

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

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

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

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

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

**Bebauungsplan Nr. 923
- Baumarkt Hauptstraße -**

BEGRÜNDUNG

Gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur Satzung
(Stand 30.09.2013)

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A - STÄDTEBAULICHER TEIL

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 3. Bestandsanalyse**
 - 3.1 Derzeitige Situation
 - 3.2 Historische Entwicklung
 - 3.3 Verkehr und Erschließung
 - 3.4 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur
 - 3.5 Eigentumsverhältnisse
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 4.1 Landesentwicklungsplan
 - 4.2 Flächennutzungsplanung, rechtskräftiger Bebauungsplan
 - 4.3 Ziele der Stadtentwicklung
 - 4.4 Strategische Umweltplanung
 - 4.5 Fachplanungen
- 5. Begründung der Planungsziele**
- 6. Städtebauliches Konzept**
- 7. Planinhalt**
 - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.1.1 Baugebiete
 - 7.1.1.2 Gliederung nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen-
Geräuschkontingente
 - 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 7.1.4 Verkehrsflächen
 - 7.1.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

- 7.1.6 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.1.7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- 7.1.8 Flächen für Versorgungsanlagen
- 7.1.9 Immissionsschutz
- 7.2 Kennzeichnungen
 - 7.2.1 Bergbau
 - 7.2.2 Bodenbelastungen
 - 7.2.3 Bodenluft
 - 7.2.4 Grundwasser
- 7.3 Nachrichtliche Übernahme
- 7.4 Hinweise
 - 7.4.1 Altlasten
 - 7.4.2 Bodendenkmäler
 - 7.4.3 Baudenkmäler
 - 7.4.4 Kampfmittelfunde
 - 7.4.5 Methanausgasung
 - 7.4.6 Grundwasser
 - 7.4.7 Trafostation
- 8. Bebauungsplanverfahren**
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Umsetzung der Planung**
 - 10.1 Erschließung
 - 10.2 Bodenordnung
 - 10.3 Eingriffs-, Ausgleichsmaßnahmen
 - 10.4 Kosten
 - 10.5 Verträge
 - 10.5.1 Erschließungsvertrag
 - 10.5.2 Städtebaulicher Vertrag
- 11. Gutachten**

TEIL B - UMWELTBERICHT

- 12. Anlass und Aufgabenstellung**
 - 12.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans
 - 12.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 12.1.2 Verkehrliche Erschließung
 - 12.2 Inhalte und Ziele des Umweltschutzes
 - 12.2.1 Bau- und Planungsrecht
 - 12.2.2 Umwelt- und Naturschutzrecht
 - 12.2.3 Eingriffsregelung
 - 12.2.4 Umgang mit Wasser
 - 12.2.5 Umgang mit Energie (erneuerbare Energie und sparsame und effiziente Nutzung von Energie)

- 13. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 13.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes
 - 13.1.1 Kurzcharakteristik des Plangebietes
 - 13.1.2 Naturräumliche Gliederung
 - 13.1.3 Tiere
 - 13.1.4 Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet
 - 13.1.5 Geologie und Boden
 - 13.1.6 Oberflächen- und Grundwasser
 - 13.1.7 Klima und Luft
 - 13.1.8 Kultur- und Sachgüter
 - 13.1.9 Landschaftsbild
 - 13.2 Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung
 - 13.2.1 Verkehrslärm und Gewerbelärm
 - 13.2.2 Geruch
 - 13.2.3 Verkehrsflächen und Verkehrsmenge
 - 13.2.4 Abfall
 - 13.2.5 Abwasser
 - 13.2.6 Boden
 - 13.3 Schutzgebiete
 - 13.3.1 Geschützte Biotope
 - 13.3.2 FFH- und Vogelschutzgebiete
 - 13.4 Planungen Dritter
 - 13.4.1 Landschaftsplan
 - 13.4.2 Flächennutzungsplan
 - 13.4.3 Sonstige Pläne und Gutachten (Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)
 - 13.4.4 Strategische Umweltplanung der Stadt Bochum

- 14. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**
 - 14.1 Beschreibung der Planung
 - 14.2 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens
 - 14.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 - 14.4 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
 - 14.5 Eingriffsbilanzierung
 - 14.5.1 Berechnung der Biotopwerte

- 15. Merkmale des technischen Verfahrens zur Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**
 - 15.1 Technisches Verfahren
 - 15.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

16. **Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der Durchführung des Bauleitplans**
17. **Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**
18. **Literaturverzeichnis**

TEIL A - STÄSTEBAULICHER TEIL

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 923 erstreckt sich westlich und nördlich der Hauptstraße, zwischen den Opel-Werken II und III, südlich der diese beiden Werke verbindenden Straße und nordöstlich des Wallbaumweges.

Die Abgrenzung wird in der Plankarte eindeutig bestimmt.

Die Größe des Plangebiets insgesamt beträgt ca. 8 ha und umfasst die Flurstücke 421, 450, 453, 730, 737, 747 und 748 in der Flur 1 der Gemarkung Langendreer.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Anlass der Planung

Die heute brachliegende Fläche wurde bisher zum Großteil als Aufstellflächen für Neuwagen der Adam Opel AG genutzt. Als potenzielle Erweiterungsfläche für bauliche Anlagen des angrenzenden Opel-Werks wird sie ebenso nicht mehr benötigt.

Anlass der Planung ist das Interesse eines Investors zur Errichtung eines Baustoff-, Bau- und Gartenmarktes auf dem nördlichen Teilbereich der Fläche. Hierbei handelt es sich um die Verlagerung eines seit Jahrzehnten ansässigen Betriebes in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Die Verlagerung des am Wallbaumweg befindlichen Baustoff- und Baumarktes ist aus Sicht des Betreibers dringend notwendig geworden. Mit der Verlagerung des Marktes soll der Betrieb insbesondere hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Marktkonzeption an moderne Gegebenheiten und somit an die Wünsche der Kunden angepasst werden. Beispielsweise ist die Errichtung eines Drive-In-Baustofflagers, die bessere Zuordnung der Kundenstellplätze und die Einrichtung einer zusammengefassten Kassenzone vorgesehen. Am heutigen Standort stehen Flächen zur Erweiterung oder Neukonzeption nicht zur Verfügung. So weist der bestehende Baumarkt jeweils einen Eingangsbereich mit Kassenzone und zugeordneten Stellplätzen am Wallbaumweg sowie Am Heerbusch auf. Langfristig ist davon auszugehen, dass der bestehende Markt nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Die angestrebte Verlagerung innerhalb des Stadtteils und in unmittelbarer Nähe zum heutigen Standort ermöglicht somit die o.g., dringend notwendigen Änderungen und den Erhalt des Betriebes und seiner Arbeitsplätze.

Erfordernis

Da die Verlagerung des Baustoff- und Baumarktes an den Standort des Plangebiets den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 825, insbesondere dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, widerspricht, ist zur Verwirklichung des Vorhabens die Aufstellung des Bebauungsplans - Baumarkt Hauptstraße - notwendig geworden. Im Rahmen des bisherigen Aufstellungsverfahrens wurde ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet. Das Gutachten stellt zusammenfassend die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Aussagen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum fest.

Zielsetzung der Planung

Hauptplanungsziel des Bebauungsplans ist somit die Verlagerung eines bestehenden Baustoff- und Baumarktes aus dem räumlichen Umfeld des Plangebiets zur dauerhaften Erhaltung und Entwicklung dieses Betriebes.

Bei dem Standort handelt es sich um eine altindustrielle Fläche, die in der Vergangenheit intensiv genutzt wurde. Verschiedene Schächte sind vorhanden und das gesamte Gelände wurde mit verschiedenen Materialien aufgeschüttet. Montan-, Geo- und Umwelttechnischen Untersuchungen wurden erarbeitet.

Somit ist es ebenso Ziel dieses Bebauungsplans eine heute brachliegende, altindustrielle Fläche in integrierter Siedlungslage einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung auf ehemals baulich genutzten Flächen entspricht dies dem § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, in besonderer Weise.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende allgemeine Ziele verfolgt:

1. Regelung der Zulässigkeit des Einzelhandels zur Errichtung des Baustoff-, Bau- und Gartenmarktes unter Berücksichtigung des Masterplans Einzelhandel und damit
2. Sicherung eines seit Jahrzehnten im Stadtteil ansässigen Betriebes,
3. Reaktivierung der brachliegenden Gewerbefläche,
4. Gewerbliche Nutzung eines altindustriellen Standortes,
5. Erschließung des Gebiets durch eine Straße und
6. Festsetzung von Pflanzflächen.

Mögliche Konflikte hinsichtlich der Immissionssituation werden durch die Planung gelöst.

3. Bestandsanalyse

3.1 Derzeitige Situation

Im Norden des Plangebietes wurden ein acht- und ein zweigeschossiges Wohngebäude kürzlich beseitigt.

Der überwiegende Bereich wurde früher von der Adam Opel AG als Aufstellfläche für Neufahrzeuge genutzt. Die Aufstellflächen und ihre Zufahrt sind vollständig versiegelt. Im Plangebiet sind Schachtanlagen aus der vergangenen bergbaulichen Tätigkeit vorhanden.

Auf Teilen des Geländes ist Aufwuchs vorhanden. Im südlichen Planbereich befindet sich eine Freifläche, auf der sich seit Einstellung der bergbaulichen Tätigkeiten Gehölze ungeordnet entwickelt haben. Aufgrund der notwendigen Untersuchung der Altlastensituation und der bergbaulichen Situation mit schwerem Gerät wurden diese Gehölze zum großen Teil in der Zwischenzeit abgeräumt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze stehen Gehölze auf.

Eine verkehrs- und erschließungstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die als Bundesstraße qualifizierte Hauptstraße (B 235).

Die Umgebung des Plangebietes ist vor allem durch die östlich und westlich gelegenen Opel-Werke sowie die westlich und südlich verlaufende Hauptstraße und die südlich liegenden Bahnanlagen charakterisiert. Südlich der Bahnanlagen liegt im weiteren Verlauf der Hauptstraße das Zentrum des Stadtteils Langendreer. Wohnnutzungen befinden sich nördlich des Plangebietes an der Straße Auf dem Glück. Zwei weitere Wohnhäuser befinden sich südöstlich des Plangebietes, auf der anderen Seite der Hauptstraße. Dort befinden sich auch Kleingärten.

3.2 Historische Entwicklung

Bei dem Standort handelt es sich um eine altindustrielle Fläche, die in der Vergangenheit intensiv genutzt wurde.

Nach Aufgabe der Zeche Bruchstraße 1/2 wurde die Fläche als Aufstellflächen für Neuwagen des Opel Werks genutzt.

Vier Schachtanlagen sind noch vorhanden. Das gesamte Gelände wurde mit verschiedenen Materialien aufgeschüttet und ist in weiten Teilen versiegelt. Insofern handelt es sich um eine Industriebrache der zweiten Generation.

3.3 Verkehr und Erschließung

Plangebiet:

Im Plangebiet wird ein ausreichend groß bemessener Straßenraum als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um das Plangebiet an das bestehende Verkehrssystem anzubinden, soll der bestehende Kreuzungsbereich an der Hauptstraße ausgebaut werden. Die bestehende Kreuzung bindet heute die großflächigen Opel-Werke II und III an die Hauptstraße an. Es ist die Errichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen. Den Planungen liegt ein entsprechendes Verkehrsgutachten und eine entsprechende Ausführungsplanung zugrunde, die die fachtechnischen Anforderungen erfüllen (blanke verkehr.concept, Ingenieurbüro für konzeptionelle Verkehrsplanung: Hagebaumarkt Ziesak in Bochum-Langendreer, Verkehrsuntersuchung erstellt im Auftrag der FAM Immobilien GmbH & Co. KG, Oberhausen - Projekt-Nr. 1103, Bochum 2011 - und Ausführungsplanung des Büros).

Die Kosten für die Errichtung der Straße und die Veränderungen im bisherigen öffentlichen Verkehrsraum, die unmittelbar durch die Bebauungsplanung bzw. die dazu notwendige Erschließung ausgelöst werden, werden vom Investor übernommen.

Öffentliche Erschließung:

Die Erschließung des Bau- und Gartenmarktes erfolgt von Osten über die Hauptstraße (B 235). Darüber werden sowohl die Bochumer Stadtteile Somborn als auch Langendreer sowie die BAB A 40 (AS Dortmund-Lütgendortmund) erreicht. Werne ist von Süden über den Wallbaumweg und die Straße „Am Heerbusch“ angebunden. Im Norden besteht eine innerstädtische Verbindung über den Werner Hellweg. Es handelt sich um leistungsfähige Straßen, die den zu erwartenden Verkehr ohne Einschränkungen aufnehmen können.

Hinsichtlich des ÖPNV befindet sich im Bereich der heutigen Einfahrt auf das Gelände eine Bushaltestelle, die von zwei Linien (355 und 378) bedient wird. Die Haltestelle Bochum Langendreer (S) mit weiteren Buslinien sowie der S-Bahnlinie 1 ist ca. 500 m entfernt. Insofern zeichnet sich der Standort auch durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus.

Die westlich des Bau- und Gartenmarktes liegenden Flächen werden sowohl über die im Plangebiet geplante Straße, über eine nördliche gelegene separate Verbindung zwischen den beiden Opel-Werken II-III (Straße und Bahn) sowie von Westen über die Straße „Am Heerbusch“ erschlossen.

3.4 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Die erschließungstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße. Im Plangebiet befinden sich diverse Versorgungsleitungen sowie diverse Hausanschlussleitungen für Strom, Gas und Wasser.

Im Zuge des Vorhabens wurde eine Ferngasleitung in Abstimmung mit dem Betreiber verlegt. Die Planung und Durchführung der Verlegung erfolgte im Auftrag des Investors durch den Leitungsbetreiber.

Darüber hinaus betreiben die Stadtwerke Bochum eine Transformatorenstation, die im Bebauungsplan gesichert wird.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die bisherigen Eigentümerinnen der Flurstücke 450, 737, 747, 748 war die Adam Opel AG. Das Flurstück 730 befand sich im Eigentum der Stadt Bochum. Die Flächen im Plangebiet wurden durch den Investor erworben.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan

Die Planung entspricht den Vorgaben des LEP.

Der derzeit gültige Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wurde 1995 aufgestellt und enthält keine Vorgaben zum Thema Einzelhandel. Die Landesregierung hat am 27.03.2012 beschlossen, kurzfristig den Entwurf eines sachlichen Teilplans 'Großflächiger Einzelhandel' zu erarbeiten. Die vorgezogene Erarbeitung raumordnerischer Festlegungen zu diesem Sachbereich ist erforderlich, weil seit Auslaufen des Landesentwicklungsprogramms Ende 2011 die Regelungen des § 24a LEPro zum großflächigen Einzelhandel entfallen sind und in Nordrhein-Westfalen keine anderen landesplanerischen Regelungen hierzu bestehen. Der Entwurf des Teilplans 'Großflächiger Einzelhandel' wurde im Landeskabinett am 17.04.2012 beschlossen, das Beteiligungsverfahren fand zwischen dem 4.06. und dem 4.10.2012 statt. Der Sachliche Teilplan 'Großflächiger Einzelhandel' trat am 13.07.2013 als Verordnung in Kraft.

Die hierin definierten Ziele und Grundsätze werden vom Bebauungsplan Nr. 923 eingehalten. Dies betrifft folgende Ziele und Grundsätze:

1 Ziel „Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen“

Das Ziel wird mit der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (Darstellung des Bereichs als SO 3a/ASB) eingehalten.

4 Grundsatz „Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche“

Die Bochumer Kaufkraft bei den jeweiligen Sortimentsgruppen wird durch den zu erwartenden Gesamtumsatz des Vorhabens nicht überschritten. Durch die Verlagerung und Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes wird bisher abfließende Kaufkraft innerhalb des Stadtgebietes gebunden.

5 Ziel „Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente“,

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente von maximal 10 % der Verkaufsfläche wird nicht überschritten.

6 Grundsatz „Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente“

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente von maximal 2.500 m² wird nicht überschritten.

Des Weiteren sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Regionalplan niedergelegt. Für die Kernzone des Ruhrgebiets übernimmt der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr die Funktion des Regionalplans parallel zu seiner Funktion als Flächennutzungsplan. Der RFNP beinhaltet somit sowohl Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB in seiner Eigenschaft als Flächennutzungsplan als auch der Darstellung gem. der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in seiner Eigenschaft als Regionalplan.

4.2 Flächennutzungsplanung, rechtskräftiger Bebauungsplan

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) war die Fläche zunächst als Gewerbliche Baufläche / Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt (G / GIB). In einem Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiete auch für großflächigen Einzelhandel i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen jedoch nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche oder in Sondergebieten liegen.

Daher wurde das Änderungsverfahren des RFNP durchgeführt: RFNP-Änderung - 02 BO - Bau- und Gartenmarkt Hauptstraße. Hierbei umfasst der RFNP-Änderungsbereich in etwa das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet. Der südliche Bereich des Bebauungsplanes stellt weiterhin Gewerbliche Baufläche / Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar.

Der Änderungsbereich wird als Sonderbaufläche, Sondergebiet 3a, Großflächiger Einzelhandel, Bau-/Gartenmarkt/Allgemeine Siedlungsbereiche für zweckgebundene Nutzungen (SO 3a/ASB) dargestellt. Das textliche Ziel 10 (Regional bedeutsame Wirtschaftsflächen) wird für den Teilbereich der Änderung gelöscht. Damit wird für den Änderungsbereich auch die entsprechende Erläuterung bzw. die Erläuterungskarte 3 obsolet.

Im RFNP-Änderungsbereich ändert sich somit sowohl die regionalplanerische Festlegung (zeichnerisch sowie textlich) als auch die flächennutzungsplanerische Darstellung. Damit bezieht sich die Änderung insgesamt auf beide Ebenen des RFNP.

Somit ist der Bebauungsplan aus der übergeordneten Planung (Regionalplan und Flächennutzungsplan) entwickelt.

Bebauungsplanung

Für den östlichen Bereich des Plangebietes bestehen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 825 - Hauptstraße -, der seit dem 09.07.2007 rechtskräftig ist. Dieser schließt an die Verkehrsflächen der Hauptstraße an und umfasst die aufgegebenen Wohngrundstücke, die interne Erschließungsstraße sowie weite Teile der versiegelten Neuwagen-Aufstellfläche. Er setzt in seinem gesamten Planbereich Gewerbegebiete fest. Da der Bebauungsplan Nr. 825 keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche trifft, handelt es sich um einen so genannten einfachen Bebauungsplan. Entlang der Hauptstraße setzt er einen 5m tiefen Streifen als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Der Bebauungsplan Nr. 825 schließt nach der Art der baulichen Nutzung bestimmte Nutzungen aus: Einzelhandelsbetriebe, Versammlungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Imbissen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gewerbliche Sportanlagen, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen. Ziel des Bebauungsplans Nr. 825 war der Erhalt der Gewerbefläche für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe und die Sicherung der bestehenden Nutzung im bereits gewerblich genutzten Teil des Gebietes. Darüber hinaus werden aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung Emissionskontingente festgesetzt.

