein. Die festgesetzte Höhe, die darauf bezogene Ausnahmeregelung und die als Höchstmaß zulässige Geschossigkeit orientieren sich am baulichen Bestand. Bezüglich unterschiedlicher Ansprüche von gewerblichen Nutzungen an Geschosshöhen ermöglichen diese Festsetzungen eine ausreichende Flexibilität, sichern vorhandene Wohnnutzungen und eröffnen neue Entwicklungsmöglichkeiten für eine Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten. Hinsichtlich der Ausnahmeerteilung ist jedoch zu gewährleisten, dass die Auswirkungen auf die Nachbarschaft, die sich aus dieser größeren Bauhöhe ergeben, nicht wesentlich über den Auswirkungen liegen, die sich aus der allgemein festgesetzten Gebäudehöhe ergeben. Dies wird insbesondere bei Teilen der baulichen Anlage bzw. bei geneigten Dächern der Fall sein, die entsprechend der größeren Höhe auch einen größeren Abstand zu Nachbargrundstücken aufweisen.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 und die festgesetzte GFZ von 1,2 nehmen die in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Obergrenzen und auch die maximalen Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf. Gleichwohl gibt es im Bestand, insbesondere in Form eines sich im Blockinnenbereich befindenden Baustoffhandels, Überschreitungen. Der Baustoffhandel ist wesentlich für die Ausprägung dieses Teils des Plangebiets als Mischgebiet. Charakteristisch für diesen Betrieb sind bauliche Hauptanlagen (verschiedene Lagergebäude) sowie Zufahrten in den Blockinnenbereich, wo ein Freilager für Baustoffe besteht (Lagerplatz). Dieser dient auch der Hauptnutzung als Gewerbebetrieb. Bei einer größeren Umstrukturierung dieses Bereichs sollen auf Dauer die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ und die GFZ eingehalten werden.

### 7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO zeichnerisch festgesetzt.

| | |
|---|---|
| - | **In den allgemeinen Wohngebieten wird offene Bauweise festgesetzt.** |
| - | **Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.** |
| - | **Im Mischgebiet MI 1 wird im Blockrand geschlossene Bauweise festgesetzt.** |
| - | **Im Mischgebiet MI 2 wird im Blockrand an der Wasserstraße offene Bauweise festgesetzt.** |
| - | **Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen Baugebieten mit Baugrenzen festgesetzt.** |

<u>Begründung:</u>

Im allgemeinen Wohngebiet wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise eine dem Gebietscharakter entsprechende Auflockerung der Baustruktur erreicht. Dies ist auch im Sinne der Strategischen Umweltplanung (StrUP) der Stadt Bochum, die im stadtökologischen Defizitgebiet Typ 3 eine Auflockerung vorsieht. Zudem verlauft hier ein Stadtpuls Typ II. Dabei dient die offene Bauweise der besseren Durchlüftung dieses Bereichs. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Bebauungsformen und folgt der städtebaulichen Konzeption, im Blockinnenbereich des allgemeinen Wohngebiets eine wenig verdichtete Wohnbebauung zu entwickeln, die auch der größeren Verdichtung in den übrigen Planbereichen entgegenwirkt.

Im Mischgebiet MI 1 orientiert sich die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im Blockrand am baulichen Bestand und dient der baulichen Verdichtung und bestmöglichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke – insbesondere auch im Hinblick auf ihre Lage im zentralen Versorgungsbereich Altenbochum. Aus städtebaulichen Gründen ist zudem eine geschlossene Randbebauung der Wittener Straße als wichtige Cityradiale erwünscht.

Im Mischgebiet MI 2 wird im Blockrand an der Wasserstraße offene Bauweise festgesetzt. Dies unterstützt eine bessere Durchlüftung der Baustrukturen im Bereich des in der StrUP festgelegten Stadtpulses. Diese Bauweise ist im Bestand vorhanden.