Für den Bereich westlich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 825 beurteilt sich die Zulässigkeit baulicher Nutzungen planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB. Die Fläche ist der versiegelten, ehemaligen Neuwagen-Aufstellfläche zuzuordnen, unmittelbar westlich befinden sich großmaßstäbliche Gebäude des angrenzenden Opel-Werks. Dementsprechend stellt der Bereich Gewerbegebiet dar.

Bei der südlichen Freifläche handelt es sich um Aufschüttflächen (teilweise Halde) der ehemaligen Zeche Bruchstraße. Innerhalb dieser Fläche befanden sich einzelne Gebäude der Zeche, wie Ventilationsgebäude Schacht 2, Gebäude der Fördermaschine, Stallgebäude und Kettenbahn. Vorhanden sind noch ein Luftschacht, ein Wetterkanal und ein Luftschutzstollen. Es handelt sich um eine Industriebrache der zweiten Generation. Dieser Bereich ist ebenso dem unbeplanten Innenbereich als Gewerbe- bzw. Industriefläche zuzuordnen.

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

Masterplan Einzelhandel Bochum

Der Masterplan Einzelhandel Fortschreibung 2012 wurde vom Rat der Stadt Bochum am 14.02.2013 als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes beschlossen. Das Konzept dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und sorgt für eine ausgewogene Versorgungsstruktur.

Er definiert Ziele und Grundsätze für die räumliche Steuerung des Einzelhandels und stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar, dessen Ziele und Grundsätze im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind. Die Ziele haben u.a. zum Inhalt, zentrenrelevante Sortimente auf die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Der Masterplan Einzelhandel 2012 definiert mit der so genannten Bochumer Liste zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Diese Sortimentsliste ist zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan Nr. 923 setzt dies durch entsprechende Festsetzungen zulässiger Sortimente im Gewerbe- und im Sondergebiet konkret um.

Darüber hinaus ist bei der Verlagerung und Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes der Grundsatz 3 „Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten,“ zu beachten. Solche Betriebe sind grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen oder in Sonderstandorten zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche einnehmen.

Bei der geplanten Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes greift die definierte Ausnahme 1 vom Grundsatz 3, die eine Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässt. Hierunter werden explizit auch Betriebsverlagerungen bestehender Anbieter innerhalb des Stadtgebietes zur Erweiterung gefasst. Möglich ist dies allerdings nur, wenn mit Hilfe einer Einzelfallprüfung die Verträglichkeit des Betriebes nachgewiesen werden kann. Dies ist hier der Fall. Der Nachweis wurde durch die von dem Gutachterbüro Junker und Kruse Stadtforschung Planung erstellte „Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Verlagerung und Vergrößerung eines Bau- und Gartenmarktes in Bochum“ geführt.

Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes gemäß dem Masterplan Einzelhandel:

Der Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum stellt Regeln für die Ansiedlung von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb und außerhalb der Zentren sowie an den Sonderstandorten auf. Das hier zugrundeliegende Vorhaben stellt die Erweiterung eines bestehenden Betriebes dar, der im Nahbereich verlagert und erweitert wird. Für den Altstandort wird die bisherige Nutzung Bau- und Gartenmarkt aufgegeben.

Insofern ist für seine Beurteilung die Ausnahme von Grundsatz 3 des Masterplans Einzelhandel heranzuziehen:

„Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und der Sonderstandorte haben, können im Sinne des Masterplans Einzelhandel gemäß Ausnahme 1 ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte auswirkt. (...) Auch Betriebsverlagerungen bestehender Anbieter innerhalb des Stadtgebietes zur Erweiterung können grundsätzlich zulässig sein, sofern planungsrechtlich oder durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird, dass keine einzelhandelsseitige Nachnutzung des Altstandortes erfolgt.“

Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Ausnahme von Grundsatz 3 des Masterplans

Die Voraussetzungen des Ausnahmetatbestandes liegen vor.

a) Langfristige Standortsicherung

Die Erweiterung dient zunächst der langfristigen Sicherung des Standortes.

Bei der Planung handelt es sich um die Verlagerung eines seit Jahrzehnten ansässigen Betriebes in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Die Verlagerung des am Wallbaumweg befindlichen Baustoff- und Baumarktes ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht dringend notwendig.

Der bestehende Betrieb am Wallbaumweg wurde 1936 gegründet und existiert an diesem Standort in der heutigen Größe seit dem Jahr 1992. Seit diesem Zeitpunkt haben sich die Wettbewerbsanforderungen an Baumärkte erheblich verschärft. In Fachpublikationen werden für Neustandorte Standortgrößen von über 20.000 qm in Städten von über 100.000 Einwohnern als sinnvoll erachtet, um die von den Kunden nachgefragten Sortimente vorhalten zu können.

Hinzu kommt, dass sich gerade für diesen Standort die Wettbewerbssituation in den letzten Jahren durch neue Mitbewerber sowohl in Bochum (Gartencenterneugründung) als auch in den angrenzenden Städten (neuer Baumarktstandort in Witten und deutliche Verkaufsflächenerweiterung - in Verbindung mit einer Verlagerung im Nahbereich - eines Baumarkts in Dortmund-Kley) dramatisch verschärft hat. Diese neuen Mitbewerber bieten den Kunden eine Auswahl, die am alten Standort des Vorhabens mit den zur Verfügung stehenden Flächen nicht vorgehalten werden können.

Mit der Verlagerung des Marktes soll der Betrieb daher insbesondere hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Marktkonzeption an moderne Gegebenheiten und somit an die Wünsche der Kunden angepasst werden. Beispielsweise ist die Errichtung eines Drive-In-Baustofflagers, die bessere Zuordnung der Kundenstellplätze und die Einrichtung einer zusammengefassten Kassenzone vorgesehen. Am heutigen Standort stehen Flächen zur Erweiterung oder Neukonzeption nicht zur Verfügung. So weist der bestehende Baumarkt zwei Eingangsbereiche mit Kassenzone und zugeordneten Stellplätzen am Wallbaumweg sowie Am Heerbusch auf.

Auch die Aufnahme der zentrenrelevanten Sortimente ist zur Standortsicherung notwendig. Als mittelständischer Betrieb kauft der Betreiber seine Sortimente von der Hagebau, einem Zusammenschluss von 250 eigenständigen, inhabergeführten Unternehmen, vergleichbar etwa mit REWE oder EDEKA. In der Baumarktbranche agieren dagegen zumeist europaweit tätige Konzerne mit einer erheblichen Marktmacht. Um diesen gegenüber dauerhaft am Markt bestehen zu können, ist es erforderlich, baumarktnahe Sortimente zu führen, die sich gegenüber den Mitbewerbern positiv abheben.

Gerade in der verdichteten Siedlungsstruktur des Ruhrgebietes mit vorwiegend Mehrfamilienhäusern werden verstärkt Sortimente zur Renovierung bzw. zur schöneren Gestaltung der Wohnung nachgefragt. Daher geht die Kundenerwartung dahin, auch diese Sortimente in diesem Baumarkt vorzufinden. Auch Bau- bzw. Fachmärkte in den Randgebieten von Bochum bzw. den umliegenden Städten (z. B. Herne oder Witten) führen solche Sortimente, um den Kundenwünschen zu entsprechen.

Der hier zu erweiternde Hagebaumarkt unterscheidet sich von vielen Wettbewerben auch dadurch, dass er nicht an einem „Autobahnstandort“, sondern innerhalb der Siedlungsstruktur liegt. Für viele Kunden bedeutet dies einen Nachteil, der nur durch ein besseres Angebot ausgeglichen werden kann.

Langfristig ist demnach davon auszugehen, dass der Markt in der bislang bestehenden Größe und Form nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Ohne die geplante Erweiterung wären daher die am Standort Bochum bestehenden Arbeitsplätze von 88 Mitarbeitern einschließlich 5 Auszubildender dauerhaft gefährdet. Zudem hätte eine Aufgabe des Bochumer Standorts ggf. auch negative Auswirkungen auf den weiteren Standort Oberhausen mit 115 Mitarbeitern einschließlich 6 Auszubildenden.

Eine Erweiterung des Bochumer Standortes würde dagegen die Mitarbeiterzahlen in Bochum auf insgesamt etwa 115 Mitarbeiter erhöhen. Es handelt sich hier um einen seit knapp 75 Jahren im Bochumer Osten angesiedelten Familienbetrieb mit zum großen Teil langjährig beschäftigten Mitarbeitern. Im Baumarkt und insbesondere im Gartencenter sind (im Gegensatz zu vielen Konkurrenzbetrieben) Fachkräfte statt saisonale Aushilfskräfte beschäftigt. Zudem ist der Ziesak-Hagebaumarkt ein Ausbildungsbetrieb, der die gezielte Förderung der Auszubildenden vornimmt. Beispielhaft sei der zusätzliche Unterricht durch einen Berufsschullehrer genannt. Hierdurch wird auch ein besonderes Augenmerk auf Hilfestellungen für Auszubildende mit Migrationshintergrund gelegt.

Diese personalintensive Angebotskonzeption des Hagebaumarktes bedeutet, dass Wettbewerbsvorteile und Attraktivität aus Sicht der Kunden im Bereich der Beratung und nicht der Preisaggressivität bestehen. Gerade dieser Anspruch auf gute Beratung führt auch zur Erwartung der Kunden, hier ein vollständigeres Angebot vorzufinden, das die „Problemlösung“ z. B. in den einzelnen Renovierungsbereichen vollständig abdeckt. Dies bedeutet gegenüber den Wettbewerbern ggf. auch einen höheren Bedarf an Randsortimenten.

Die angestrebte Verlagerung innerhalb des Stadtteils und in unmittelbarer Nähe zum heutigen Standort ermöglicht somit die o. g., dringend notwendigen Änderungen und den Erhalt des Betriebes und seiner insgesamt 203 Arbeitsplätze.

- b) Keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven

Die Erweiterung wirkt sich zudem nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven aus. Dies wird gutachterlich nachgewiesen (Junker und Kruse, Stadtforschung Planung: Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Verlagerung und Vergrößerung eines Bau- und Gartenmarktes in Bochum unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen, Dortmund, Februar 2010).

Auf den Seiten 25 und 26 der Verträglichkeitsanalyse erfolgt eine Überprüfung der Kompatibilität der Vorhabendimensionierung mit den Vorgaben des Masterplans Einzelhandel Bochum. Die Kompatibilität auch der zentrenrelevanten Randsortimente wird hierbei grundsätzlich bestätigt, da eine Obergrenze von 2.500 qm unterschritten wird. Die Untersuchung sagt hier aus: „Das Vorhaben ist in seiner Dimensionierung mit den Aussagen und Vorgaben des Masterplans vereinbar.“

Für die einzelnen geplanten zentrenrelevanten Randsortimente wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse der Nachweis der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit erbracht. In der Verträglichkeitsanalyse (S. 45) heißt es hierzu: „Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen in den Nachbarkommunen Bochums sind in Folge der Vorhabenrealisierung in der untersuchten Dimensionierung nicht zu erwarten. Innerhalb der Stadt Bochum wird es ebenfalls nicht zu negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO kommen. [...]“

Aus den Ausführungen auf S. 45 sowie den vorstehenden Tabellen geht zudem hervor, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den zentrenrelevanten Randsortimenten nach der erfolgten Reduzierung des Sortiments Bastelartikel sogar so gering ausfallen, dass sie sich in keinem der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum in einer nachweisbaren Größenordnung bewegen: „Durch die in der vorliegenden Fassung der Verträglichkeitsanalyse (Stand: Februar 2010) gegenüber der letzten Fassung aus dem Dezember 2009 / Januar 2010 vorgenommene Halbierung der Vorhabenverkaufsfläche in der Branche Bastelartikel von 200 auf 100 m² (vgl. Kapitel 3) haben sich die im Worst Case ursprünglich leicht erhöhten Umsatzumverteilungen in der Wittener Innenstadt von über 10% bzw. 0,1 Mio. Euro so deutlich reduziert, dass sie sich nunmehr in einer nicht mehr nachweisbaren Größenordnung von weniger als 0,1 Mio. Euro bewegen. Dementsprechend wurde die Wittener Innenstadt in den obigen Tabellen 18 und 19 nicht mehr aufgeführt, da auch in den übrigen untersuchten Branchen keine Umsatzumverteilungen nachweisbar sind. Dies gilt gleichermaßen auch für alle übrigen zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.“

Bezüglich der Vorgaben des REHK Östliches Ruhrgebiet legt die Untersuchung dar, dass die Verkaufsfläche der regional zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens mit 1.350 m² die vorgegebene Obergrenze von 1.500 m² Verkaufsfläche unterschreitet und der eigentliche Zuwachs in diesen Sortimenten weniger als 700 m² Verkaufsfläche beträgt.

Die Wirkungsanalyse weist somit die Verträglichkeit des Vorhabens - einschließlich der zentrenrelevanten Randsortimente - eindeutig nach.

c) Direkter sachlicher Bezug der zentrenrelevanten Nebensortimente zum Hauptsortiment

Weder der Masterplan Einzelhandel noch der Einzelhandelserlass NRW erläutern den Bezug von Nebensortimenten zu Hauptsortimenten. Eine Definition wird nicht gegeben. Es liegt lediglich ein Beispiel im Masterplan Einzelhandel vor („Als typische Beispiele für einen funktionalen Bezug sind u. a. zu nennen: GPK / Haushaltswaren, Wohneinrichtung / Heimtextilien und Leuchten in Möbelhäusern; Leuchten, Haushaltswaren, Wohneinrichtung / Heimtextilien, Arbeitskleidung / -schuhe, Schnittblumen in Bau- u. Gartenmärkten.“). Gleichzeitig hält der Masterplan ein zentrenrelevantes Randsortiment in Baumärkten für anerkannt.

Darüber hinaus gibt auch die Ausnahme durch ihre Formulierung eine Öffnungsmöglichkeit auch hinsichtlich des Umfangs der zentrenrelevanten Sortimente: „Die zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und (Anm.: sollten) vor allem nur dann (...) zulässig sein.“ Eine absolute Grenze stellt diese Formulierung der Ausnahme somit nicht dar.

Für die im Vorhaben geplanten zentrenrelevanten Nebensortimente besteht ein Bezug zum Hauptsortiment. Auch Sortimentsgruppen wie Zoo / Zooartikel / Tierfutter haben einen sachlichen Bezug zum Hauptsortiment.

So haben Kunden die Erwartungshaltung, in einem Baumarkt mit angeschlossenen Gartencenter sämtliche Artikel, welche für die Gartenbereich benötigt werden, vorzufinden. Für Gartenteiche sollten daher beispielsweise neben Teichfolien, Springbrunnenzubehör, Pumpen etc. auch die zugehörige Flora und Fauna (Teichfische etc.) sowie das notwendige Zubehör (wie etwa Fischfutter) vorgehalten werden. Die Bereiche Zoo, Zooartikel und Kleintierfutter haben daher einen engen Bezug zum Hauptsortiment.

Der Bereich Zoo hat sich in den letzten Jahren in Baumärkten und Gartencentern durchgesetzt.

Auch das Sortiment „Fahrräder“ wurde schon bislang vorgehalten und soll auch nicht erweitert werden. Dauerhaft wird insoweit Fahrradzubehör angeboten, welches ebenfalls einen engen Bezug zu den Heimwerker-/Do-it-yourself-Sortimenten eines Baumarkts aufweist. Die Kunden erwarten insoweit sämtliches Zubehör für notwendige Reparaturen in Haus und Garten. Fahrräder fallen künftig unter saisonale Waren.

Die in den Randsortimenten enthaltenen Sortimente haben sich im Übrigen auch in anderen Baumärkten in den letzten Jahren etabliert. Diese Sortimente werden, in unterschiedlicher Ausprägung, auch von Mitbewerbern in Herne und Witten geführt.

Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK)

Nach dem Prüfschema des REHK für Baumärkte und Gartencenter soll das Vorhaben folgende Voraussetzungen erfüllen, um den regionalen Konsens zu erlangen:

Die Lage des REHK des Einzelhandelsvorhabens in einem nach RFNP / Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), in einem teilregional bedeutsamen Ergänzungsstandort oder einem Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel.

Der Standort befand sich zunächst in einen sonstigen Standort. Es wurde eine Änderung des RFNP durchgeführt, der Bereich wird als Sonderbaufläche, Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - Bau- / Gartenmarkt dargestellt. Mit Inkrafttreten der Änderung erfüllte der Bebauungsplan nunmehr diese Anforderung des REHK.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei gartencenterspezifischen Sortimenten liegt bisher unter 100 % und wird nach Realisierung des Planvorhabens voraussichtlich 100 % nicht überschreiten.

Die Anforderung des REHK wird erfüllt.

Der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb soll 20 % nicht überschreiten.

Dieses Kriterium kann nicht erfüllt werden. Dennoch ist die Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes an der Hauptstraße notwendig, um den Erhalt des Betriebes auch langfristig sicherzustellen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verlagerung eines seit Jahrzehnten ansässigen Betriebes, der auch am heutigen Standort mit ca. 30% einen nach den Maßstäben des REHK erhöhten Anteil auswärtiger Kunden aufweist. Diese Situation ist insbesondere auf die unmittelbare Grenzlage des Standortes zu den Nachbarstädten zurück zu führen. Im Falle des geplanten Vorhabens an der Hauptstraße bestehen räumliche Alternativen zum geplanten Standort nicht, so dass die räumliche Nähe zu den Städten Dortmund und Witten weiter bestehen bleiben muss (s. u. Ausführungen „Alternativstandorte“).

Durch das Gutachten des Büros Junker und Kruse wird nachgewiesen, dass trotz des erhöhten Anteils auswärtiger Kunden der monetäre Anteil am Umsatz keine städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur in Dortmund hat. Die Einhaltung der 20%-Grenze auswärtiger Kunden als Vorgabe des REHK tritt somit in den Hintergrund, da vermutete negative Auswirkungen bei Nichteinhaltung dieser Grenze in diesem konkreten Fall nicht entstehen. Zu vermuten ist vielmehr, dass sich durch das Vorhaben der Wettbewerb um jeweils auswärtige Kunden zwischen den verschiedenen großflächigen Betrieben in Bochum, Dortmund und Witten verschärft (Begründung zum Bebauungsplan LÜ 176 der Stadt Dortmund: „Wie zu erwarten dürfte sich die Wettbewerbswirkung (in Form von Umsatzverlagerungen zu Lasten vorhandener Anbieter) zum weit überwiegenden Teil gegenüber Bau-, Garten- und Zoofachmärkten entfalten und damit kaum zentrale Versorgungsbereiche berühren.“ Dieser Aspekt der Verschärfung der Wettbewerbssituation darf bei der Bauleitplanung allerdings keine Rolle spielen, da er ohne städtebauliche Relevanz ist. Ein Schutzanspruch für (großflächigen) Einzelhandel, wie er für zentrale Versorgungsbereiche besteht, besteht in nicht integrierten Lagen nicht.