Im Mischgebiet MI 2 wird im Blockinnenbereich (MI 2*) und im Blockrand entlang der Goystraße keine Bauweise festgesetzt. Weder die Festsetzung einer geschlossenen, noch einer offenen Bauweise ist zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung zielführend, da der bauliche Bestand mit seiner überwiegend erhaltenswerten Struktur keine einheitliche Definition der Bauweise ermöglicht. Vorhandene Grenzabstände halten häufig nicht die heutigen Regelungen der Abstandsflächen gem. BauO NRW ein und zudem ermöglichen die vorhandenen Grundstückszuschnitte die Einhaltung nicht. Die Definition und Festsetzung einer abweichenden Bauweise erscheint aufgrund der bestehenden Situation ebenfalls nicht sachgerecht, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Blockinnenbereich zu ermöglichen. Aus diesen Gründen wird hier auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die Regelungen des § 34 BauGB sind ausreichend und geeignet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Blockinnenbereich zu erreichen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht in allen Baugebieten eine große Flexibilität hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke und wird dem überwiegend durch baulichen Bestand geprägten Plangebiet gerecht. Die Baugrenzen werden i. d. R. auf den Grenzen zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

In allen Baugebieten (mit Ausnahme von Teilen des allgemeinen Wohngebiets WA 1) kann die Blockrandbebauung dabei bis zu 16 m tief sein; im allgemeinen Wohngebiet WA 1 teilweise bis zu 14 m. Diese Tiefen orientieren sich an der bestehenden Bebauung und ermöglichen eine maßvolle Erweiterung. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch erweiterte Baukörperausweisungen, die sich ebenfalls am baulichen Bestand orientieren. Die in Teilen des allgemeinen Wohngebiets WA 1 festgesetzte reduzierte Bautiefe von 14 m sowie die erweiterte Baukörperausweisung im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entsprechen zudem den Anforderungen der Strategischen Umweltplanung für die Stadt Bochum (StrUP). Diese sieht in diesem Bereich einen Stadtpuls vor, im dem die Erhöhung des Anteils unversiegelter Böden auf 40% angestrebt wird. Dieser Anforderung wird mit der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche nachgekommen.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird die überbaubare Grundstücksfläche im Blockinnenbereich mit Ausnahme eines 3 m breiten Streifens an der südlichen Grenze des Mischgebiets MI 2 nicht eingeschränkt. Dieses ermöglicht eine flexible Nutzung durch gewerbliche Betriebe und andere bauliche Hauptanlagen. Gemäß der Zielsetzung des Bebauungsplans wird die rückwärtige Bebauung gesichert und es werden Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der Bebauung geboten, die insbesondere geeignet ist, im Sinne einer erwünschten Nutzungsmischung nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen in ihrem Bestand zu sichern bzw. Erweiterungen zuzulassen oder neu aufzunehmen; gleiches gilt auch für Wohnnutzungen.

### 7.1.4 Verkehrsfläche

Die Verkehrsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch festgesetzt:

| | |
|---|---|
| **-** | **Alle Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.** |

Begründung:

Im Bereich der Wasserstraße und der Goystraße werden einzelne Flurstücke, die sich im Bereich der faktischen und durch die Stadt Bochum unterhaltenen Straßenverkehrsfläche befinden, aber nicht im Eigentum der Stadt Bochum stehen, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der tatsächlichen Nutzung und dient dazu, die rechtlichen Voraussetzungen für einen späteren Erwerb der Flurstücke durch die Stadt Bochum zu schaffen.

### 7.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zeichnerisch und textlich festgesetzt:

| | |
|---|---|
| **3** | **Die Fläche mit der Kennzeichnung „GFL“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der von dieser Fläche erschossenen Grundstücke und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.** |

Begründung:

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Sicherung des Zugangs zu Wohngebäuden für die Anlieger und die Ver- und Entsorgungsunternehmen, der über eine private Erschließungsstraße erfolgt.

### 7.1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB textlich und zeichnerisch festgesetzt:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **4** | **An Gebäudefronten, die sich innerhalb der in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche befinden, sind bei Neu-, Um- oder Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Schall zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden Schalldämmmaße aufweisen:** | | | |
| | **1** | **2** | **3** | **4** |
| | **In der Nebenzeichnung zur Planzeichnung dargestellte Lärmpegelbereiche** | **Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A), resultierend aus der Überlagerung mehrerer Schallimmissionen** | **Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. Ä. in dB** | **Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Büroräumen u. Ä. in dB** |
| | **IV** | **66 – 70** | **40** | **35** |
| | **V** | **71 – 75** | **45** | **40** |
| | **VI** | **76 – 80** | **50** | **45** |
| | **(Auszug aus der DIN 4109 [Tab. 8], Stand: Nov. 1989, Herausgeber: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V.; zu beziehen bei: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin; einsehbar beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Bochum)** | | | |
| | **Ausnahmen von den zum Schutz vor Lärm getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen. Bei rückwärtigen und von der Hauptlärmquelle abgewandten Gebäudefassaden kann als erforderliches Schalldämmmaß ausnahmsweise das des nächst niedrigeren Lärmpegelbereichs zugelassen werden.** | | | |

Begründung:

Auf die im Plangebiet bestehende Bebauung wirken Schallemissionen durch Verkehr und Gewerbe ein. Die Belastungssituation wurde im Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und entsprechend der DIN 4109 erforderliche Schallschutzmaßnahmen abgeleitet. Hierzu wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen mit ihren maßgeblichen Außenlärmpegeln erfasst (Spalte 2) und zu Lärmpegelbereichen (Spalte 1) zusammengefasst. Die Außenlärmpegel ergeben sich aus der rechnerischen Überlagerung des Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärms (Straßenbahn) und des maximal zulässigen Gewerbelärms.

Es liegen Überschreitungen der Orientierungswerte vor. Insbesondere an der Wittener Straße (Hauptverkehrsstraße, maximaler Lärmpegelbereich VI), aber auch an Wasser- und Goystraße (maximaler Lärmpegelbereich V in Teilbereichen, in der Regel aber IV). Die auf die Orientierungswerte bezogenen Überschreitungen bewegen sich an der Wasserstraße und an der Goystraße (jeweils abseits der Einmündungen in die Wittener Straße) im Bereich von in der Regel weniger als 5 db (A). An der Wittener Straße sind dagegen deutliche Überschreitungen von mehr als 15 db (A) vorhanden. Mit entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen kann aber in allen Fällen eine Einhaltung der Orientierungswerte entsprechend der ausgewiesenen Baugebietskategorie für Innenpegel zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden. So ist insbesondere die Wohnnutzung ausreichend geschützt.

Erst ab einschließlich Lärmpegelbereich IV sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich, da bei Neubauten oder Modernisierungen aufgrund der Energieeinsparverordnung eine Dämmung vorgenommen werden muss, die eine Schutzwirkung vergleichbar mit Lärmpegelbereich III erzeugt (also auch II und I einschließt). Deshalb reicht es aus, erst ab Lärmpegelbereich IV die betroffenen Bereiche im Bebauungsplan zu kennzeichnen (Nebenzeichnung) und entsprechende Schalldämmmaße festzusetzen.

Dabei können Ausnahmen von den zum Schutz vor Lärm getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen. Bei rückwärtigen und von der Hauptlärmquelle abgewandten Gebäudefassaden kann zudem als erforderliches Schalldämmmaß ausnahmsweise das des nächst niedrigeren Lärmpegelbereichs zugelassen werden. Aufgrund der pauschalisierten und zusammenfassenden Berechnung der Lärmpegelbereiche verhindern diese Ausnahmetatbestände einen ggf. auftretenden übermäßigen Aufwand für Schalldämmmaßnahmen. Zudem sieht die DIN 4109 diese Möglichkeiten vor.

Bezüglich Gewerbelärm wurden im Auftrag der Stadt Bochum eine Schalluntersuchung mittels des Gutachtens „Geräuschimmissionsuntersuchung zum Gewerbelärm, B-Plan Nr. 772N – Wasserstraße/Goystraße – in Bochum“ vom 08.06.2011 durchgeführt.

Die Untersuchung ergab, dass im gesamten Plangebiet aufgrund der gewerblichen Nutzung ausschließlich im Tageszeitraum (außerhalb der Ruhezeiten) keine Konflikte hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes bestehen. Aufgrund der Forderung der Einhaltung der Geräuschimmissions-Richtwerte für Mischgebiete (MI) an den direkt angrenzenden Wohnhäusern werden auch für die südlich gelegenen Wohnhäuser im allgemeinen Wohngebiet (WA) die zulässigen Geräuschimmissions-Richtwerte von tags 55 dB(A) sicher eingehalten. Schallschutzbezogene Festsetzungen für Schalleinwirkungen durch Gewerbe sind im Rahmen der Festsetzungen durch Überlagerung mit dem Verkehrslärm berücksichtigt.