Somit steht der Aspekt der Überschreitung der prozentualen Grenze auswärtiger Kunden in diesem Einzelfall zwar formell, nicht aber inhaltlich den Kriterien des REHK entgegen.

Das zentrenrelevante Randsortiment darf nach REHK maximal 10% der Verkaufsfläche und maximal 1.500 m² betragen. Dabei darf kein Einzelsortiment, das sachlich dem Kernsortiment zugeordnet werden kann, mehr als 800 m² betragen.

Bezüglich der Vorgaben des REHK Östliches Ruhrgebiet legt die Untersuchung dar, dass die Verkaufsfläche der regional zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens die vorgegebene Obergrenze von 1.500 m² Verkaufsfläche unterschreitet und der eigentliche Zuwachs in diesen Sortimenten weniger als 700 m² Verkaufsfläche beträgt.

Alternativstandorte

Eine Prüfung von Alternativstandorten fand im Jahr 2005 im Rahmen der Standortfindung für das Vorhaben statt. Seitens der Wirtschaftsförderung Bochum konnten die folgenden Standorte angeboten werden:

- Grundstück Universitätsstraße 105-108, 3,8 ha, RFNP-Darstellung als SO „spezifische gewerbliche Nutzung“
- Gewerbefläche Harpener Hellweg/Kornharpen, 14,5 ha, RFNP-Darstellung als Gewerbliche Baufläche (GIB)
- Gewerbepark Gerthe-Süd, 10,4 ha, RFNP-Darstellung als Gewerbliche Baufläche (GIB)

- Gewerbeobjekt Kohlenstraße 55-57, 3,4 ha, RFNP-Darstellung als Gewerbliche Baufläche (GIB)
- Gewerbeobjekt Welperstraße 2-4, 2,2 ha, RFNP-Darstellung als ASB

Keiner dieser Standorte bot oder bietet Baurecht für den geplanten Einzelhandelsbetrieb. Auch befindet sich keiner der Standorte im Nahbereich des bestehenden, zu verlagernden und zu erweiternden Baumarktes, was aus Sicht der Kundenbindung problematisch ist. Der bestehende Hagebaumarkt erschließt nicht zuletzt den Nahbereich seines Standortes (Ortsteil Langendreer). Insofern ist es aus betrieblicher Sicht nicht möglich, auf diese bestehenden Stammkunden zu verzichten.

Der Mindestflächenbedarf des Vorhabens beträgt ca. 4 ha. Dies entspricht der gegenwärtigen Planung ohne die Erschließungsstraße und die südlich anschließenden Gewerbeflächen. Somit entfallen bereits aus diesem Grund die Angebote „Gewerbeobjekt Kohlenstraße 55-57“ und „Gewerbeobjekt Welperstraße 2-4“. Für den Standort an der Kohlenstraße ist zudem anzumerken, dass er in unmittelbarer Nähe eines Wettbewerbers liegt. Das Angebot Universitätsstraße 105-108 ist mittlerweile teilweise durch einen Polizeistandort überbaut und kommt deshalb schon aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht mehr in Frage. Zudem sprechen auch die im RFNP formulierten und in der Darstellung eines Sondergebietes „spezifische gewerbliche Nutzung“ mündenden städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Bochum gegen einen Einzelhandelsstandort an dieser Stelle. Für diese Achse zwischen Stadt und Universität wird eine Stärkung ihres Profils im Dienstleistungs-, Forschungs- und Entwicklungsbereich angestrebt.

Somit verbleiben noch die beiden Standorte „Gewerbefläche Harpener Hellweg/Kornharpener“ und „Gewerbepark Gerthe-Süd“. Beide sind - wie der der Planung zugrunde liegende Standort an der Hauptstraße in Bochum Langendreer - im Regionalen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche (GIB) dargestellt. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen besteht somit auf dieser Ebene kein Unterschied zum gewählten Vorhabenstandort. Auch aus der Sicht der Stadtentwicklung in Bezug auf den Einzelhandel hat keiner dieser beiden Standorte einen Vorteil gegenüber dem an der Hauptstraße.

Die Fläche am Harpener Hellweg scheidet aus betrieblichen Gründen aus, da sie sehr nah an dem Standort eines Mitbewerbers (Castroper Hellweg) liegt. Zudem stand zum Zeitpunkt der Standortentscheidung die Flächenverfügbarkeit wegen der möglichen Ansiedlung eines Möbelhauses in Frage.

Dem Standort „Gewerbepark Gerthe-Süd“ mangelt es aus betrieblicher Sicht vor allem an Einsehbarkeit. Zudem spricht gegen diesen Standort, dass er deutlich außerhalb des Nahbereiches des bestehenden Baumarktes liegt.

Aus diesem Gründen wurde dem Standort an der Hauptstraße der Vorzug gegeben.

Über die konkret angebotenen Standorte hinaus wurden aktuell die Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel laut Darstellungen des RFNP bzw. die Sonderstandorte des Masterplan Einzelhandel auf ihre Tauglichkeit für dieses Erweiterungsvorhaben untersucht.

Im Nahbereich liegen hier zwei Flächen. Zum einen der Ruhrpark, zum anderen der Standort eines Möbelmarktes an der Industriestraße. Verfügbare Flächen in der benötigten Größenordnung bestehen an beiden Standorten nicht.

Weiter entfernt liegt der Sonderstandort Castroper Hellweg. Auch hier sind keine Flächen in der benötigten Größenordnung vorhanden, zudem hat hier ein anderer Baumarkt seinen Standort.

Weitere Sonderstandorte im östlichen Stadtgebiet Bochums bestehen nicht. Darüber hinaus liegen in Hofstede und Wattenscheid Sonderstandorte - weit außerhalb des Suchraums für einen Verlagerungsstandort des Hagebaumarktes.

Somit steht kein geeigneter Standort für das Vorhaben innerhalb der Sonderstandorte zur Verfügung.

4.5 Strategische Umweltplanung

In der Strategischen Umweltplanung werden die Daten aller Schutzgüter zusammengeführt und je nach Fragestellung miteinander verschnitten, um ein gesamtstädtisches Umweltzielsystem abzuleiten. Das Umweltzielsystem bestehend aus Umweltzielkatalogen und dem Räumlichen Zielkonzept, ist die komprimierte Zusammenführung aller Ziele der Strategischen Umweltplanung. Im Rahmen des Projektes wurde ein Monitoring-Konzept entwickelt, das zukünftig alle zielbezogenen Maßnahmen der Stadtverwaltung zusammenführen, gegenüberstellen und dokumentieren soll. Die Strategische Umweltplanung sichert die räumliche und zeitliche Steuerung umweltbezogener Maßnahmen und bündelt stadttökologisch positiv wirkende Einzelmaßnahmen.

Für den Bereich des Bebauungsplans gibt es im Räumlichen Zielkonzept zwei Aussagen. Die nördliche Fläche wird als Gewerbe-/ Industriefläche und die südliche als Fläche im Grünflächenkataster 0,5-5ha bezeichnet.

In der Karte zum Schutzgut Boden wird der Fläche ein hoher Anteil an technogenem Substrat zugewiesen.

Zum Schutzgut Arten und Biotope wird keine Aussage getroffen.

In der Karte der Klimaökologischen Ausgleichs- und Lasträume wird die Fläche in zwei Bereiche geteilt. Im Norden ist die Fläche von Gewerbe-/ Industrieklima geprägt und gehört zu den klimaökologischen Lasträumen. Die Fläche im Süden ist von Freiland-/ Waldklima geprägt und wird somit dem klimaökologischen Ausgleichsraum zugeordnet. Dieser Raum ist planerisch durch verbindliche Fachplanungen (Landschaftsplanung, Bauleitplanung etc.) gesichert und in seinen stadtklimatischen Funktionen durch Vernetzung gestärkt. Ein Teil dieser Fläche wurde im Rahmen der vorgezogenen Rodungsmaßnahmen für die Baugrunduntersuchungen und Sondierungen der vorhandenen Schachtbauwerke in Anspruch genommen.

Zur Optimierung der Austausch- und Windverhältnisse in klimaökologischen Lasträumen soll der Anteil vermessener Einzelbäume erhalten bzw. bis zum Jahr 2016 erhöht werden. Dies betrifft in unserem Raum die Straßenbäume entlang der Hauptstraße.

4.5 Fachplanungen

Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der Bereich der Änderung befindet sich nicht im Geltungsbereich des für den Stadtteil gültigen Landschaftsplans Bochum-Mitte/Ost aus dem Jahr 1999. Insofern liegen weder Festsetzungen noch Entwicklungsziele vor.

Es sind Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler nicht betroffen.

5. Begründung der Planungsziele

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

Bei der Planung handelt es sich um die Verlagerung eines seit Jahrzehnten ansässigen Betriebes in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Die Verlagerung und gleichzeitige Erweiterung des am Wallbaumweg befindlichen Baustoff- und Baumarktes ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht dringend notwendig. Allerdings befindet sich das Plangebiet, wie der bisherige Marktstandort auch, außerhalb eines integrierten Standortes oder eines Sonderstandortes und widerspricht im Grunde den Vorgaben des Masterplans. Dennoch sollen der Schutz und die Entwicklung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur sowie die Entwicklung der Einzelhandelslandschaft in Bochum in Übereinstimmung mit den Entwicklungsvorstellungen des Eigentümers gebracht werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet fest und bestimmt durch entsprechende Festsetzungen zulässige Sortimente und deren maximalen Verkaufsflächen. Nach den Ergebnissen eines Gutachtens ist mit Einhaltung dieser Verkaufsflächenobergrenzen die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens gegeben. Durch die Anwendung im Masterplan Einzelhandel bestimmter Ausnahmeregelungen werden die Anforderungen des Masterplans erfüllt. Darüber hinaus wurde aufgrund der räumlichen Nähe zu den Nachbarstädten nach den Anforderungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes östliches Ruhrgebiet eine weitere Verkaufsflächenreduzierung im Laufe des Planverfahrens vorgenommen. Somit stellt die Planung einen Kompromiss zwischen den Wünschen des Investors zur Verwirklichung bestimmter Marktflächen und den Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Bochum und den umgebenden Städten dar.

Darüber hinaus folgt die Aufstellung des Bebauungsplanes den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. So ist vorrangig die Wiedernutzbarmachung einer altindustriellen Brachfläche vor der Entwicklung neuer Siedlungsflächen zu betreiben.

Neben dem Sondergebiet ermöglicht die Planung der Erschließungsstraße und der Gewerbegebiete die Reaktivierung attraktiver Gewerbeflächen in Bochum-Langendreer.

Gleichzeitig erfolgt die Sanierung bzw. Sicherung von hoch belasteter Böden, die Sicherung des Grundwassers durch regelmäßige Überprüfung der Wasserqualität mit Hilfe einer Grundwassermessstelle und die Verhinderung des Eintrags weiterer Schadstoffe in das Grundwasser durch Versiegelung der Oberfläche und die Einleitung von Niederschlagswasser in die vorhandenen Kanäle und die Sicherung bergbaulicher Altanlagen (Schächte). Damit einher geht allerdings der Verlust von Industriegeländflächen und Gehölzen, die sich auf der Brachfläche entwickeln konnten.

6. Städtebauliches Konzept

Nach der städtebaulichen Konzeption ist die Errichtung eines großflächigen Gebäudekomplexes im nördlichen Teilbereich der Fläche geplant. Dieser unterteilt sich in drei Abschnitte, die einen Pflanzenmarkt-, einen Baumarkt- und einen Baustoffbereich aufnehmen. Vorgelagert sind die Kundenstellplätze angeordnet, im rückwärtigen Bereich befinden sich die Anlieferung und deren Zufahrt.

Erschlossen wird das Plangebiet über eine geplante Straße, die an den bestehenden Kreuzungsbereich an der Hauptstraße anschließt und Richtung Westen verläuft und so die beidseitig verlaufenden Gewerbe- bzw. Marktflächen erschließt. Die Straße ist als Sackgasse mit einer entsprechend für LKW ausgelegten Wendeanlage ausgestattet. Das hinterliegende Grundstück des Opel-Werks ist weiterhin angebunden, eine Weiterführung der Straße in Richtung Westen ist generell möglich.

Im südlich der geplanten Straße liegenden Bereich ist die Entwicklung allgemeiner Gewerbeflächen vorgesehen. Konkrete Nutzer sind noch nicht vorhanden, der Investor ist aber an Nutzungen interessiert, die das Angebot des Baustoff- und Baumarktes ergänzen bzw. das geplante positive Erscheinungsbild des Marktumfeldes nicht stören. Beispielsweise wäre die Ansiedlung einer Systemgastronomie im Eingangsbereich denkbar.

Südlich anschließend an die Gewerbegebiete ist die Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindung vorgesehen. Teile der vorhandenen Grünstrukturen können hierdurch, allerdings in Abhängigkeit eventuell notwendiger Bodensanierungs- und -sicherungsmaßnahmen, erhalten bzw. entwickelt werden. Entlang der Hauptstraße und der geplanten Erschließungsstraße werden Pflanzstreifen entwickelt.

7. Planinhalt

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden analog zu dem o. g. städtebaulichen Konzept getroffen. Der Bereich nördlich der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Erschließungsstraße wird auf Grund der geplanten Verlagerung des Baustoff- und Baumarktes als Sondergebiet - Baumarkt - festgesetzt werden. Südlich der geplanten Erschließungsstraße wird ein allgemeines Gewerbegebiet festgesetzt. Dabei werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Darüber hinaus verläuft innerhalb des Plangebiets eine Ferngasleitung, die zur Vorbereitung der baulichen Nutzung verlegt wurde. Diese Leitung verläuft entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze.

Der notwendige Schutzstreifen wird berücksichtigt. Nördlich der geplanten Erschließungsstraße, unmittelbar an der Hauptstraße befindet sich eine Transformatorenstation, die durch eine entsprechende Festsetzung als Versorgungsanlage gesichert wird. Vorhandene Schachtbereiche und die notwendigen Schutzabstände sind zu sichern. Die bisherigen Festsetzungen zu den Immissionskontingenten des Bebauungsplans Nr. 825 - Hauptstraße - wurden gutachterlich überprüft und nach den aktuellen Anforderungen in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Ausstattung des Gebietes mit Grün wird die Festsetzung einer Fläche mit Bindung für die Bepflanzung getroffen. Ziel ist es, die Freifläche südliche des geplanten Gewerbegebietes als Sukzessionsfläche zu erhalten. Entlang der Hauptstraße und der geplanten Erschließungsstraße setzt der Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Hierdurch soll eine gestalterisch-gärtnerisch positive Wirkung zur Hauptstraße hin erreicht werden.

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1.1 Baugebiete

Gewerbegebiete

Im südlich der geplanten Straße liegenden Bereich ist die Entwicklung von Gewerbeflächen vorgesehen. Konkrete Nutzer sind noch nicht vorhanden.

Untersuchungen der Stadtverwaltung haben ergeben, dass in Bochum als Ganzes ein Flächendefizit für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete besteht. Daher ist es erforderlich, dass die verfügbaren Flächenpotenziale planungsrechtlich gesichert werden. Dies soll durch die Wiedernutzbarmachung dieser altindustriellen Brachfläche und Festsetzung als Gewerbegebiet erfolgen.

Ziel des Bebauungsplanes ist für diesen Bereich somit die Entwicklung, Erhaltung und Sicherung von gewerblichen Flächen für Gewerbebetriebe aller Art, wie produzierende Betriebe, Handwerk- und Dienstleistungsbetriebe.

Die Festsetzung von Gewerbegebieten wird mit dem Erhalt und der Entwicklung der Gewerbefläche für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe begründet. Insbesondere der südliche Planbereich liegt seit Weggang der Zechennutzung brach und kann durch die Festsetzung wieder dem Gewerbeflächenangebot in Bochum zugeführt werden. Durch die Lage des Gewerbegebietes südlich der geplanten Straße entsteht eine deutlich attraktivere Erschließungssituation für die Grundstücke, so dass von einer zeitnahen Ansiedlung von Betrieben auszugehen ist. Durch den teilweisen Ausschluss von in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen die Flächen des Gewerbegebietes insbesondere für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe gesichert werden.

Für sämtliche dieser ausgeschlossenen Nutzungen sind im Stadtgebiet von Bochum geeignete Standorte vorhanden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den festgesetzten Gewerbegebieten entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Gründe hierfür sind, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Widerspruch zu den Aussagen des 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum' steht. Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Zentren- und Sonderbereichen kann es zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren bzw. die Zentrenstruktur Bochums und die Nahversorgung kommen. Dies ist auch vor dem Hintergrund der benachbarten Verlagerung des Baumarktes im festgesetzten Sondergebiet zu betrachten. Die Ansiedlung zusätzlichen Einzelhandels kann zu einer so genannten Einzelhandelsagglomeration mit deutlicher Attraktivitätszunahme eines solchen Standortes führen, was wiederum negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur verstärken kann. Die Zulässigkeit des so genannten Annexhandels oder Handwerkerprivilegs wird mit der Stärkung von Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben begründet. Bei Verkaufsstellen von Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben besteht der betriebliche Zusammenhang dann, wenn die vertriebenen Produkte überwiegend am Produktionsstandort im Gewerbegebiet hergestellt werden oder wenn sie nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. 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 unter bestimmten 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.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen wird einerseits damit begründet, dass die durch die Genehmigung solcher Einrichtungen, insbesondere bei den aufgeführten Anlagearten aus dem Bereich der sexuellen Darbietung und Dienstleistung, eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem so genannten "Trading-down-Effekt" führen kann, der auch für den Standort eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen darüber hinaus in den zentralen Bereichen der Stadt Bochum und der Stadtteile konzentriert werden, um zum einen übermäßigen Fahrzeugverkehr in eher periphere Gebiete zu verhindern und zum anderen die Zentren mit einem ausgeweiteten Angebot an verschiedenen Einrichtungen und Dienstleistungen zu stärken und zu entwickeln. Wettbüros können unter bestimmten Umständen (reine Annahmestellen) nicht als Vergnügungsstätte, sondern als sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb genehmigt werden. Inzwischen kann konstatiert werden, dass von solchen Betrieben die gleichen negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen, wie sie von als Vergnügungsstätten genehmigten Wettbüros zu erwarten sind. Deshalb sollen nun explizit auch die als sonstige Gewerbebetriebe einzuschätzenden Wettbüros ausgeschlossen werden, also keine Differenzierung zwischen solchen als Vergnügungsstätten und solchen als sonstiger Gewerbebetrieb einzustufenden Wettbüros mehr vorgenommen werden.