Einschränkungen für die Gewerbebetriebe ergeben sich nicht. Die Einschränkungen der Betriebsabläufe etc. für den Baustoffhandel bestehen bereits durch die Nähe zu den Wohnhäusern im Mischgebiet. Der Richtwert ist bereits im Bestand ausgeschöpft.

Für den Schreinereibetrieb sind ebenfalls die nächstgelegenen Wohnhäuser im Mischgebiet maßgebend. Zusätzliche Einschränkungen durch das Heranrücken eines allgemeinen Wohngebiets ergeben sich auch für die Tischlerei nicht.

### 7.1.7 Bepflanzungen

Bepflanzungen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB textlich festgesetzt.

| | |
|---|---|
| **5** | **Dachflächen mit einer Neigung von 20 Grad oder weniger sind dauerhaft zu begrünen. Der Abflussbeiwert der Deckschichten darf maximal 0,5 betragen. Dies gilt nicht für die Teile von Dachflächen, die als Belichtungsflächen oder Terrassenflächen ausgeführt sind oder auf denen sich technische Aufbauten befinden.** |

<u>Begründung:</u>

In allen Baugebieten wird festgesetzt, dass Dachflächen mit einer Neigung von 20 Grad oder weniger dauerhaft zu begrünen sind. Diese Festsetzung dient der Verbesserung des Stadtklimas (Kaltluftbildung), der Rückhaltung von Niederschlagswasser, der Bindung von Staub und als Lebensraum für Kleintiere. Die Strategische Umweltplanung (StrUP) der Stadt Bochum sieht vor, in den Bereichen des Stadtpulses Typ II und des stadtökologischen Defizitgebiets Typ 3, in dem das Plangebiet liegt, einen Mindestanteil von 40% unversiegelter Flächen zu erreichen. Da mit einer entsprechenden Festsetzung der GRZ unverhältnismäßig in den baulichen Bestand eingegriffen würde, kann mit der Festsetzung von begrünten Dachflächen eine Kompensation des für das gesamte Plangebiet nicht erreichbaren Ziels der StrUP erfolgen. Teile von Überdachungen, die als Belichtungsflächen oder Terrassenflächen ausgeführt sind oder auf denen sich technische Aufbauten befinden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da sie ihren Nutzungszweck sonst nicht erfüllen können. Die Fest-

setzung eines Abflussbeiwerts von 0,5 dient der genaueren Bestimmung der Art der Deckschichten von Oberflächen, damit bestimmte Mindestanforderungen erfüllt werden. So ist zum Beispiel zur Erreichung eines Abflussbeiwerts von 0,5 die Verwendung einer Substratschicht von mindestens 7,5 cm Stärke erforderlich. Die Beschränkung der Begrünung auf Dächer mit einer maximalen Neigung von 20 Grad dient dazu, die Anzahl potenziell betroffener Dachflächen zu erhöhen, aber gleichzeitig auch einfach zu realisierende Techniken in der Regel ohne Schubsicherung anwenden zu können.

### 7.2 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW zeichnerisch festgesetzt.

| | |
|---|---|
| **-** | **Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden die Dachform und die Firstrichtung festgesetzt.** |

Begründung:

Die im und im Umfeld des allgemeinen Wohngebiets WA 2 gelegene Wohnbebauung weist ausnahmslos Satteldächer bzw. Walmdächer auf. Vor allem die entlang der privaten Erschließungsstraße weitgehend zeitgleich entstandene eingeschossige Bebauung ist durch hochaufragende Satteldächer geprägt, die traufständig zur Straße bzw. zum Wendeplatz ausgerichtet sind. Aufgrund ihrer eingeschossigen Bauweise prägt das Satteldach das Gebäude in besonderem Maße. Hier ist lediglich noch ein Baugrundstück unbebaut. Um ein städtebaulich harmonisches Erscheinungsbild zu erzeugen und um nachbarlichen Konflikten vorzubeugen, werden sowohl die Dachform (Satteldach) sowie die Firstrichtung einheitlich und am Bestand orientiert festgesetzt.