Auch unterscheidet die obergerichtliche Rechtsprechung zunehmend nicht mehr zwischen als Vergnügungsstätten und als sonstige Gewerbebetriebe einzustufenden Wettbüros.

Versammlungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen durch den Ausschluss in die Zentren Bochums gelenkt werden, da sie Bestandteil des urbanen Lebens sind.

Die allgemeine Zweckbestimmung von Gewerbegebieten bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt

Nach der städtebaulichen Konzeption (s. o.) ist die Errichtung eines großflächigen Markt-Gebäudes im nördlichen Teilbereich der Fläche geplant. Aufgrund der Größe der geplanten Geschoss- und Verkaufsfläche ist die Festsetzung eines Sondergebietes zur Verwirklichung des Vorhabens notwendig. Durch die Festsetzung zulässiger Warensortimente, unterschieden nach nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und zentrenrelevanten Randsortimenten und Beschränkung der jeweiligen Flächengröße sollen negative Auswirkungen auf die Bochumer Zentrenstruktur und die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung vermieden werden. Darüber hinaus werden zur weitergehenden Sicherung der Ziele durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bochum und dem Betreiber, der gleichzeitig Grundstückseigentümer ist, ergänzende Regelungen getroffen. Die getroffenen Festsetzungen, inklusive der überbaubaren Grundstücksflächen, entsprechen den Planungen des Betreibers.

In seinem Urteil vom 11.11.2009 (BVerwG 4 BN 63.09) stellt das Bundesverwaltungsgericht klar, dass „die durch Bebauungsplan erfolgte Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet zur Steuerung des Einzelhandels mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist. (...) Eine Ausnahme von dem Verbot einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung hat der Senat mit Blick auf das Urteil vom 27. April 1990 BVerwG 4 C 36.87 (Buchholz 406.12 § 11 BauNVO Nr. 17) lediglich für den Fall erwogen, dass in dem in Frage stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist (Urteil vom 3. April 2008 a.a.O. Rn. 18).“ Dies ist hier mit der Verlagerung des Baustoff-, Bau- und Gartenmarkt als Hauptbetrieb der Fall. Hiermit handelt es sich um die Planung eines Einzelfalls, was Voraussetzung der konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Sondergebiet ist.

Klarstellend sei hier ausgeführt, dass es sich bei der Benennung „eines“ Einzelhandelsbetriebes im Sondergebiet um eine Betrachtung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt. Somit sind neben dem eigentlichen Hauptbetrieb innerhalb des Gebäudes ein kleiner Backshop o. ä. zulässig, auch wenn dieser betriebswirtschaftlich als einzelner bzw. selbständiger Betrieb zu betrachten ist.

Im Urteil des 4. Senats vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 14.04) wird hierzu ausgeführt: "Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (hier Backshop und Laden für Toto/Lotto, Zeitschriften und Schreibwaren)."

Auf die festgesetzte Verkaufsfläche wird ein solcher Betrieb weiterhin entsprechend angerechnet.

Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt und die langfristige Entwicklung des hier betrachteten Baustoff- und Baumarktes im Stadtteil Langendreer durch Verlagerung des Standortes in unmittelbarer Nähe und damit einhergehender Erweiterung unter Berücksichtigung der sich aus dem Masterplan Einzelhandel ergebenden sonstigen Belange. Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens wurde ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet (Junker und Kruse: Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Verlagerung und Vergrößerung eines Bau- und Gartenmarktes in Bochum unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen, Januar 2010). Das Gutachten führt aus: „Die Gesamtverkaufsfläche von derzeit rd. 10.000 m² soll in diesem Zusammenhang auf fast 24.000 m² erhöht werden. Im Rahmen der einzelnen Bausteine sind neben den klassischen Kernsortimenten Bau- und Gartenmarkt auch - überwiegend zentrenrelevante - Randsortimente geplant, wobei die zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt eine Größenordnung von maximal 2.050 m² (als Bestandteil der projektierten Gesamtverkaufsfläche) einnehmen sollen.“ Der Baumarkt besitzt am heutigen Standort eine Verkaufsfläche von 10.200 m², aufgeteilt nach: Baumarktsortimente 5.650 m², Gartenmarktsortimente 3.450 m² und sonstige Sortimente 1.000 m². Nach Verlagerung sind insgesamt 23.400 m² Verkaufsflächen geplant, davon: Baumarktsortimente 14.200 m², Gartenmarktsortimente 5.950 m² und sonstige Sortimente 3.250 m², darüber hinaus Backshop und Lotto-Toto-Shop mit jeweils 50 m².

Im Rahmen der Festsetzungen werden auch die Kernsortimente Baumarkt und Gartenmarkt weiter differenziert. Da dennoch nicht alle Waren vollständig aufgezählt werden können, handelt es sich auch hierbei um subsumierte Sortimente. So fällt Holz unter den Begriff Baustoffe, ebenso sind Kindersitze unter KFZ, Baugeräte unter Werkzeuge, Grillgeräte und -zubehör sowie Pflanzgefäße und Terrakotta unter den Begriff Gartenartikel und Zubehör zu fassen. Dieses geht aus der Fortschreibung des Masterplanes Einzelhandel 2012 hervor. Klarstellend wurden Möbel, die im Einzelhandelsgutachten (Junker und Kruse) noch unter die Kernsortimente gefasst wurden, nun auch den Randsortimenten zugeordnet. Das Kernsortiment wurde um den entsprechenden Flächenanteil verringert. Es handelt sich hier um Bad- und Küchenmöbel sowie Regalsysteme (Keller, Wohnraum) die, wie der Oberbegriff Möbel, nicht zentrenrelevant sind.

Zu den Auswirkungen des Vorhabens führt das Gutachten aus: „Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen in den Nachbarkommunen Bochums sind in Folge der Vorhabenrealisierung in der untersuchten Dimensionierung nicht zu erwarten. Innerhalb der Stadt Bochum wird es ebenfalls nicht zu negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO kommen.“

Es ist jedoch eine deutliche Verschärfung der Wettbewerbssituation zu erwarten, die einer Abwägung mit den übergeordneten Zielen einer Verbesserung der Angebotssituation und der angemessenen Ausfüllung der oberzentralen Versorgungsfunktion in diesen Branchen bedarf.“ Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens, steht die geplante Verlagerung des Bau- und Gartenmarktes den Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Bochum nicht entgegen.

7.1.1.2 Gliederung nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen - Geräuschkontingente

Der Bebauungsplan trifft für sein Plangebiet Festsetzungen zum Immissionsschutz auf der Grundlage eines entsprechenden Gutachtens (ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik: Geräuschimmissions-Untersuchung Stadt Bochum, Bebauungsplan Baumarkt Hauptstraße in Bochum, Dortmund, Dezember 2012). Ziel der Festsetzung ist die Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.

Der Gutachter führt im Ergebnis aus:

„Um die Ansiedlung des geplanten Baumarktes sowie der weiteren Gewerbebetriebe im Rahmen des Immissionsschutzes zu steuern, wurde im vorliegenden Bericht eine Geräuschkontingentierung für die Gewerbeflächen vorgenommen, die sicherstellt, dass die Geräuschimmissions-Richtwerte bzw. schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 an der nördlich (Auf dem Glück 5/8) und südlich (Wallbaumweg 131/133 und Hauptstr. 117/119) gelegenen Wohnbebauung sowie an den angrenzenden Gewerbeflächen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen sowie von städtebaulichen Entwicklungspotenzialen eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der Planung der Stadt Bochum wurde eine Unterteilung in 3 Teilflächen vorgesehen. Die flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden unter Berücksichtigung der geplanten Baumarktansiedlung und der vorhandenen Abstandsflächen festgelegt.

Die Immissions-Kontingentierung bzw. Angaben der zulässigen IFSP erfolgt in Abschnitt 3.4 und 3.5. Aufgrund der deutlichen Richtwert-Unterschreitung an den Immissionsaufpunkten im Süden (Wohnhäuser Hauptstraße und Wallbaumweg) sowie an den angrenzenden Gewerbeflächen und um eine Realisierung des Baumarktes sicherzustellen, wurden auf der Grundlage der DIN 45691, Anlage A.2 richtungsabhängige Zusatzkontingente LEK_{zus} festgelegt. Im Bebauungsplan werden zunächst keine weiteren Schallschutz-Maßnahmen festgelegt. Bei einer konkreten Ansiedlung der Betriebe ist letztendlich eine detaillierte Ermittlung der Geräuschimmissionen nach TA Lärm erforderlich.“

Die festgesetzten Sonder- und Gewerbegebiete werden gem. § 1 Abs.4 BauNVO entsprechend der Schallemissionen gegliedert.

Die Zusatzkontingente LEK_{zus} legen fest, um wie viel die Schallabstrahlung der jeweils festgesetzten Teilfläche „Richtungssektor 1 bis 4“ in Bezug auf die festgesetzten Emissionskontingente bzw. immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) erhöht werden darf, wenn die Schallabstrahlung in einem definierten Richtungssektor liegt.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) und der maximalen Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt.

Im Sondergebiet setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,85 und eine GFZ von 2,4 fest. Hiermit wird die Höchstgrenze gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete geringfügig überschritten.

Der Bebauungsplan setzt für die Gewerbegebiete eine GRZ von 0,65 und eine GFZ von 2,4 fest. Im Rahmen dieser Festsetzungen werden somit die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO deutlich unterschritten.

Auf die Gesamtfläche aller Baugebiete im Plangebiet bezogen, ist dennoch eine GRZ von 0,8 sichergestellt:

Das Sondergebiet weist eine Fläche von 49.840m² auf, was bei der festgesetzten GRZ 0,85 eine mögliche Versiegelung von 42.364m² bedeutet. Dies stellt eine Mehrversiegelung von 2.492m² zur GRZ 0,8 dar.

Im Gewerbegebiet mit einer Größe von 24.864m² ist bei einer GRZ von 0,65 eine maximale Versiegelung von 16.162m² möglich. Diese ist um 3.729m² kleiner als dies bei Anwendung einer GRZ von 0,8 der Fall wäre.

Somit ist ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets hergestellt.

Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um eine altindustrielle Fläche, deren Böden durchgehend aufgeschüttet sind. Bodenuntersuchungen haben erhöhte Belastungen festgestellt, die zwar nicht als Altlasten eingestuft wurden, deren Umgang aber abfalltechnisch zu bewerten ist. Schützenswerter Boden mit entsprechenden Bodenfunktionen ist nicht vorhanden. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Belastungen nicht möglich. Ein hoher Versiegelungsgrad im festgesetzten Sondergebiet trägt somit nicht zur Verschlechterung der Umweltsituation bei und entspricht gleichzeitig auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da auf diese Weise eine schon zuvor genutzte (und belastete) Fläche reaktiviert und eine Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle vermieden werden kann.

Durch die Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie der Pflanzung von Bäumen ist die Ausstattung des Sondergebiets bzw. des Plangebiets insgesamt mit Grün, insbesondere im Sinne einer gestalterischen Aufwertung, gegeben.

Somit ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die max. Anzahl der Vollgeschosse wird mit IV festgesetzt. Dies stellt ein maßstäbliches Einfügen in die vor allem von großmaßstäblichen Bauten der Opel-Werke geprägte Umgebung sicher.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude beliebiger Länge (abweichende Bauweisen § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften über die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die planerische Konzeption sieht hier – ebenso wie der bestehende Bebauungsplan Nr. 825 - ein hohes Maß an Flexibilität für die Nutzungen vor.

Eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke sichert und erweitert das Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da auf diese Weise eine Inanspruchnahme von bisherigen Freiflächen an anderer Stelle vermieden werden kann. Eine Ausweitung der Einzelhandelsflächen im Sondergebiet ist nicht zu befürchten, da die maximalen Verkaufsflächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

7.1.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt, abgehend von der Hauptstraße, eine Verkehrsfläche fest. Ziel der Festsetzung ist die ausreichende Erschließung der südlich gelegenen Gewerbegebiete und des nördlich gelegene Sondergebiets innerhalb des Plangebietes ebenso wie die westlich des Plangebietes gelegene Betriebsfläche des Opel-Werks.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung hat das Büro blanke vekehr.concept eine Verkehrsuntersuchung und die Planung der Straße erstellt.

Aufbauend auf eine Verkehrszählung und eine Prognoseberechnung wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knotenpunkt Hauptstraße / Zufahrt Opel Werk / Planstraße durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass die zukünftig zu erwartenden KFZ-Verkehre an dem unmittelbar betroffenen Erschließungsknotenpunkt mit angemessener Verkehrsqualität bewältigt werden können. Es wurde für den Knotenpunkt eine Variante mit einer Signalsteuerung geprüft und alternativ dazu der Umbau zu einem Kreisverkehrsplatz. Sowohl die Signalsteuerung als auch der Kreisverkehr gewährleisten eine angemessene Leistungsfähigkeit. Für den durch die Investorenplanung verursachten Verkehr ist der geringfügige Ausbau der bestehenden Kreuzungsanlage ausreichend. Im Kreuzungsbereich besteht bereits eine Ampelanlage, die die vorhandenen Opel-Werke anbindet. Durch den prognostizierten Verkehr wäre die Verlängerung einer Abbiegespur auf der Hauptstraße zu empfehlen. Gemeinsames Ziel von Investor und Stadt ist jedoch, den Kreisverkehr zu realisieren. Zusammengefasst ergeben sich aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung eines Bau- und Gartenmarktes sowie gewerblicher Nutzungen.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche ist die Errichtung einer Straße möglich, die mit dem gewählten Querschnitt von 13,5 m den technischen Anforderungen der Fachämter der Stadt Bochum und den im Verkehrsgutachten bestimmten Anforderungen als öffentliche Straße genügen. So ist der Querschnitt der Straße und auch die Wendeanlage deutlich ausreichend für die Befahrung mit Lkw bemessen. Für die Erschließung der vom Investor geplanten Nutzungen bzw. Flächen, einschließlich der durch die Opel AG formulierten Anforderungen (9m) würde ein geringerer Querschnitt von 11,5 m ausreichen.

Die innere Aufteilung der Straße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Bau der Straße wird durch einen Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bochum geregelt.

7.1.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans befinden sich mehrere Gasleitungen der Open Grid Europe. Die in Betrieb befindliche Ferngasleitung wurde aufgrund der Planung zur Errichtung eines Baumarktes in neuer Trasse verlegt. Der alte Leitungsabschnitt wurde stillgelegt. Die Planungen zur Leitungsverlegung wurden im Hause der Open Grid Europe GmbH geführt und mit dem Investor abgestimmt.

Zur Sicherung der neuen Leitung einschließlich des notwendigen Schutzstreifens setzt der Bebauungsplan ein Leitungsrecht fest. Dieses beinhaltet auch die Zugänglichkeit der Leitung und Befahrung aufgrund von Wartungs- und Erneuerungsarbeiten durch den Leitungsträger. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitung sind bestimmte Einschränkungen gegeben (Überdeckung, Begrünung, Abstände). Es wird auf das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der E.ON Ruhrgas AG verwiesen. Demnach darf die Leitung nicht durch Wurzeln von Bepflanzungen beschädigt werden, die Leitungsstrasse ist zu Reparatur- und Wartungszwecken zugänglich zu gestalten. Darüber hinaus wird der Leitungsverlauf nachrichtlich in die Plankarte des Bebauungsplans aufgenommen.

7.1.6 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Sondergebiet ist die Anlage einer größeren Stellplatzfläche mit 426 Stellplätzen vorgesehen. Je 8 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, wobei dieser nicht unmittelbar auf der Stellplatzfläche untergebracht werden muss.

Vorgesehen sind 16 Bäume auf der Stellplatzanlage sowie 12 Stieleichen vor der Ostfassade des Baumarktes. Da die Stieleichen zwar vor der Ostfassade positioniert werden sollen, der Standort aber dennoch flexibel bleiben soll, werden diese nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Die übrigen erforderlichen Bäume wurden in gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen festgesetzt.

Begründet wird die Festsetzungen von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen mit dem Ausgleich der Anlage einer großen Stellplatzfläche, der Attraktivierung des Plangebiets durch grüngestalterische Maßnahmen und die Aufwertung des Plangebiets durch Grün- bzw. Freiflächen.

Die Plankarte wurde daher um folgende Festsetzung ergänzt:

In den Gewerbegebieten ist ebenfalls für 8 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Hierbei sind jedoch die in der als Planzeichen B festgesetzten Fläche gepflanzten Bäume auf die für die Stellplätze in den Gewerbegebieten erforderlichen Bäume anzurechnen.

Die Plankarte wurde daher um die entsprechende Festsetzung ergänzt.

Mit Konkretisierung des geplanten Bauvorhabens bzw. nach Erarbeitung eines Freianlagenplans in Zusammenarbeit mit dem Fachamt hat sich herausgestellt, dass an einigen, zur Auslegung des Planes festgelegten Standorten Anpflanzungen weniger sinnvoll sind. Daher wurden Anpassungen der getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) Bindungen für Bepflanzungen erforderlich.

Da die bisher festgesetzte Anpflanzung von 13 Bäumen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Fläche südlich des Gewerbegebietes entfällt, weil diese Fläche der natürlichen Sukzession zur Verfügung stehen soll, werden die hier entfallenden Bäume an anderer Stelle im Plangebiet gepflanzt, um weiterhin die für die Stellplätze des Baumarktes erforderliche Anzahl von Bäumen zu erreichen.

Am östlichen Rand des Sondergebiets setzt der Bebauungsplan eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Hauptstraße fest. Diese Fläche ist gärtnerisch zu gestalten. Zufahrten und Zuwegungen sind zulässig. Nicht zulässig sind Stellplätze.

Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 825 - Hauptstraße - übernommen und geschieht aus städtebaulich-gestalterischen Gründen. Durch die Festsetzung soll eine grüngestalterische Einbindung des Baumarktbereichs zur Hauptstraße hin sichergestellt werden.

Diese Fläche wird teilweise durch den Schutzstreifen der innerhalb des Plangebietes verlaufenden Gasleitung tangiert. Innerhalb des Schutzstreifens sind bestimmte Maßgaben bezüglich der Bepflanzung zu beachten. Eine Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber sollte stattfinden, bzw. das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der E.ON Ruhrgas AG ist zu berücksichtigen. Demnach darf die Leitung nicht durch Wurzeln von Bepflanzungen beschädigt werden, die Leitungstrasse ist zu Reparatur- und Wartungszwecken zugänglich zu gestalten.

Dieser, die Hauptstraße begleitende Grünstreifen wird ebenso südlich der geplanten Erschließungsstraße fortgeführt und mit obiger Festsetzung innerhalb der Gewerbeflächen gesichert. Als Maßnahme ist von Seiten des Investors die Befreiung der Fläche vom Unterwuchs vorgesehen, die Einzelbäume sollen aufgeastet werden.

Innerhalb der o.a., als Planzeichen C festgesetzten Fläche stehen 3 Bäume auf, die erhalten bleiben sollen. Für die verbleibende Fläche können daher nur 2 zu pflanzende Bäume durch den Bebauungsplan festgesetzt werden, hier wird die Festsetzung angepasst.

Entlang der Planstraße setzt der Bebauungsplan, analog der festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Hauptstraße, zwei begleitende Pflanzflächen fest (Planzeichen A und B in der Plankarte des Bebauungsplans).. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Zufahrten und Zuwegungen sind zulässig. Nicht zulässig sind Stellplätze.

Planzeichen A wurde modifiziert. Innerhalb der als Fläche zur Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche sind 3 weitere Bäume zu pflanzen. Die Anzahl erhöht sich damit auf 16. Hierfür wurde die Pflanzfläche in der Plankarte erweitert.

Für das Gewerbegebiet stehen bis dato weder die Anzahl noch die Art der hier anzusiedelnden Gewerbebetriebe fest und somit auch nicht die Größe oder die Anzahl der Grundstücke. Bei einer festgesetzten Anzahl von Bäumen könnte es daher strittig sein, wie viele der Bäume anteilig auf ein bestimmtes Grundstück entfallen. Auch kann der genaue Standort der Bäume zu diesem Zeitpunkt nicht im Freianlagenplan festgelegt werden, da unklar ist, wo sich die Zufahrten für die Gewerbegebiete liegen. Ausnahme ist der Bereich des Pflanzstreifens östlich der Zufahrt der Systemgastronomie.

Da diese bereits festliegt, soll hier soll die Pflanzung der Bäume gemäß Freianlagenplan in der Fassung vom 24.09.2013 erfolgen. Daher muss Planzeichen B modifiziert werden, um die benötigte Flexibilität zu erreichen. Nunmehr wird für den Bereich des Planzeichens B festgesetzt, dass die im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Planzeichen B festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit *Carpinus betulus* „Frans Fontaine“ - Hainbuchen - in der Qualität Stammumfang 25 - 30 cm, 4 x verpflanzt, zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Je angefangene 81,5 m² Anpflanzfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

7.1.7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Die Freifläche südlich des geplanten Gewerbegebietes soll erhalten werden. Der Bebauungsplan setzt entsprechend eine Fläche mit Bindung für die Bepflanzung fest. Zum Zwecke der Beseitigung oder Sicherung vorhandener (alt-) bergbaulicher und sonstiger Anlagen (Schächte, Stollen, Luftschutzanlagen, etc.) sowie zur Sanierung belasteter Böden sind Eingriffe zulässig. Ebenso ist die Errichtung von Zäunen bzw. Einfriedungen zulässig. So ist die Errichtung einer Zaunanlage vorgesehen, die das Betreten ggf. einsturzgefährdeter Schachtbereiche verhindert.

Die Bereiche innerhalb dieser Fläche, die zur Sicherung der Schächte oder Sicherung / Beseitigung belasteter Böden gerodet wurden bzw. noch gerodet werden müssen, werden der Sukzession überlassen, so dass sich in einem Zeitraum von 30 Jahren der Biotoptyp Industriewald wieder einstellen wird.

Die bisher bei Auslegung festgesetzte Anpflanzung von 13 Bäumen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Fläche entfällt, weil diese Fläche der natürlichen Sukzession zur Verfügung stehen soll. Die hier entfallenden Bäume werden an anderer Stelle im Plangebiet gepflanzt, um weiterhin die für die Stellplätze des Baumarktes erforderliche Anzahl von Bäumen zu erreichen.

Ziel ist die Sicherung einer gewissen Grünausstattung des Plangebietes, ohne auf notwendige Sicherungsmaßnahmen zu verzichten.

7.1.8 Fläche für Versorgungsanlagen

Entsprechend des Bestandes der Stadtwerke Bochum GmbH und der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 825 wird am westlichen Plangebietsrand eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Ziel ist die Sicherung der bestehenden Versorgungsanlage.

7.1.9 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan trifft für sein Plangebiet Festsetzungen zum Immissionsschutz. Dies erfolgt über die Gliederung nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen (Geräuschkontingente). Ausführungen hierzu s. o. Punkt 7.1.1.2.

7.2 Kennzeichnungen

Mit Konkretisierung des geplanten Bauvorhabens und nach Weiterführung der Untersuchungen bzw. Beginn der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes wurden die Kennzeichnungen nach öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) ergänzt.

7.2.1 Bergbau

Der Planbereich wird überdeckt von dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentum „Bruchstraße“. Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, vorhandenen Grubenbildern hat im Plangebiet eine Gewinnung von Steinkohle im tiefen und oberflächennahen Bereich stattgefunden.

Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt worden, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeit abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Die im oberflächennahen Bereich umgegangene Gewinnung kann zeitlich unbegrenzt in Form von Setzungen auf die Tagesoberfläche einwirken.

Im Plangebiet befinden sich des Weiteren verlassene, z. T. verfüllte und abgedeckte Tagesöffnungen ehemaliger Bergbauschächte.

Zum Thema Bergbau und Ausgasung wurden umfangreiche Begutachtungen durch die arcon Ingenieurgesellschaft mbH vorgenommen. Der Gutachter führt im Ergebnis aus:

„Die Ergebnisse der montangeotechnischen Untersuchungen wurden von der arcon Ingenieurgesellschaft in verschiedenen Gutachten zusammengestellt.

Hierbei wurden mit Gutachten der arcon Ingenieurgesellschaft vom 17.11.2008 die Schutzbereiche von Schacht Gustav, Schacht II und des Wetterschachtes auf Flöz Albert III, ermittelt.

Zwischenzeitlich wurden von der arcon Ingenieurgesellschaft ergänzende Recherchen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW, Dortmund, vorgenommen. Daneben wurden durch das Büro Donnermann und Partner, Kolitzheim, ergänzende Standsicherheitsuntersuchungen auf Basis alter Schachtakten vorgenommen.

Die Ergebnisse der ergänzenden Recherchen und Standsicherheitsuntersuchungen des Büros Donnermann und Partner sowie das hieraus abzuleitende weitere Vorgehen in Bezug auf die Schachtsicherung sind Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.

Auf dem Grundstück Hauptstraße, Bochum, befinden sich die Tiefbauschächte Schacht Gustav, Schacht II, der Wetterschacht auf Flöz Albert III. sowie der Luftschacht der ehemaligen Zeche Bruchstraße.

Schacht Gustav weist einen Radius von 3,45 m (inkl. Ausbau), Schacht II von 2,15 m (inkl. Ausbau) auf. Für den Wetterschacht auf Flöz Albert III und den Luftschacht der ehemaligen Zeche Bruchstraße liegen keine Angaben zum Schachtdurchmesser vor.

Gemäß den Angaben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW sind für den Schacht 1 (Gustav) und den Schacht 2 aufgrund der Teufen von mehr als 200 m Sog- und Rückprallkräfte von 80 kN/m² und 30 kN/m² über den Schachtquerschnitt zu berücksichtigen. Diese Ansätze wurden ausweislich der damaligen statischen Berechnungen nicht berücksichtigt. Des Weiteren sind die Abdeckplatten auf eine Verkehrslast von 16,70 kN/m², anstatt auf 33,3 kN/m² berechnet worden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bis zu einem Radius von $R = 25$ m vom Schachtmittelpunkt aus, Grubengas ausströmen kann.

Für den Schacht 1 (Gustav) und Schacht 2 wurden vom Büro Donnermann und Partner ergänzende Standsicherheitsuntersuchungen für die Schächte unter Ansatz der o. g. Einwirkungen ausgeführt. Ausweislich der vom Büro Donnermann erhaltenen Informationen weist der Schacht 1 (Gustav) und der Schacht 2 unter Ansatz der o.g. Einwirkungen ausreichende Standsicherheiten auf. Die jeweiligen statischen Nachweise werden mit getrennten Gutachten durch das Büro Donnermann und Partner vorgelegt.

Für den Wetterschacht auf Flöz Albert III und den Luftschacht der ehemaligen Zeche Bruchstraße liegen keine Angaben zur genauen Lage der Schächte, zum Schachtdurchmesser, zur Beschaffenheit des Schachtkopfes und der Verfüllung vor. Somit können keine belastbaren Angaben zur Standsicherheit der Schächte gemacht werden.

Die Schächte sind somit im Rahmen der Baumaßnahme zu erkunden und z. B. durch Verfüll- und Verpreßmaßnahmen zu sichern. Hiernach ist nicht mehr mit ungünstigen Einwirkungen auf die Geländeoberfläche zu rechnen.

Sollten Gebäudeteile innerhalb der Reichweite der Ausgasung liegen, so werden diese entsprechend mit einer Gasdränage zur Fassung und Ableitung der Grubengase errichtet. Die Sicherungsarbeiten werden mit dem Schachteigentümer, der E.ON AG, abgestimmt und durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen fachlich begleitet.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach den statischen Nachweisen des Büros Donnermann und Partner unter Ansatz der maßgeblichen Einwirkungen eine ausreichende Standsicherheit der für den Schacht 1 (Gustav) und den Schacht 2 nachgewiesen ist. Der Wetterschacht auf Flöz Albert III und der Luftschacht der ehemaligen Zeche Bruchstraße werden im Zuge der Baumaßnahme gesichert, so dass auch hier eine ausreichende Standsicherheit gewährleistet ist.“

Eine Untersuchung zur Standsicherheit und Sicherung der Schachtanlagen wurde ebenso durch die arcon Ingenieurgesellschaft mbH im Dezember 2011 vorgenommen und mit der E.ON AG abgestimmt. Demnach sind verschiedene Sicherungsmaßnahmen vorgesehen. Aufgrund der Empfehlung der Gutachter kennzeichnet der Bebauungsplan die Schachtanlagen mit einem Schutzradius von 20 m.

Somit werden vor Beginn der Bautätigkeit die betroffenen Bereiche gesichert. Da die Sicherungsmaßnahmen voraussichtlich erst nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans abgeschlossen sein werden, nimmt der Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung für das gesamte Bebauungsplangebiet auf.

7.2.2 Bodenbelastungen

Zu den Themen Altlasten und Ausgasungen wurden entsprechende Begutachtungen sowie ergänzende Untersuchungen zur Grundwasserkontrolle durch die arcon Ingenieurgesellschaft mbH durchgeführt und mit dem Umweltamt abgestimmt. Das Gutachten führt aus:

„Aufgrund der jahrzehntelangen industriellen Nutzung wird das Grundstück im Altlastenkataster der Stadt Bochum unter der Nummer Bo Nr. 4/3.05 geführt. (...)

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen auf der Kauffläche belegen eine nutzungstypische Hintergrundbelastung, die insgesamt als unkritisch anzusehen ist. Lediglich in eng begrenzten Teilbereichen des Grundstückes ist mit z. T. deutlich erhöhten Schadstoffbelastungen im Boden zu rechnen. Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme wird der anfallende Bodenaushub zur Geländeprofilierung genutzt. Bei der Ausführungsplanung der Erdbaumaßnahme ist sicherzustellen, dass im Bereich von hochkontaminierten Böden kein Aushub bzw. ein minimaler Aushub stattfindet und diese Flächen in der Endphase versiegelt werden. Durch die Baumaßnahme und die Versiegelung der Restfläche wird der Standort aus umwelttechnischer Sicht insgesamt verbessert.

Bei den durchgeführten Grundwasseruntersuchungen wurde in der Grundwassermessstelle GWMst B VIII eine massive LHKW-Verunreinigung ermittelt. Die Zusammensetzung der einzelnen Parameter unter Berücksichtigung der LHKW-Abbauprodukte zeigt, dass es sich um einen Altschaden handelt, der im Zusammenhang mit der Zeche Bruchstraße steht.“

Von Seiten der Gutachter sollte die Versiegelung der Fläche beibehalten bzw. ausgedehnt werden, auf eine Versickerung von Niederschlagswasser ist zu verzichten. Im Ergebnis stellt sich dar, dass das Grundwasser an einer Stelle durch eine kleinräumige Kontamination (geringfügig) belastet ist. Eine Notwendigkeit zur Sanierung ergibt sich hieraus aber nicht. Auswirkungen auf die vorgesehenen Nutzungen ergeben sich ebenso nicht.

Bei Erdarbeiten werden entsprechende Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Ein explizites Boden-Sanierungskonzept ist von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde nicht gefordert. Es sind aber sämtliche Baumaßnahmen, auch Bodeneingriffe, mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen bzw. zur Baugenehmigung vorzulegen. Die Baubegleitung durch einen Sachverständigen (arcon Ingenieurgesellschaft mbH) wurde bereits durch den Investor beauftragt.

Da die Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen voraussichtlich erst nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans abgeschlossen sein werden, nimmt der Bebauungsplan eine entsprechende (allgemeine) Kennzeichnung auf.

Im Rahmen der Erkundung des Untergrundes wurden im gesamten Untersuchungsgelände verschiedene Bodenaufschlüsse durchgeführt. Mit den bisher durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden ab Geländeoberfläche, unterhalb der Oberflächenversiegelung überall aufgefüllte Böden angetroffen.

Die größten Mächtigkeiten der aufgefüllten Böden, mit bis zu > 9,0 m, sind im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes angetroffen worden.

Im Hinblick auf Schadstoffanreicherungen im Boden wurden mit den unterschiedlichen umwelttechnischen Untersuchungen punktuell höhere Gehalte, insbesondere an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), nachgewiesen. Dabei sind in tieferen Bereichen der Auffüllung vereinzelt auch Prüfwertüberschreitungen im Sinne der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Industrie- und Gewerbeflächen für den Parameter Benzo(a)pyren nachgewiesen worden.

Weiterhin ist westlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes an der Geländeoberfläche in einer wassergebundenen Decke, eine stark erhöhte Konzentration für den Parameter Chrom ges. ermittelt worden. Die Konzentration liegt ebenfalls über dem entsprechenden Prüfwert der BbodSchV.

Aus diesen erhöhten Schadstoffgehalten im Boden ergibt sich ein potentiell Gefährdungspotential, insbesondere für die menschliche Gesundheit über die direkte Aufnahme von Schadstoffen.

7.2.3 Bodenluft

Der wesentliche Teil des Gefährdungspotentials im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 923 ergibt sich aus der geologischen Situation mit dem oberflächennah anstehenden, flözführenden karbonischem Festgestein. In der Karte der potentiellen Grubengasaustritte (Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzustömungen im Stadtgebiet Bochum") liegt das Grundstück in der Zone 3 (Austritte sehr wahrscheinlich).

Mit Bodenluftuntersuchungen wurden im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes, insbesondere im Umfeld des Schachtes 2 und des Luftschachtes, Methangehalte bis zu 43 Vol.% [U 12] bzw. bis zu 60 Vol.% [U 6] gemessen.

Unter ungünstigen Bedingungen sind folgende Gefährdungspotentiale zu berücksichtigen:

- Explosionsgefahr: In der Bodenluft wurden bis zu 60 Vol.-% Methan gemessen. Methan bildet mit Sauerstoff im Bereich von 4,4 bis 15 Vol.% ein explosionsfähiges Gemisch.
- Erstickungsgefahr: Aufgrund des z. T. sehr geringen Sauerstoffgehaltes der Bodenluft, besteht bei einem Eindringen in schlecht durchlüftete Hohlräume die Gefahr des Erstickens. Relevant ist hier auch das Gas Kohlendioxid, das deutlich schwerer als Luft ist und sich somit in Mulden / Hohlräumen anreichern kann.

Leichtflüchtige Schadstoffe wie aromatische (BTEX) und chlorierte (LCKW) Kohlenwasserstoffe wurden lediglich punktuell in geringen Konzentrationen in der Bodenluft nachgewiesen.

7.2.4 Grundwasser

Für das Schutzgut "Grundwasser" ist festzuhalten, dass insgesamt eine Schadstoffbelastung im Grundwasser mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCHW) vorhanden ist. Eine Nutzung des Grundwassers ist im Bebauungsplanbereich, außer zu Probezwecken, ausgeschlossen.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Gasleitung

Innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans befinden sich mehrere Gasleitungen der Open Grid Europe. Die in Betrieb befindliche Ferngasleitung wurde aufgrund der Planung zur Errichtung des Baumarktes in neuer Trasse verlegt. Der alte Leitungsabschnitt wurde stillgelegt. Die Planungen zur Leitungsverlegung wurden im Hause der Open Grid Europe GmbH geführt und mit dem Investor abgestimmt.

Der Leitungsverlauf der aktiven Gasleitung sowie der beidseitige Schutzstreifen werden nachrichtlich in die Plankarte des Bebauungsplans aufgenommen. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitung sind bestimmte Einschränkungen gegeben (Überdeckung, Begrünung, Abstände). Es wird auf das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der Open Grid Europe GmbH verwiesen. Demnach darf die Leitung nicht durch Wurzeln von Bepflanzungen beschädigt werden, die Leitungstrasse ist zu Reparatur- und Wartungszwecken zugänglich zu gestalten.

Die außer Betrieb befindlichen/stillgelegten Gasleitungen im Plangebiet können bei den weiteren Planungen vernachlässigt werden. Sollten bei Baumaßnahmen Teile dieser Leitungen im Weg sein, ist eine Abstimmung durchzuführen. Das Herausschneiden der Rohre darf ausschließlich durch das Fachpersonal der Open Grid Europe GmbH erfolgen.

Der Verlauf der außer Betrieb befindlichen/stillgelegten Gasleitungen im Plangebiet wurde in die Plankarte eingezeichnet und zur Verfügung gestellt.

7.4 Hinweise

Mit Konkretisierung des geplanten Bauvorhabens und nach Weiterführung der Untersuchungen bzw. Beginn der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes wurden die Hinweise nach öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) ergänzt.

7.4.1 Altlasten

Das Plangebiet liegt komplett auf dem Betriebsgelände der ehem. Zeche Bruchstraße und wird im Altlastenkataster der Stadt Bochum unter der Nummer 4/3.05 geführt.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen werden umfangreiche Tiefbauarbeiten durchgeführt. Die dabei anfallenden mineralischen Abfälle sind, je nach Beschaffenheit und Schadstoffbelastung, zu verwerten oder zu beseitigen.

Der Im Rahmen der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub soll, sofern dies aus umwelt- und geotechnischer Sicht möglich ist, auf dem Gelände unterhalb von versiegelten Oberflächen eingebaut werden. Bei Eingriffen in den Untergrund stellen die tiefer liegenden Belastungen ein Gefährdungspotential dar, sodass die entsprechenden Wirkungspfade durch geeignete Schutzmaßnahmen zu unterbinden sind.

In diesem Zusammenhang ist ein Vorentwurf zum Sanierungsplan „Neubau eines Baumarktes, Hauptstraße 90“ (gem. § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz) vorgelegt worden.

Für das Bauvorhaben ist ein genehmigungsfähiger Sanierungsplan nach Bundes-Bodenschutzgesetz vorzulegen, der dann für verbindlich erklärt werden kann.