### 7.3 Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind im Bebauungsplänen Flächen zu kennzeichnen, unter denen der Bergbau umgeht bzw. deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

#### 7.3.1 Bergbau

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet.

| | |
|---|---|
| **1** | **Unter dem gesamten Plangebiet ist möglicherweise der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Es kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass unter dem südlichen Teil des Plangebiets (Kettelerstraße Ecke Goystraße) widerrechtlicher Bergbau durch Dritte stattgefunden hat. Zur Aufklärung sind Erkundungsmaßnahmen erforderlich, um eine gutachterliche Einschätzung der bergbaulichen Verhältnisse durch einen Sachverständigen vornehmen lassen zu können.** |

Begründung:

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“ (Eigentümerin: E.ON AG, Bruchstraße 5, 45883 Gelsenkirchen), über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Lennert“ (Inhaber: A-TEC, Schulstraße 11, 46519

Alpen) sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist bei der Bezirksregierung Arnsberg nichts bekannt.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen hat unterhalb des Plangebietes keine Gewinnung von Steinkohle stattgefunden. Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass unter dem südlichen Teil des Plangebiets (Kettelerstraße Ecke Goystraße) auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. Uraltbergbau) im tages-/oberflächennahen Bereich stattgefunden hat. Die Frage, ob derartiger Bergbau geführt wurde, kann allerdings erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen) abschließend beantwortet werden. Sollten im tages-/oberflächennahen Bereich unter dem Planungsgebiet Hohlräume oder Verbruchzonen infolge des Uraltbergbaus vorhanden sein, so kann über diesem Teil des Planungsgebietes eine Absenkung oder ein Einsturz der Tagesoberflächen nicht ausgeschlossen werden.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Erkenntnissen sind Methanaustritte an der Tagesoberfläche im unmittelbaren Umfeld der Planungsmaßnahme wenig wahrscheinlich (Zone 1).

Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der bergbaulichen Verhältnisse wird empfohlen, einen Sachverständigen einzuschalten.

## 7.4 Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

### 7.4.1 Ausgasungen

| | |
|---|---|
| **1** | **Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 772 liegt in der Zone 1 der Karte der potenziellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, Friedrich 11/2000, überarbeitet 05/2005). Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Karbongebirge in Verbindung mit dem unter Tage umgegangenen Steinkohlenbergbau stammende Methanzuströmungen wenig wahrscheinlich.** |

### 7.4.2 Altlasten

| | |
|---|---|
| **2** | **Als Ergebnis der orientierenden Gefährdungsabschätzung (Chemische Boden- und Bodenluftuntersuchungen zur orientierenden Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 772 Wasserstraße/Goystraße-, Ingenieurbüro Dr. Friedhelm Albrecht, Baukauer Straße 46 a, 44653 Herne vom 30. September 2003) werden die Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete eingehalten.**<br>**Für den Anbau von Nutzpflanzen werden die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung teilweise überschritten. Deshalb ist vor Verzehr eine weitergehende Prüfung der Bodenbelastung erforderlich.**<br>**Vor der Realisierung einer stärker schutzbedürftigen Nutzung sind weiterführende Untersuchungen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich.**<br>**Sollten im Rahmen von geplanten Bauvorhaben Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum zu informieren.** |

### 7.4.3 Artenschutz

| | |
|---|---|
| **3** | **Bei geplanten Bauvorhaben ist die Untere Landschaftsbehörde zu informieren, damit ggf. Maßnahmen in Bezug auf den Artenschutz abgestimmt und ausgeführt werden können. Im** |

| | |
|---|---|
| | **jeweiligen Baugenehmigungsverfahren hat der Bauherr/Antragsteller nachzuweisen, dass durch die geplanten Maßnahmen die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.** |

### 7.4.4 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

| | |
|---|---|
| **4** | **Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden alle bisherigen ortsbaurechtlichen Vorschriften aufgehoben.** |

## 8 UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan 772N wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB brauchen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden, da sie als vor dem planerischen Eingriff erfolgt oder zulässig gelten. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Dennoch werden im Folgenden die abwägungsrelevanten Umweltbelange dargestellt.

### 8.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist die bauliche Entwicklung im Plangebiet weitgehend abgeschlossen und derzeit richtet sich die Bebaubarkeit des Plangebietes nach § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, als gemäß § 34 BauGB ohnehin zulässig wären.

Der Wegfall von Bäumen im Plangebiet ist im Rahmen der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum ersatzpflichtig. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Der Umgang mit Bäumen, die sich im Eigentum der Stadt Bochum befinden (insb. Straßenbäume), unterliegt der Entscheidung der politischen Gremien der Stadt Bochum. Eingriffe werden auch hier analog der Vorschriften der Baumschutzsatzung ausgeglichen. Bei Baumaßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Hinweise gegeben, wie im Straßenraum stehende Bäume geschützt werden müssen.