Die Ausführung des Sanierungsplans ist durch einen "vor Ort" tätigen Fachgutachter (Eigenüberwacher) zu begleiten und zu überwachen. Der Fachgutachter ist vom Umwelt- und Grünflächenamt zu benenn. Der zu beauftragende Fachgutachter trägt die abschließende Verantwortung für die ordnungsgemäße Überprüfung und Überwachung aller durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die im Sanierungsplan beschriebenen Vorgaben und Sanierungsziele.

Die ordnungsgemäße Durchführung der Sanierungsmaßnahme (Aushub, die Umlagerung und der Einbau des Bodenaushubs) ist nach Abschluss der Sanierung durch den Fachgutachter in einer Gesamtdokumentation zusammenzufassen. Die Dokumentation ist dem Umwelt- und Grünflächenamt in dreifacher Ausfertigung umgehend und unaufgefordert vorzulegen.

Beginn und Ende der Arbeiten sind jeweils schriftlich anzuzeigen. Ansprechpartner für die bauliche Abwicklung ist Herr Finken (Telefon: 0234/910-3552).

Bei Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z. B. für Rahmengrün, sind die Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik zu beweisen.

Es ist ein mit der Bezirksregierung Arnsberg, Arbeitsschutzverwaltung Dortmund, abgestimmtes Arbeitsschutzkonzept vorzulegen.

In der Bodenluft wurden stellenweise hohe Methangehalte festgestellt. Daraus können sich unterschiedliche Gefährdungen ergeben. Insbesondere kann sich ein explosives Gemisch aus Methan und Sauerstoff bilden. Weiterhin besteht insbesondere bei Tiefbauarbeiten in Gräben oder Mulden aufgrund der geringen Sauerstoff- und z. T. hohen Kohlendioxidgehalte der Bodenluft Erstickungsgefahr. Gegen diese Gefährdungen sind in der Bauphase (z. B. Belüftung, explosionsgeschützte Geräte, Methanmessgeräte) als auch bei der späteren Nutzung, z. B. durch die Herstellung gasdurchlässiger Zonen, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

7.4.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

7.4.3 Baudenkmäler

Baudenkmäler sind nicht bekannt.

7.4.4 Kampfmittelfunde

Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet und 1 vermutliche Blindgängereinschlagstelle für das Bebauungsplangebiet erkennen. Vor Baubeginn muss der Verdachtspunkt überprüft werden. Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind zudem grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80 mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094; und Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120 mm drehend mit Schnecke (nicht schlagend) durchgeführt werden (Anwendung Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung - <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>). Bei größerem Durchmesser ist das Ordnungsamt rechtzeitig zu informieren - ca. drei Wochen vor Beginn -, da ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst und dem Bauherrn bzw. dessen Vertreter abgestimmt werden muss. Es ist zudem erforderlich, die zu bebauenden Flächen und Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen. Spätestens 10 Tage vor Beginn der Arbeiten sind dem Ordnungsamt, Willy-Brandt-Platz 2-6, 44777 Bochum, Zimmer 249, Tel. 910 14 08 / 910 17 83 drei Lagepläne im Maßstab 1 : 250 einzureichen und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bis zur Überprüfung, ggf. auch mit schwerem Gerät, ermöglicht werden.

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

7.4.5 Methanausgasungen

Abgesehen von den örtlich belegten Methanausgasungen liegt das Bebauungsplangebiet im Bereich von Schächten. Grundsätzlich muss im Bereich von Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan (CH₄)-Zuströmungen gerechnet werden.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, werden aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind.

Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung für Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "TFH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an.

Hinsichtlich der Ausgasungs- und Standsicherheitssituation des Schachtes sowie bezüglich des für den Schacht verantwortlichen Bergwerkseigentümers, mit dem die baulichen Maßnahmen abzustimmen sind, sollte in jedem Fall mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Kontakt aufgenommen werden.

7.4.6 Grundwasser

Im Rahmen der Baumaßnahme und zum Abschluss der Arbeiten ist das Grundwasser zu überwachen. Die Analytik und Beurteilung ist in den Abschlussbericht mit aufzunehmen.

Sämtliche Grundwassermessstellen, die auf dem Gelände vorhanden sind, müssen erhalten werden.

Allgemein gilt: Für das Schutzgut "Grundwasser" ist festzuhalten, dass insgesamt eine Schadstoffbelastung im Grundwasser mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCHW) vorhanden ist. Eine Nutzung des Grundwassers ist im Bebauungsplanbereich, außer zu Probezwecken, ausgeschlossen.

7.4.7 Trafostation

Die Stadtwerke erwarten, dass eine weitere Trafostation zur Versorgung des Gewerbes eingerichtet werden. Falls eine weitere Trafostation eingerichtet werden muss, ist mit den Stadtwerken Kontakt aufzunehmen. Die Festsetzung einer konkreten Fläche kann aufgrund der fehlenden Konkretisierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch nicht vorgenommen werden.

8. Bebauungsplanverfahren

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 23.02.2011 eingeleitet.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche 80.320 m²
davon

Sondergebiet Einzelhandel (Baumarkt) 49.840 m²
davon Fläche zur Anpflanzung 1.320 m²
Gewerbegebiet 24.860 m²
davon Fläche zur Anpflanzung 2.090 m²
davon Fläche mit Pflanzbindung 8.010 m²
Verkehrsfläche 5.620 m²
Trafostation 20 m²

10. Umsetzung der Planung

10.1 Erschließung

Die Errichtung der geplanten Straße innerhalb des Plangebietes und der Umbau des Knotenpunktes dieser Straße mit der Hauptstraße erfolgt durch den Investor.

10.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig

10.3 Eingriffs-, Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 4 a Abs. 1 LG NW ist „der Verursacher eines Eingriffs (...) zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen („Vermeidungsgebot“), § 4 a Abs. 2 verpflichtet den Verursacher „unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer von der zuständigen Behörde zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).“

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Aufgrund der bisherigen altindustriellen und gewerblichen Nutzungen, der Wohnnutzung, der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 825 sowie der derzeitigen planungsrechtlichen Beurteilung des Plangebiets als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) ist dies für den Geltungsbereich der Fall. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Schutz der Bäume regelt sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum.

Der Umweltbericht hat eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt, um den Eingriff qualitativ zu bewerten und eine Grundlage zur Abwägung zu erhalten.

10.4 Kosten

Die Realisierung der Bauvorhaben sowie der Bau der inneren Erschließung obliegt dem Investor. Soweit der Anschluss der geplanten Straße an die Hauptstraße über einen Kreisverkehr erfolgt, sind etwaige Kostenbeteiligungen der Stadt Bochum innerhalb des Erschließungsvertrags zu regeln.

10.5 Verträge

10.5.1 Erschließungsvertrag

Über die Errichtung der geplanten Straße innerhalb des Plangebietes und des Umbaus des Knotenpunktes dieser Straße mit der Hauptstraße wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen.

10.5.2 Städtebaulicher Vertrag

Es wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor getroffen, der u. a. die Übernahme der Planungskosten regelt.

Voraussetzung zur Verlagerung des Baumarktes vom Wallbaumweg an die Hauptstraße war, dass der Altstandort zukünftig nicht mehr zu Einzelhandelszwecken mit zentren- oder nichtzentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des Masterplanes Einzelhandel genutzt wird.

Noch vor dem Satzungsbeschluss wurde daher ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der eine Einzelhandelsnutzung im vorgenannten Sinne verbindlich auch für mögliche Rechtsnachfolger ausschließt. Des Weiteren wird über die Gestaltung der Gebäudefassaden und der Aussenanlagen bis zum Ratsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

11. Gutachten

Junker und Kruse Stadtforschung Planung: Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Verlagerung und Vergrößerung eines Bau- und Gartenmarktes in Bochum unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen, Dortmund, Februar 2010

Junker und Kruse Stadtforschung Planung: Bebauungsplan Nr. 923 - Baumarkt Hauptstraße - Bochum, Ergänzende Ausführungen zur raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Verlagerung und Vergrößerung eines Bau- und Gartenmarktes in Bochum aus dem Februar 2010, Dortmund, August 2011

blanke verkehr.concept, Ingenieurbüro für konzeptionelle Verkehrsplanung: Hagebaumarkt Ziesak in Bochum-Langendreer, Verkehrsuntersuchung erstellt im Auftrag der FAM Immobilien GmbH & Co. KG, Oberhausen - Projekt-Nr. 1103, Bochum 2011 - und Ausführungsplanung des Büros

arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Geo-, Montan- und Umwelttechnik: Adam Opel - Werk III Montan-, geo- und umwelttechnische Untersuchung, Ergebnisse der montantechnischen Erkundung, Oberhausen, August 2008

arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Geo-, Montan- und Umwelttechnik: FAM Immobilien GmbH & Co. KG, Neubau eines Baumarktes, Hauptstraße 90 in Bochum, Opel Werk III, Bochum, Baugrundvorerkundung, Baugrundbeurteilung, geotechnische Beratung im Rahmen der Vorplanung, Oberhausen, Januar 2009

arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Geo-, Montan- und Umwelttechnik: Neubau eines Baumarktes, Hauptstraße 90 in Bochum (ehemals Opel Werk III), Orientierende umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung, Oberhausen, März 2009

arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Geo-, Montan- und Umwelttechnik: Neubau eines Baumarktes, Hauptstraße 90 in Bochum, Opel Werk III, Bochum, Umwelttechnische Beurteilung, Hier: Ergebnisse der 3. Grundwasserprobenahme am Pegel B VIII, Oberhausen, Mai 2009

arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Geo-, Montan- und Umwelttechnik: Neubau eines Baumarktes, Hauptstraße 90 in Bochum, Opel Werk III, Bochum, Umwelttechnische Beurteilung, Hier: Ergebnisse der 4. Grundwasserprobenahme am Pegel B VIII, Oberhausen, November 2009

arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Geo-, Montan- und Umwelttechnik: Ziesak, Bochum, Montangeotechnische Beratung, Hier: Angaben zur Standsicherheit und Sicherung von Schacht Gustav, Schacht II, Wetterschacht aus Flöz Albert III und Luftschacht ehem. Bruchstraße, Oberhausen, Dezember 2011

arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Geo-, Montan- und Umwelttechnik: FAM Immobilien GmbH & Co. KG, Neubau eines Baumarktes, Hauptstraße 90, Bochum Hier: Teilbereich südliche Brachfläche Orientierende umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung, Gelsenkirchen 21.05.2012.

ITAB Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik: Geräuschemissions-Untersuchung Stadt Bochum, Bebauungsplan Baumarkt Hauptstraße in Bochum, Dortmund, Dezember 2012

weluga Umweltplanung Weber Ludwig Galhoff & Partner, Erstellt für Planergruppe GmbH Oberhausen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG - Voreinschätzung - Planung Baumarkt Hauptstraße in Bochum, Bochum, Januar 2011

Planergruppe GmbH Oberhausen: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Baumarkt Hauptstraße - Bochum“, Oberhausen, Oktober 2011 (in die Begründung zum Bebauungsplan integriert, s. u.)

TEIL B - UMWELTBERICHT

12. Anlass und Aufgabenstellung

Anlass der Planung ist das Interesse eines Investors zur Errichtung eines Baustoff-, Bau- und Gartenmarktes auf dem nördlichen Teilbereich der Fläche. Hierbei handelt es sich um die Verlagerung eines seit Jahrzehnten ansässigen Betriebes in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Die Verlagerung des am Wallbaumweg befindlichen Baustoff- und Baumarktes ist aus Sicht des Betreibers dringend notwendig geworden. Mit der Verlagerung des Marktes soll der Betrieb insbesondere hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Marktkonzeption an moderne Gegebenheiten und somit an die Wünsche der Kunden angepasst werden.

Die bisherigen Eigentümer waren die Adam Opel AG und die Stadt Bochum.

Bisher wurde der Großteil der Flächen als Aufstellflächen für Neuwagen der Adam Opel AG genutzt und als potenzielle Erweiterungsfläche für bauliche Anlagen des angrenzenden Opel-Werks vorgehalten.

Der Investor hat von der Adam Opel AG in Bochum das Grundstück an der Hauptstraße, Werk III, erworben.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplans –Baumarkt Hauptstraße-, Bebauungsplanverfahren 923, vorgesehen. Im östlichen Bereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 825 - Hauptstraße-, der seit dem 09. Juli 2007 rechtskräftig ist.

Die Erweiterung in westlicher und südlicher Richtung wird planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt und durch die vorhandene Nutzung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet klassifiziert.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

Entsprechend des § 2 BauGB wird ein Umweltbericht zum Bebauungsplan verfasst, darin ist die Anwendung der Eingriffsregelung und die Ergebnisse der artenschutzrechtliche Vorprüfung enthalten.

12.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 825 - Hauptstraße - liegt im Bochumer Stadtteil Langendreer, westlich und nördlich der Hauptstraße, zwischen den Opel-Werken II und III, südlich der diese beiden Werke verbindenden Straße und nordöstlich des Wallbaumweges. Das Grundstück befindet sich in der Flur 1, Flurstücke 421, 737, 738, 450, und z.T. 508.

12.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §11 BauNVO wird der Untersuchungsraum als Sondergebiet -Baumarkt- ausgewiesen. Das Sondergebiet - Bau- und Gartenmarkt - dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 23.400qm. Hierbei dürfen Neben- bzw. Randsortimente insgesamt ca. 3.250 qm nicht überschreiten.

Das gesamte Plangebiet hat eine Flächengröße von 8,03 ha. Die als Sondergebiet und Gewerbegebiet festgesetzten Flächen haben eine Größe von 5,0 ha und 2,5 ha. Die Größe des Gewerbegebiets setzt sich aus einer 50 m tiefen Baufläche und einer daran anschließenden Fläche mit Pflanzbindungen zusammen.

Des Weiteren werden Verkehrsflächen (0,6 ha) ausgewiesen.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt IV bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,85 im Sondergebiet und 0,65 im Gewerbegebiet.

Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 2,4.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude beliebiger Länge (abweichende Bauweisen § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §22 BauNVO) zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften über die offene Bauweise.

Entlang der Hauptstraße und beidseitig der Planstraße werden Pflanzstreifen festgesetzt.

12.1.2 Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über eine geplante Straße, die an den bestehenden Kreuzungsbereich an der Hauptstraße anschließt und in Richtung Westen verläuft und so die beidseitig verlaufenden Gewerbe- bzw. Marktflächen erschließt. Die Straße ist als Sackgasse mit einer entsprechend für LKW ausgelegten Wendeanlage ausgestattet. Die Verkehrsuntersuchung von Blanke verkehr.concept sagt aus, dass sich aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung eines Bau- und Gartenmarktes, gewerblicher Nutzungen und einer Systemgastronomie am Standort Hauptstraße in Bochum ergeben. Für den Knotenpunkt Hauptstraße / Zufahrt Opel Werk / Planstraße ergeben sich sowohl mit einer Signalisierung als auch mit einer Kreisverkehrslösung angemessene Verkehrsqualitäten.

12.2 Inhalte und Ziele des Umweltschutzes

12.2.1 Bau- und Planungsrecht

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 2 (4) die Durchführung einer Umweltprüfung grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren vor.

Die Umweltprüfung hat nach § 2 (4) dafür Sorge zu tragen, für die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Deren Darstellung und Bewertung erfolgt in einem Umweltbericht. Dieser ist nach § 2 a der Begründung des Bauleitplans beizustellen, wobei sich der Umweltbericht als eigenständiger Bestandteil darstellt. Die regelmäßig zu erarbeitenden Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der BauGB-Anlage zu § 2 (4) und § 2 a.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Eingriffsregelung des § 1 a (3) BauGB i.V.M. § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

12.2.2 Umwelt- und Naturschutzrecht

Für das Verfahren des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung gemäß §15 BNatSchG bzw. §4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) sowie der Artenschutz gemäß §§ 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Dieser wird mit dem in dem vorliegenden Umweltbericht integrierten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und der hierin enthaltenen Eingriffsbilanzierung und der artenschutzrechtlichen Vorprüfung Rechnung getragen.

12.2.3 Eingriffsregelung

Gemäß § 15 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs(...) zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen („Vermeidungsgebot“), § 4 a (2) verpflichtet den Verursacher „unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer von der zuständigen Behörde zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).“

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Aufgrund der bisherigen altindustriellen und gewerblichen Nutzungen, der Wohnnutzung, der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 825 sowie der derzeitigen planungsrechtlichen Beurteilung des Plangebiets als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) ist dies für den Geltungsbereich der Fall. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Schutz der Bäume regelt sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum.

Trotz dieser Tatsache wird eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt, um den Eingriff qualitativ zu bewerten und eine Grundlage zur Abwägung zu erhalten.

Umsetzung des Vermeidungsprinzips im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Dem Planungskonzept liegen folgende Hauptziele zugrunde:

1. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind soweit wie möglich zu mindern (Minderungsgebot) und im B-Plangebiet auszugleichen (Ausgleichverpflichtung).

2. Vermeidung von Eingriffen durch Erhalt von schutzwürdigen und erhaltenswerten Vegetationsstrukturen.

3. Beschränkung der Straßen- und Wegequerschnitte

4. Minderung des Eingriffs durch fachgerechte Behandlung von Bodens nach DIN 18915, 18917 und 18300.

5. Vegetationsschutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 während der Bauzeit, insbesondere Vermeidung von Abgrabung und Überschüttung des Wurzelraumes, durch Verringerung des Arbeitsstreifens in betroffenen Bereichen.

6. Einhalten der Vogelschutzzeiten, Bäume und Sträucher dürfen nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September gefällt werden.

12.2.4 Umgang mit Wasser

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51 a 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 der jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Das Plangebiet war bereits vor dieser Zeit bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gemäß § 51 a Landeswassergesetz hier nicht bestehen.

Nach den Erkenntnissen der aktuellen Bodenuntersuchungen muss die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden. Zurzeit werden die Anforderungen an die Entwässerung der Erschließung geprüft.

12.2.5 Umgang mit Energie (erneuerbare Energie und sparsame und effiziente Nutzung von Energie)

Es ist geplant die Dachflächen und die Dachkonstruktion des Baumarktes so zu dimensionieren, dass eine Aufstellung von Solar- bzw. Photovoltaik-Anlagen möglich sein soll.

13. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Umweltprüfung

In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln, zu bewerten und in einen Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet, darzulegen. Die Umweltprüfung besteht aus dem Scoping, Umweltbericht, Monitoring sowie einer erweiterten Öffentlichkeitsbeteiligung.

Grundschrirte der Umweltprüfung sind die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Die in Betracht zu ziehenden Umweltbelange laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt, Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und soziale Sachgüter,

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

13.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

In der Bestandsaufnahme wird der derzeitige Umweltzustand des Gebiets, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden behandelt.