Straßenbäume, insbesondere großkronige Exemplare in der Wasserstraße, die möglicherweise Baumaßnahmen im Wege stehen, könnten nur über eine Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Zurücksetzen von Baugrenzen geschützt werden, welches einen weitgehenden Eingriff in die Nutzbarkeit der Grundstücke für Bauzwecke darstellen würde. Dies ist aus stadtgestalterischen Gründen nicht erwünscht und die Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke wäre zu groß. Stattdessen können im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Möglichkeiten geprüft werden, wie Straßenbäume erhalten werden können (z. B. durch Auslichtung der Krone). Aspekte wie Probleme mit von Straßenbäumen verursachten durchwurzelten Böden im Bereich der privaten Baugrundstücke, die möglicherweise Tiefbauarbeiten behindern, oder verringerte Gehwegbreiten führen ggf. zu einer Beseitigung einzelner Bäume (dann gilt die Baumschutzsatzung).

### 8.2 Stadtklima

Mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines Gebiets in einem bereits überwiegend bebauten Ortsteil gewährleistet und es werden bestehende Wohn- und gewerbliche Nutzungen gesichert. Die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich kann so vermieden werden. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist in den als Mischgebiet festgesetzten Bereichen eine maßvolle bauliche Verdichtung möglich. Allerdings wird nur in Einzelfällen und nur in Bezug auf den bereits vorhandenen baulichen Bestand eine höhere Grundflächenzahl vorgesehen, als nach § 17 BauNVO als Maß der baulichen Nutzung zulässig wäre. In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen werden für das Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen des § 17 BauNVO aufgenommen. Zusammen mit der Festsetzung von Baugrenzen entsteht ein durch Gärten geprägtes aufgelockertes kleines Wohngebiet.

Die Strategische Umweltplanung der Stadt Bochum stellt für das Plangebiet verschiedene Umweltqualitätsziele dar, die in Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt wurden.

### 8.3 Bergbau

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Dies wurde bereits in einer Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg zum Bebauungsplan 772 mitgeteilt. Eine erneute Stellungnahme zum Bebauungsplan 772N wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erwartet.

Die Stellungnahmen zum Bebauungsplan 772 wies insbesondere auf möglichen Uraltbergbau unter dem Plangebiet hin, wenngleich wenig wahrscheinlich ist, dass es zu Beeinträchtigungen bei Baumaßnahmen oder der Ausübung bestehender Nutzungen im Plangebiet kommt.

Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 8.4 Boden

Die aufgrund der in Teilen des Plangebiets gegenüber dem baulichen Bestand erhöhten Grundflächenzahl möglichen Bodenversiegelungen gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bezüglich Altlasten und Ausgasungen liegt ein Fachgutachten vor, dessen Aussagen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 8.5 Arten

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde durchgeführt. Im Gutachten „Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 772N – Wasserstraße/Goystraße –“ vom 19.08.2011 kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans 772N keine Verletzung von Verbotstatbeständen gem. BNatSchG zu erwarten ist und dass keine

weiteren Untersuchungen erforderlich sind. Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten in Plangebiet. Trotzdem kann das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Damit dieser Belang in Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt wird, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 8.6 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Der größte Teil des Plangebiets war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gemäß § 51a Landeswassergesetz hier nicht bestehen. Lediglich ein Teil des allgemeinen Wohngebiets (WA 2) wurde später bebaut. Einer Versickerung des Niederschlagswassers stehen hier allerdings Aussagen eines entsprechenden Fachgutachtens entgegen, nach dem eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist.

## 9 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Aufstellung des Bebauungsplan 772N ging die Aufstellung des Bebauungsplans 772 voraus. Dieser wurde einer Normenkontrolle unterzogen und am 09.11.2010 für unwirksam erklärt.

### 9.1 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 772

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum fasste am 24.10.2000 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 772. Am 08.12.2001 trat zur Sicherung der Bauleitplanung für den Planbereich eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB in Kraft. Diese galt zunächst für 2 Jahre und ist nach Ablauf, entsprechend den Ratsbeschlüssen vom 16.10.2003 und 20.07.2004, jeweils um ein weiteres Jahr bis zum 05.12.2005 verlängert worden.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.02.2002 bis 18.03.2002 durch Auslegung der Planungsalternativen und im Rahmen einer Bürgerversammlung am 04.03.2002. Da eine gleichzeitige Entwicklung der gewerblichen Nutzung und der Wohnbebauung die Konflikte mit der jeweils anderen Nutzung verschärfen würde, sind zu dieser Bürgeranhörung zwei Entwurfsalternativen mit verschiedenen Planungsansätzen angefertigt worden. Die Alternativen fanden während der Bürgeranhörung sowohl Zustimmung als auch Ablehnung.

Mit dem ausgelegten Entwurf wurde ein Kompromiss aus den vorgelegten Alternativen unter Berücksichtigung der jeweiligen Vorzüge und Stärken entwickelt.

Entsprechend dem Auslegungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 15.07.2004 hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 772 gem. § 3 Abs. 2 BauGB

in der Zeit vom 14.09.2004 bis 13.10.2004 öffentlich ausgelegen. Parallel dazu erfolgte die Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Bebauungsplan wurde mit diversen Änderungen entsprechend dem Auslegungsbeschluss vom 20.09.2005 in der Zeit vom 10.10.2005 bis 10.11.2005 erneut öffentlich ausgelegt sowie die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Änderungen beziehen sich insbesondere auf die Erhöhung der GFZ und der Geschosszahl an der Wittener Straße, die Erweiterung der Baugrenzen im Bereich des Baustoffhandels sowie im südlichen Planbereich und die Aufnahme bzw. Ergänzung von Hinweisen. Gem. § 244 Abs. 2 BauGB werden für die ausstehenden Verfahrenschritte die vor dem 20.07.2004 geltenden Vorschriften angewandt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 772 (inzwischen unwirksam, s. u.) wurde durch den Rat der Stadt Bochum am 26.01.2006 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses folgte am 06./07.03.2006. Damit wurde der Bebauungsplan 772 in Kraft gesetzt.

### 9.2 Normenkontrolle des Bebauungsplans 772

Am 06.03.2008 wurde ein Normenkontrollantrag zum Bebauungsplan 772 beim Oberverwaltungsgericht NRW gestellt. Am 09.11.2010 wurde durch Urteil die Unwirksamkeit des Bebauungsplans 772 festgestellt.

### 9.3 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 772N

<u>Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss:</u>

Den Beschluss zur Aufstellung und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 772N hat der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung der Stadt Bochum am 20.07.2011 gefasst.

Gleichzeitig beschloss der Ausschuss, das Verfahren auf dem beschleunigten Weg gem. §13a BauGB durchzuführen. Bei dem Bebauungsplan 772N handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, auf den die in § 13a BauGB genannten Kriterien zutreffen. Er dient der Nachverdichtung eines bereits überwiegend bebauten Bereichs und hat die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils sowie die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs zum Ziel.

Der Bebauungsplan 772N wird gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei rund 19.200 qm und damit unterhalb der in § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle. Für das Bebauungsplanverfahren bedeutet dies, dass

- auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB verzichtet wird,
- von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Öffentliche Auslegung:

Entsprechend dem Auslegungsbeschluss des Ausschusses für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung der Stadt Bochum vom 20.07.2011 hat der Entwurf zum Bebauungsplan 772N gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2011 bis 12.10.2011 öffentlich ausgelegen. Parallel dazu erfolgte die Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit umfassten im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Ablehnung einer Bebauungsmöglichkeit des Blockinnenbereichs im nördlichen Teil des Plangebiets zulasten der Gärten; Reduzierung von GRZ/GFZ und der Höhe baulicher Anlagen
- Ausweisung eines Wohngebiets statt eines Mischgebiets; keine Ausweitung von gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, produzierendes Gewerbe)

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange umfassten im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Stadtwerke Bochum GmbH: Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu ihren Gunsten zur Sicherung einer Versorgungsleitung
- Bezirksregierung Arnsberg: Ergänzung der Kennzeichnung zum Bergbau

Zudem ergaben sich im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens folgende neue Aspekte, die zu Planänderungen führten:

- Gemäß eines Urteils des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen vom 19.07.2011 sind Festsetzungen zu passiven Immissionsschutzmaßnahmen unbestimmt und damit unwirksam, wenn sich Lärmpegelbereiche, mit denen die Festsetzung bestimmter Schalldämmmaßnahmen verbunden ist, lediglich linienhaft auf zum Beispiel Baugrenzen beziehen. Denn es bleibt nach Meinung des Gerichts unklar, welche Aussage des Bebauungsplans für abseits dieser Linie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen Baugrundstücke gilt. Aufgrund dieses Urteils wurden im Bebauungsplanentwurf die Festsetzungen zum Immissionsschutz verändert.
- Die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel machte eine Anpassung der auf den Masterplan bezogenen Festsetzungen erforderlich.