Als Grundlage für die spätere Eingriffsbewertung wird zunächst die Eingliederung des Plangebietes in den entsprechenden Naturraum dargestellt. Im Weiteren werden die planerischen Vorgaben in Bezug auf die Schutzwürdigkeit (Landschaftsplan, Stadtbiotopkartierung, Informationssystem Natura 2000) und vorgesehene Nutzung (Regionaler Flächennutzungsplan) ausgewertet.

13.1.1 Kurzcharakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,0 ha und befindet sich zwischen den Siedlungsbereichen Somborn und Langendreer unmittelbar angrenzend an die Werke II und III der Adam Opel AG. Die Umgebung des Plangebiets ist vor allem durch die östlich und westlich gelegenen Opel-Werke sowie die westlich und südlich verlaufenden Hauptstraße und die südlich liegenden Bahnanlagen charakterisiert. Südlich der Bahnanlagen liegt im weiteren Verlauf der Hauptstraße das Zentrum des Stadtteils Langendreer.

Das Plangebiet ist durch gewerbliche Nutzung charakterisiert. Im Norden des Plangebietes waren Wohngebäude vorhanden, die inzwischen beseitigt wurden. Der südliche Teil wird als Aufstellfläche für Neufahrzeuge genutzt und ist vollständig versiegelt.

Bei dem Standort handelt es sich um eine altindustrielle Fläche, die in der Vergangenheit intensiv genutzt wurde. Vier Schachtanlagen sind noch vorhanden und das gesamte Gelände wurde mit verschiedenen Materialien aufgeschüttet.

Zu Beginn der Planungen war im südlichen Planbereich ein vorwaldähnlicher Aufwuchs aus überwiegend noch jungen Birken, Weiden und Ahorn-Arten vorhanden, die sich hier seit Einstellung der bergbaulichen Tätigkeiten durch Sukzession entwickelt haben (Natur auf Zeit). Dieser Industriewald hat ein Alter von ca. 30-40 Jahren.

Darüber hinaus befand sich älterer Baumbestand im nördlichen Bereich um die beseitigten Häuser (Platanen, Pappeln, Kiefern und Robinien). Die Böschungsbereiche im Norden zum Gleisanschluss der Opelwerke und im Randbereich zur Hauptstraße und zum Wallbaumweg waren ebenfalls mit Gehölzen (Pappeln, Robinien, Birken) bewachsen.

Aufgrund der Abrissarbeiten der ehemaligen Wohnhäuser, der Verlagerung von Erdmassen auf dem Grundstück, der Verlegung einer Gasleitung und umfangreicher Erprobungs- und Sicherungsmaßnahmen (Bergbau, Luftschutz, Altlasten) wurden die Bäume inzwischen beseitigt.

Mit Stand November 2012 sind im südlichen Planbereich vereinzelte Strukturen des vorwaldähnlichen Aufwuchses vorhanden. Entlang der Hauptstraße wächst eine Baumreihe aus jüngeren Platanen. Die folgenden Ausführungen zur Bestandserhebung behandeln somit einen Bestand unmittelbar vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens.

13.1.2 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Westenhellweg (545), die der naturräumlichen Haupteinheit Westfälische Tieflandsbucht (54) zugeordnet ist. Der Westenhellweg (545) nördlich des Ruhrtales ist eine leicht gewellte, lössbedeckte Fastebene, die von Süden nach Norden von rund 120 m auf ca. 60 m allmählich absinkt. Die Entwässerung ist hauptsächlich nach Norden zur Emscher hin gerichtet, nur östlich von Bochum greift der Einzugsbereich der Ruhr weit nach Norden hinaus.

Wie die Emscher selbst, sind auch ihre Zuflüsse meist zu künstlichen Abwasserkanälen umgebaut. Viele Täler sind ohne Wasserlauf (PAFFEN ET AL. 1963).

Der Naturraum ist gegenwärtig als Ballungsraum mit einem hohen Verkehrsaufkommen sowie zahlreichen Straßen, Autobahnen und Schienenwegen in Ost-West- Richtung anzusehen.

13.1.3 Tiere

Vor Beseitigung des Baumbestands wurde eine Artenschutzrechtliche Voreinschätzung durch das Büro WELUGA Umweltplanung durchgeführt. Folgende Arten kommen nachweislich (kursiv gesetzte Arten) oder potenziell als Arten mit Fortpflanzungsstätten, Nahrungshabitaten oder sonstigen Teillebensräumen im Plangebiet ganzjährig oder zeitweise vor:

Breitflügelfledermaus	Großer Abendsegler
Wasserschwalbe	Kleiner Abendsegler
Zweifarbflodermas	Zwergfledermaus
Flussregenpfeifer	Habicht
Kleinspecht	Mäusebussard
Mehlschwalbe	Rauchschwalbe
Sperber	Turmfalke
Wandfalke	Waldkauz
Waldohreule	Kreuzkröte

Von Relevanz für die planungsrelevanten Tierarten sind bau- und anlage- und betriebsbedingte Wirkungen, vor allem der Verlust von Habitatstrukturen und die Flächenversiegelung. Bei der derzeitigen worst-case-Betrachtung wird davon ausgegangen, dass alle vorhandenen Vegetationsstrukturen bis auf die Böschung entlang der Hauptstraße verloren gehen. Mit der Beseitigung der Strukturen kann die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einhergehen. Während der Baumaßnahme können einige spezielle Arten angelockt werden, dazu gehören der Flussregenpfeifer und die Kreuzkröte, die sich auf großen Rohbodenflächen fortpflanzen. Hier können sekundär Konflikte entstehen und anschließend wieder beseitigt werden. Zu den betriebsbedingten Wirkungen, kann die Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Wanderungszeiten denkbar sein.

Für die Vermeidung von möglichen Konflikten mit geschützten Arten sind bei dem vorliegenden Projekt eine differenzierte Bauzeitenregelung sowie die Untersuchung der Altbäume mit Höhlen erforderlich.

Das Büro Weluga Umweltplanung ist mit der ökologischen Baubegleitung beauftragt.

13.1.4 Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet

Stadtbiotopkartierung

In der Stadtbiotopkartierung wurden folgende Biotope kartiert.

Parkplatzfläche – vegetationsfreie, versiegelte Fläche

Industriewald im Süden - Gebüsch vorwiegend aus Baumarten aufgebaute Vorwälder und Vorwaldgebüsche, Hauptbaumarten sind Robinie und Birke

Böschung entlang der Hauptstraße - Gebüsch vorwiegend aus Baumarten aufgebaute Vorwälder und Vorwaldgebüsche, Hauptbaumarten sind Erle, Roteiche und Weißdorn

Im Norden - vegetationsreiche Biotope der Zeilenbebauung

Biotope der Hochhaussiedlung - Laubholzforst - Hauptbaumarten Ahorn, Erle, Birke und Pappel

Die Aussagen fließen in die Biotopkartierung ein.

Biotopkartierung

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rund 8,0 ha gliedert sich von Norden nach Süden in drei sehr unterschiedliche Teilbereiche. Es wird im Osten und Süden von der Hauptstraße bzw. der Straßenböschung begrenzt. Im Norden verläuft eine werkseigene Verbindungsstraße der Adam Opel AG vom Werk III im Westen zum Werk II im Osten. Nach Westen setzen sich die nachfolgenden Strukturen fort. Bei dem nördlichen Teilbereich des Plangebietes handelt es sich um einen Komplex aus Wohnbaubrache mit angeschlossenen Parkplatz sowie umlaufender Vegetation, der rund 1,6 ha der Gesamtfläche einnimmt. Prägende Elemente sind die stark verfallene Bausubstanz sowie der umfassende Baumbestand mit einer Vielzahl an ausgewachsenen Hochstämmen, die z. T. auch innerhalb der Gehölzstreifen stocken.

Der ökologische Wert der Biotopflächen wird bei betroffenen Einzelbiototypen durch den Wert entsprechend der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW (redaktionell überarbeiteter Nachdruck, Stand: Mai 2001) in einem 10-Stufigen Verfahren ermittelt. Die Flächengrößen werden kartiert und mit den entsprechenden Werten multipliziert.

Nach erfolgter Bewertung wird der projektierte Eingriff mit dem Ausgangszustand des Gebiets überlagert. Das qualitative und quantitative Ausmaß des Eingriffs wird dadurch bestimmt und bilanziert. Darauf aufbauend ist die Eingriffsvermeidungsstrategie zu entwerfen.

Durch die Bilanzierung kann der Umfang für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Bei den Baukörpern (Biototypen-Code 1.1) handelt es sich um ein mehrstöckiges Hochhaus (8 Etagen) sowie einem dreigeschossigen Gebäude mit Giebeldach an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Die Gebäude werden durch versiegelte Wege (1.1) von der Hauptstraße her erschlossen. Die Beschilderungen auf dem Gelände weisen auf eine ehemalige Nutzung der Baukörper als Wohnheim hin. Durch eine offensichtlich länger zurückliegende Nutzungsaufgabe ist die Bausubstanz beider Baukörper durch Witterungseinflüsse und Vandalismus bereits stark angegriffen. In den unteren Etagen des Hochhauses sind Türen und Fenster mit Stahlplatten verbarrikadiert, um ein unbefugtes Betreten zu verhindern.

Auf einigen Balkonen der obersten Etage ist bereits Gehölzaufwuchs in Form junger Sand-Birken (*Betula pendula*) zu beobachten. Dem Hochhaus ist nach Westen ein Parkplatz (1.1) aus Asphaltdecke und Betonsteinpflaster angeschlossen. Durch ausbleibende Pflegeeingriffe sind die Pflasterfugen stark verkrautet.

Auch die Vegetation im nördlichen Teilbereich des Plangebietes hat sich durch Nutzungsaufgabe sukzessiv entwickelt. Rasenflächen im Bereich der Baukörper sind bereits stark verbracht, Herden von Brennessel (*Urtica dioica*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) breiten sich aus, Gehölzbestände sind durch fehlende Pflegeeingriffe (Gehölzschnitt) überaltert und teilweise vergreist. Nördlich des Parkplatzes stockt ein Gehölzstreifen, der sich in der Baumschicht im Wesentlichen aus hoch gewachsenen Robinien (*Robinia pseudoacacia*) zusammensetzt. Die Bäume weisen Stammdurchmesser von 80-90 cm auf. Vereinzelt sind Kanadische Hybrid-Pappeln (*Populus x canadensis*) eingestreut. Im Unterwuchs treten insbesondere Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*) und Feldahorn (*Acer campestre*) in Erscheinung.

Der Baumbestand im nördlichen Teilbereich des Plangebietes umfasst Einzelbäume, die nicht innerhalb von Gehölzbeständen stocken. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Platanen (*Platanus x acerifolia*), die auch mit Abstand die stärksten Ausmaße erreichen. Als weitere Baumarten sind Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Edelkastanie (*Castanea sativa*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Sand-Birke (*Betula pendula*) und eine Kanadische Hybrid- Pappel (*Populus x canadensis*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) zu nennen. Der Stammumfang der Bäume reicht von 80 cm bis über 330 cm, sodass die kartierten Einzelbäume (mit Ausnahmen von Birken und Pappel) unter die Baumschutzsatzung der STADT BOCHUM fallen.

Eine Auflistung der einzelnen Bäume befindet sich im Anhang zu diesem Umweltbericht. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist durch die Nutzungsaufgabe eine Reihe von Unfallgefahren entstanden. Zu nennen ist hier insbesondere Totholz im Kronenbereich der meisten Bäume (auch an den Robinien im Gehölzstreifen) sowie Stammschäden an einzelnen Bäumen des Baumbestandes.

Dieser Bereich wird zusammengefasst und dem Biotoptyp Zier- und Nutzgarten, strukturreich mit einer ökologischen Wertigkeit von 4 zugeordnet.

Der mittlere Teilbereich des Plangebietes stellt sich als monostrukturierter Parkplatz (versiegelte Fläche 1.1) dar, der ebenfalls rund 39.000 m² an der Gesamtfläche einnimmt. Die Fläche gehört zum Firmengelände der Adam Opel AG und ist vollständig versiegelt und eingezäunt. Sie dient vorwiegend als Aufstellplatz für Neufahrzeuge.

An den Parkplatz schließt sich im südlichen Teilbereich ein ca. 30-40 Jahre alter Industriewald (Natur auf Zeit) an. Die Hauptbaumarten sind Sandbirke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*), Trupps von Pappel (*Populus tremula*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Am Rand stehen vereinzelt *Buddleja alternifolia*, *Cornus mas*, *Rubus fruticosus*-Gebüsche, *Acer campestre*, *Moose*, *Fragaria vesca*, *Urtica dioica*, *Cirsium arvense* (Hochstauden).

Diese Fläche wird dem Biotoptyp nicht standortheimischer Laub- und Nadelwald mit einer ökologischen Wertigkeit von 5 Punkten bewertet. Da es sich um Bäume mit einem durchschnittlichen Stammumfang von ca. 20 cm handelt wurde ein Korrekturfaktor von 0,9 eingerechnet.

Im Bereich der Einzäunung zum angrenzenden Parkplatz treten kleinere Lichtungen mit vernässten Bodenstellen auf.

Dieser Industriewald ist bis auf die südliche angrenzende Böschung entlang der Hauptstraße aufgrund von vorbereitenden Bodenuntersuchungen komplett gerodet worden. In diesem Bereich befinden sich ehemalige Schachtbauwerke ein Wetterkanal und Luftschutzstollen, die von der arcon Ingenieurgesellschaft untersucht und begutachtet wurden.

Die südliche Böschung wird dem Biotoptyp Gebüsch und Feldgehölz (8.1) zugeordnet. In den ökologischen Wert von 7 wurde durch die atypische Ausprägung als Böschung entlang einer vielbefahrenen Straße ein Korrekturfaktor von 0,8 eingerechnet.

Die Baumreihen entlang der nördlich angrenzenden Werkstraße des Opel-Werks und entlang der Hauptstraße wurden dem Biotoptyp Baumreihe (8.2) zugeordnet, durch die durchschnittlichen Stammdurchmesser von ca. 40 cm wurde ein Korrekturfaktor von 1,1 mit eingerechnet.

13.1.5 Geologie und Boden

Nach der vorliegenden Strukturkarte bzw. geologischen Karte, Blatt 4509, Bochum, aus dem Jahre 1988 wird das Grundgebirge im Planungsgebiet in den oberen Bochumer Schichten des Karbons gebildet, Das Grundstück liegt über der Colonia Scharnhorst-Überschiebung, die sich von Südwesten nach Nordosten erstreckt. Weiterhin verläuft im Bereich des Grundstücks der Neu-Iserlohner Sprung, der nach dem vorliegenden Kartenmaterial in Nord-Süd Richtung verläuft. An der Nordgrenze des Grundstücks verspringt der Neu-Iserlohner Sprung nach Westen um sich im Weiteren westlich des Grundstücks Richtung Süden fortzusetzen.

Der Baugrund im Bereich des Grundstücks wird nach der vorgenannten geologischen Karte und den vorliegenden Kenntnissen der arcon Ingenieurgesellschaft ab Geländeoberfläche zunächst von Auffüllungen, die von geringmächtigen quartären Ablagerungen in Form von Tonen, Schluffen, Sanden und Kiesen unterlagert werden, gebildet. Diese werden von Ton - und Sandmergel unterlagert. Zur Tiefe steht das karbonische Festgestein, das aus einer unregelmäßigen Wechsellagerung aus Sandstein, Schluffstein und Tonstein sowie Kohleschichten besteht, an.

Aufgrund der jahrzehntelangen industriellen Nutzung ist im Bereich des Grundstücks mit ehemaligen Gebäuderesten, ehemaligen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Auffüllungen von unterschiedlichen Dicken und Zusammensetzungen zu rechnen.

Es ist weiterhin bekannt, dass auf dem Grundstück vier ehemalige Bergbauschächte vorhanden sind. (aus dem Erläuterungsbericht der arcon Ingenieurgesellschaft, Baugrundvorerkundung, Baugrundbeurteilung, geotechnische Beratung im Rahmen der Vorplanung, 29.01.2009)

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der hohen Siedlungsdichte in Verbindung mit industriell-gewerblicher Nutzungen sowie der Vielzahl an Verkehrswegen (Straßen, Schienennetz) bereits erhebliche Eingriffe in die Bodenstruktur stattgefunden haben. Es werden somit anthropogen stark überformte Böden vorliegen, deren Lebensraum-, Produktions- und Regelungsfunktionen stark reduziert sind. Die genannten Bodenfunktionen sind deshalb für den Bereich des Plangebietes nur bedingt übertragbar.

Es ist davon auszugehen, dass sowohl die Lebensraumfunktion als auch die Produktions- und Regelungsfunktionen im Bereich des Plangebietes stark reduziert sind. Für die Belange des Umweltschutzes besitzt der Boden hier nur geringen Wert.

13.1.6 Oberflächen- und Grundwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Zuge der durchgeführten Untersuchungen von der arcon Ingenieurgesellschaft wurden auf dem Gelände Grundwasserstände von +99,07 bis +104,80mNN gemessen, Langfristige, kontinuierliche Grundwasserbeobachtungen für das Gelände liegen nicht vor. Die Grundwasserstandsmessungen und die Baugrundverhältnisse weisen darauf hin, dass im Bereich des Grundstücks ein „Grundwasserleiter“ im Mergel und im karbonischen Festgestein vorhanden ist. (aus dem Erläuterungsbericht der arcon Ingenieurgesellschaft, Baugrundvorerkundung, Baugrundbeurteilung, geotechnische Beratung im Rahmen der Vorplanung, 29.01.2009)

Nach den Erkenntnissen der aktuellen Bodenuntersuchungen muss die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden. Dem Gebiet kommt somit in Bezug auf die Ressourcen Oberflächen- und Grundwasser eine geringe Bedeutung zu.

Die Umwelttechnische Beurteilung des Grundwassers durch die arcon Ingenieurgesellschaft wird in mehreren Gutachten behandelt. Alle Probenentnahmen ergaben eine Kontamination des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Lösemitteln. Hauptkontaminat ist cis-1,2-Dichlorethen. Die Gehalte für die übrigen analysierten Schadstoffe (AOX, BTEX, PAK, KW-Index) lagen unterhalb der jeweiligen Bestimmungsgrenze. Die Gehalte für die Schwermetalle Blei, Chrom ges., Kupfer und Nickel lagen geringfügig über den Geringfügigkeitsschwellenwerten der LAWA (2004) aus der Umwelttechnischen Beurteilung, Neubau eines Baumarktes, Hauptstraße 90, in Bochum, arcon Ingenieurgesellschaft, 20.11.2009.

13.1.7 Klima und Luft

Die Auflistung einzelner Klimaelemente erfolgt anhand der Klimaanalyse der Stadt Bochum (STOCK et al. 1991):

- Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 10,2 °C.
- Die mittlere Niederschlagssumme liegt bei 809 mm pro Jahr, wobei ein Niederschlagsmaximum von 80-90 mm im Juli und die geringste Niederschlagsmenge mit 54 mm im Februar fallen.
- Die mittlere Zahl der Sonnentage beträgt 28 Tage pro Jahr.