1. erneute öffentliche Auslegung:

Da nach der Auslage des Bebauungsplanentwurfes Änderungen und Ergänzungen vorgenommen wurden, wurde der Plan gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.05.2012 bis 08.06.2012 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgte die Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

Vonseiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Folgende Aspekte waren die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

- Stadtwerke Bochum GmbH: Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu ihren Gunsten zur Sicherung einer Versorgungsleitung

2. erneute öffentliche Auslegung:

Aufgrund eines Darstellungsfehlers in der Planzeichnung des in der 1. öffentlichen Auslegung ausgelegten Bebauungsplanentwurfes. Der Darstellungsfehler betraf die Bauweise im Mischgebiet MI 2 im Blockrand entlang der Goystraße. Dort sollte keine Bauweise festgesetzt werden, stattdessen war in der Planzeichnung offene Bauweise dargestellt.

Deshalb wurde eine 2. erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgenommen, und zwar gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit verkürzter Dauer in der Zeit vom 29.06.2012 bis 13.07.2012. Zudem wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden können. Auf die Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet, da die Änderung des Bebauungsplanentwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt und deshalb die Einholung der Stellungnahmen auf die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hätte beschränkt werden können. Da keine Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange betroffen waren, entfiel das Erfordernis ihrer Beteiligung.

Vonseiten der Öffentlichkeit gingen keine relevanten Stellungnahmen ein. Damit kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 772N durch den Rat der Stadt Bochum gem. § 10 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Erst mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan 772N in Kraft.

## 10 FLÄCHENBILANZ

| | |
|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | rd. 0,99 ha |
| Mischgebiet | rd. 2,35 ha |
| Öffentliche Verkehrsfläche | rd. 0,03 ha |
| *insgesamt* | *rd. 3,37 ha* |

## 11 KOSTEN

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Bochum keine Kosten.

## 12 GUTACHTEN UND SONSTIGE QUELLEN

Albrecht, Friedhelm 2003: Chemische Boden- und Bodenluftuntersuchungen zur orientierenden Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 772 Wasserstraße/Goystraße, Gutachten vom 30.09.2003, Herne

Hollmann, Friedrich: Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum, Gutachten von 11/2000, überarbeitet 04/2005, Bochum

Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik ITAB (Hg.) 2011: Geräuschimmissionsuntersuchung zum Gewerbelärm, B-Plan Nr. 772N – Wasserstraße/Goystraße in Bochum, Gutachten vom 08.06.2011, Dortmund

Jandausch, Peter 2003: Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser, Gutachten vom 02.10.2003, Bochum

Kuhlmann & Stucht (Hg.) 2011: Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 772N – Wasserstraße/Goystraße –, Gutachten vom 19.08.2011, Bochum

Stadt Bochum/IHK Mittleres Ruhrgebiet zu Bochum (Hg.) 2006: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum, Bochum/Dortmund

Stadt Bochum/IHK Mittleres Ruhrgebiet zu Bochum (Hg.) 2012: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum – Entwurf der Fortschreibung, Bochum/Dortmund

Stadt Bochum (Hg.) 2004: Cityradialen Bochum, Bochum

Stadt Bochum (Hg.) 2010: Strategische Umweltplanung Bochum, Bochum

Stadt Bochum (Hg.) 2012: Bebauungsplan Nr. 772N Wasserstraße/Goystraße in Bochum – Verkehrslärm –, Gutachten vom Mai 2012, Bochum

## 13 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

| | |
|---|---|
| BauGB | Baugesetzbuch i. d. F. vom 23.09.2004 |
| BauNVO | Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – i. d. F. vom 23.01.1990 |
| BauO NRW | Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – i. d. F. vom 01.03.2000 |