Das Plangebiet kann im nördlichen Änderungsbereich dem Klimatop eines Gewerbeklima und südlich dem eines Waldklima zugeordnet werden.

Während das Klima kleiner Gewerbegebiete keine klimatischen Besonderheiten aufweist, ist bei großen Gewerbegebieten durch den hohen Versiegelungsgrad eine starke Aufheizung und unterschiedlich starke Abkühlung zu erwarten. Aufgrund der offenen, weiten Geometrie und der damit verbundenen guten Durchlüftung sind jedoch wenig mikroklimatische Besonderheiten zu erwarten. Somit kann diesen Klimabereichen mitunter eine mittlere Bedeutung zugestanden werden.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten. Das Plangebiet liegt in der seit 01.01.2012 geltenden Umweltzone.

13.1.8 Kultur- und Sachgüter

Bergbau

Auf dem Gelände befand sich bis 1962 die ehemalige Zeche Bruchstraße. Es ist auf dem Gelände mit Fundament- und Mauerwerksresten der ehemaligen Gebäude und Anlagen zu rechnen. Die Lage der ehemaligen Gebäude wurde in der Motan-, geo- und umwelttechnischen Untersuchung der arcon Ingenieurgesellschaft vom 07.08.2008 dargestellt.

Bei den durchgeführten Untersuchungen wurde ein Wetterkanal festgestellt. Es wurden 3 Schächte untersucht (Schacht II, Schacht Gustav und der Wetterschacht auf Flöz Albert III). Es wurden Schutzbereiche für die Schächte definiert, wie sie sich aus dem Merkblatt „Besondere Hinweise beim Vorhandensein verlassener Tagesöffnungen“ des Landesoberbergamtes NW von 1991 ergeben. Des Weiteren wurde ein Luftschutzzollen gefunden. Lage und Schutzbereich der oben genannten Anlagen sind dem Gutachten Montan-, geo- und umwelttechnische Untersuchung der arcon Ingenieurgesellschaft vom 07.08.2008 zu entnehmen. Alle gefundenen Schächte werden gesichert und z.T. verfüllt.

13.1.9 Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild einer Landschaft lässt sich anhand der naturräumlichen Gegebenheiten meist nur in einer landschaftstypischen Mindestgröße beschreiben, in der sich die einzelnen Landschaftselemente zu einem charakteristischen Landschaftsbild zusammenfügen. Dementsprechend kann sich die Betrachtung des Landschaftsbildes meist nur eingeschränkt auf das Plangebiet beziehen. Der betrachtete Landschaftsraum zeigt einen Ausschnitt aus der lössbedeckten Festebene des Westenhellwegs, der allerdings durch anthropogene Einflüsse (Bebauung, Verkehrswege, Gewerbe und Industrie) vollkommen überbaut und umgestaltet wurde. Durch die hochverdichtete Siedlungsstruktur sind Kriterien wie Vielfalt und Eigenart einer Landschaft hier völlig neu zu definieren. Sichtbeziehungen und Blickachsen in die freie Landschaft sind nur im Bereich des vollständig überbauten Firmengeländes der Adam Opel AG vorhanden.

Der Landschaftsraum im Umfeld des Plangebietes ist nahezu frei von landwirtschaftlicher oder forstlicher Nutzung. Eingesprengte Waldflächen, wie z. B. das nahe gelegene Langendreerholz dienen mehr der Erholungsnutzung als der Forstwirtschaft. Durch die hohe Siedlungsdichte in Verbindung mit industriell-gewerblicher Nutzung, dem Bahngelände des Güterbahnhofes, Straßen und Autobahnen ist der Landschaftsraum stark durch technische Überprägungen beeinflusst.

Somit kann dem Landschaftsbild mitunter eine geringe Bedeutung zugestanden werden.

13.2 Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung

13.2.1 Verkehrslärm und Gewerbelärm

Zur Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmission wurde das Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, ITAB, aus Dortmund mit einer Untersuchung beauftragt. Im Vordergrund stand die Berechnung der Geräuschimmissionen des geplanten Baumarktes nach TA Lärm sowie eine Geräuschkontingentierung für das gesamte Plangebiet. Die genauen Berechnungsparameter sind dem Gutachten zu entnehmen. Es wurden die zu erwartenden Beurteilungspegel nach TA Lärm den maximal zulässigen Immissionspegelanteilen der Lärmkontingentierung gegenübergestellt. Danach liegen die ermittelten Pegel nach TA Lärm unter den zulässigen Immissionspegeln.

Die Lärmkartierung im Rahmen der Lärmaktionsplanung nach der Umgebungslärmrichtlinie ergab einige Lärmschwerpunkte entlang der Hauptstraße. Durch die Planung wird sich das Verkehrsaufkommen durch zunehmenden Quell- und Zielverkehr weiter erhöhen, jedoch nicht zu erheblichen Auswirkungen führen (aus der Stellungnahme von Herrn Hartwig, 19.01.2012).

13.2.2 Geruch

Aufgrund der Nutzung als Bau- und Gartenmarkt, gewerbliche Nutzung und Systemgastronomie ist nicht mit einer besonderen Geruchsbelästigung zu rechnen.

13.2.3 Verkehrsflächen und Verkehrsmengen

Die FAM Immobilien GmbH und Co. KG, Oberhausen hat das Büro blankeverkehr.concept mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt.

Zur Ermittlung der Verkehrsmengen wurde am Dienstag 22. Februar 2011 eine Verkehrszählung im Zeitraum von 15-18 Uhr durchgeführt. Die Werte der Zählung wurden zur Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufes in PKW-Einheiten umgerechnet. Demnach ist der betroffene Knotenpunkt Hauptstraße / Zufahrt Opel Werk mit der folgenden Analyse-Verkehrsberechnung gekennzeichnet.

15-16 Uhr	1008 PKW-Einheiten / h
16-17 Uhr	994 PKW-Einheiten / h
17-18 Uhr	803 PKW-Einheiten / h

Die Prognose-Verkehrsbelastungen ergeben sich aus der Überlagerung der durch Zählung vor Ort erhobenen Analyse-Verkehrsbelastungen mit den ermittelten Zusatzverkehren des geplanten Bau- und Gartenmarktes, der gewerblichen Nutzung und der Systemgastronomie.

Zielverkehr und Quellverkehr

15-16 Uhr	1001 PKW-Einheiten / h
16-17 Uhr	1098 PKW-Einheiten / h
17-18 Uhr	1128 PKW-Einheiten / h

Darauf aufbauend wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knotenpunkt Hauptstraße / Zufahrt Opel Werk / Planstraße durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass die zukünftig zu erwartenden KFZ-Verkehre an dem unmittelbar betroffenen Erschließungsknotenpunkt mit angemessener Verkehrsqualität bewältigt werden können. Es wurde eine Variante mit einer Signalsteuerung geprüft und alternativ dazu der Umbau zu einem Kreisverkehrsplatz. Sowohl die Signalsteuerung als auch der Kreisverkehr gewährleisten eine angemessene Leistungsfähigkeit.

Zusammengefasst ergeben sich aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung eines Bau- und Gartenmarktes, gewerblicher Nutzungen und einer Systemgastronomie.

13.2.4 Abfall

Der betriebsbedingt anfallende Abfall ist den gesetzlich vorgeschriebenen Entsorgungswegen zuzuführen.

13.2.5 Abwasser

Das anfallende Abwasser und Regenwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

13.2.6 Boden

Das Plangebiet gliedert sich derzeit in zwei Bereiche. Der große, nördliche Teil ist fast vollständig versiegelt bzw. überbaut. Der südliche Teil stellt sich als unversiegelte Brachfläche dar, die gemäß dem Fachbeitrag des GD NRW und aufgrund der anthropogenen Überprägungen jedoch keine potenziell schutzwürdigen naturnahen Böden aufweist (aus der Stellungnahme von Herrn Hartwig, 19.01.2012).

Für den nördlichen Teil liegen Untersuchungsergebnisse vor, mit denen sich die Anschüttungen und örtlichen Belastungen bestätigt haben. Für den südlichen Flächenabschnitt (ca. GE-Gebiet) liegen nunmehr auch altlastentechnischen Untersuchungsergebnisse vor.

Die vorhandenen Böden wurden nach den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) bewertet (Orientierende umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung, arcon Ingenieurgesellschaft, vom 02.03.2009 und vom 21.05.2012). Nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen ist vorgesehen, den im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Bodenaushub auf der Untersuchungsfläche zur Geländeprofilierung umzulagern. Nach Vorlage einer Ausführungsplanung sollte daher eine Bodenbilanzierung vorgenommen werden. In den Bereichen, in denen erhöhte PAK-Konzentrationen ermittelt wurden, sollte der Bodenaushub minimiert werden.

Die auf dem Gelände vorhandenen Schwarzdecken sowie eventuell anfallender Bauschutt/Betonbruch sind getrennt vom übrigen Bodenaushub zu erfassen und u. U. auch vor Ort im Rahmen der Baumaßnahme wiederzuverwerten.

Bei der Gefährdungsabschätzung einer möglichen Verunreinigung ergeben sich drei zu betrachtenden Wirkungspfade.

Wirkungspfad Boden - Mensch

Auf der Basis der durchgeführten Analysen ist über den Wirkungspfad Boden - Mensch, aus den durchgeführten Untersuchungen kein Gefährdungspotential abzuleiten. Die entsprechenden Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegrundstücke werden sehr deutlich unterschritten. Es sind punktuelle Belastungen, vermutlich durch Teeröle, festgestellt worden, die gegenwärtig aufgrund der Tiefenlage nicht relevant sind, bei einer Modellierung des Geländes sind sie allerdings zu berücksichtigen.

Nach den durchgeführten Untersuchungen lässt sich aus den Schadstoffgehalten im Boden kein Gefährdungspotential für die menschliche Gesundheit ableiten.

Außerhalb der Bereiche mit lokal erhöhten Schadstoffkonzentrationen bestehen aus Sicht der UBB keine Bedenken gegen Baumanpflanzungen (aus der Stellungnahme von Herrn Hartwig, 19.01.2012).

Wirkungspfad Boden - Grundwasser

Der Wirkungspfad Boden - Grundwasser ist differenziert zu betrachten. Die durchgeführten Analysen in den 4 Grundwassermessstellen sind, bis auf eine Ausnahme, im Wesentlichen mit der Nutzung der Fläche als Zechengelände korrelierbar. Eine Ausnahme bildet die Grundwassermessstelle GWMst B VIII, bei der sehr hohe LHKW-Konzentrationen ermittelt wurden. Die Zusammensetzung der Einzelparameter belegt, dass es sich hier um einen Altschaden, der im Zusammenhang mit der Nutzung der Fläche als Zeche zu sehen ist, handelt. Die Eintragsstelle ist nicht bekannt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ein Gefährdungspotenzial über den Wirkungspfad Boden - Grundwasser in wesentlichen Teilen der Baufläche nicht gegeben ist, solange die ehemalige Nutzung berücksichtigt wird. Im Bereich der Grundwassermessstelle GWMst B VIII ist in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bochum die weitere Vorgehensweise festzulegen.

Wirkungspfad Bodenluft - Mensch

Mit den durchgeführten Untersuchungen wurden erhebliche Veränderungen der Zusammensetzung der Bodenluft festgestellt. Insbesondere wurden z. T. sehr hohe Methangehalte und erhöhte Konzentrationen an Kohlendioxid bei gleichzeitiger Abnahme des Sauerstoffgehaltes festgestellt. Ursache sind Grubengasaustritte aus dem relativ oberflächennah anstehenden Steinkohlengebirge. Zudem dürften die beiden Luftschächte auf dem Untersuchungsgelände und der in unmittelbarer Nähe gelegene Förderschacht einen Einfluss haben.

Durch die z. T. erhöhten Methan- und Kohlendioxidgehalte besteht unter ungünstigen Bedingungen Explosions- und Erstickungsgefahr.

- Explosionsgefahr: Das in Gehalten von bis zu 43 Vol.-% festgestellte Methan kann mit Sauerstoff ein explosionsfähiges Gemisch bilden.

- Erstickungsgefahr: Aufgrund des z. T. sehr geringen Sauerstoffgehaltes der Bodenluft, besteht bei einem Eindringen in schlecht durchlüftete Hohlräume die Gefahr des Erstickens. Besonders relevant ist hier das Gas Kohlendioxid, das deutlich schwerer als Luft ist und sich somit in Mulden / Hohlräumen anreichern kann.

Es sind entsprechenden Maßnahmen (Gasdrainage) zu ergreifen. Auch bei der Durchführung von Erd- und sonstigen Arbeiten auf dem Gelände ist eine Gefährdung auszuschließen und entsprechende Maßnahmen (Belüftung, explosionsgeschützte Geräte, Methanmessgeräte etc.) zu ergreifen. (Auszug aus Orientierende umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung, Teilbereich südliche Brachfläche, vom 21.05.2012, arcon Ingenieurgesellschaft mbH)

„Seitens des Umweltamtes der Stadt Bochum wurde festgestellt, dass die geplante Baumaßnahme durch die südlich des geplanten Baumarktes angetroffene Grundwasserbelastung nicht beeinträchtigt wird. Durch die vorgesehene Oberflächenversiegelung (Baumarkt) und Oberflächenbefestigung (Parkplatz) wird der Eintrag von Sickerwasser reduziert und damit die Situation verbessert. (...)

Bei der Grundwasserverunreinigung handelt es sich auf der Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse um einen Altschaden aus der jahrzehntelangen Nutzung als Zechengelände. (...) Zur weiteren Beobachtung der Situation ist ausschließlich die Grundwassermessstelle B VIII alle zwei Jahre zu beproben und das Grundwasser auf die LHKW-Einzelparameter zu untersuchen.“ (aus einem Schreiben der Stadt Bochum vom 26. Februar 2010, Termin vom 13. Januar 2010 (Beurteilung der Grundwasserbelastung)

13.3 Schutzgebiete

13.3.1 Geschützte Biotope

Die Kartierung der nach §30 BNatSchG in Verbindung mit § 62 Landschaftsgesetz (LG) geschützten Biotope durch die LANUV ist abgeschlossen. Nach Auswertung der Datenlage des Informationssystems der LANUV zu den schutzwürdigen Biotopen in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW) und zu den gesetzlich geschützten Biotopen in Nordrhein-Westfalen sind weder geschützten noch schutzwürdige Biotope im Plangebiet zu finden.

13.3.2 FFH- und Vogelschutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher europäischer Bedeutung (FFH- und Vogelschutzgebiete), die im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 ausgewiesen wurden, sind weder innerhalb des Plangebietes noch im näheren Umkreis vorhanden. Das nächstliegende FFH-Gebiet DE-4510-301, Felsen am Harkortsee' liegt in über 6 km Entfernung zwischen Wetter und Herdecke (MUNLV, Stand 15.06.05).

13.4 Planungen Dritter

13.4.1 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bochum Mitte-Ost (STADT BOCHUM 1999). Es handelt sich somit um eine Fläche gemäß § 34 BauGB ohne Festsetzungen gemäß §§ 19-26 Landschaftsgesetz (LG).

13.4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) war die Fläche zunächst als Gewerbliche Baufläche / Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt (G / GIB).

Daher wurde das Änderungsverfahren des RFNP durchgeführt: RFNP-Änderung - 02 BO - Bau- und Gartenmarkt Hauptstraße. Hierbei umfasst der RFNP-Änderungsbereich in etwa das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet. Der südliche Bereich des Bebauungsplanes stellt weiterhin Gewerbliche Baufläche / Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar.

Somit ist der Bebauungsplan aus der übergeordneten Planung entwickelt.

13.4.3 Sonstige Pläne und Gutachten (Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)

Altlastenkataster der Stadt Bochum

Aufgrund der jahrzehntelangen industriellen Nutzung wird das Betriebsgelände der ehemaligen Zeche Bruchstraße im Altlastenkataster der Stadt Bochum unter der Nummer Bo Nr.4/3.05 geführt. Es ist auf dem Gelände mit ehemaligen Gebäuden und mit Auffüllungen von unterschiedlichen Dicke und Zusammensetzungen zu rechnen.

Grubengasaustritte

Das Plangebiet liegt grundsätzlich in der Zone 3 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen sehr wahrscheinlich. Im Plangebiet liegen zudem vier ehemalige Bergbauschächte. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan (CH₄)-Zuströmungen gerechnet werden. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, werden aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "TFH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an (aus der Stellungnahme von Herrn Hartwig, 19.01.2012).

13.4.3 Strategische Umweltplanung der Stadt Bochum

In der Strategischen Umweltplanung werden die Daten aller Schutzgüter zusammengeführt und je nach Fragestellung miteinander verschnitten, um ein gesamtstädtisches Umweltzielsystem abzuleiten. Das Umweltzielsystem bestehend aus Umweltzielkatalogen und dem Räumlichen Zielkonzept, ist die komprimierte Zusammenführung aller Ziele der Strategischen Umweltplanung. Im Rahmen des Projektes wurde ein Monitoring-Konzept entwickelt, das zukünftig alle zielbezogenen Maßnahmen der Stadtverwaltung zusammenführen, gegenüberstellen und dokumentieren soll. Die Strategische Umweltplanung sichert die räumliche und zeitliche Steuerung umweltbezogener Maßnahmen und bündelt stadtoökologisch positiv wirkende Einzelmaßnahmen.

Für den Bereich des Bebauungsplans gibt es im Räumlichen Zielkonzept zwei Aussagen. Die nördliche Fläche wird als Gewerbe-/ Industrie- und die südliche als Fläche im Grünflächenkataster 0,5-5ha bezeichnet.

In der Karte zum Schutzgut Boden wird der Fläche ein hoher Anteil an technogenem Substrat zugewiesen.

Zum Schutzgut Arten und Biotop wird keine Aussage getroffen.

In der Karte der Klimaökologischen Ausgleichs- und Lasträume wird die Fläche in zwei Bereiche geteilt. Im Norden ist die Fläche von Gewerbe-/ Industrieklima geprägt und gehört zu den klimaökologischen Lasträumen. Die Fläche im Süden ist von Freiland-/ Waldklima geprägt und wird somit dem klimaökologischen Ausgleichsraum zugeordnet. Dieser Raum ist planerisch durch verbindliche Fachplanungen (Landschaftsplanung, Bauleitplanung etc.) gesichert und in seinen stadtklimatischen Funktionen durch Vernetzung gestärkt. Ein Teil dieser Fläche wurde im Rahmen der vorgezogenen Rodungsmaßnahmen für die Baugrunduntersuchungen und Sondierungen der vorhandenen Schachtbauwerke in Anspruch genommen. Zur Optimierung der Austausch- und Windverhältnisse in klimaökologischen Lasträumen soll der Anteil vermessener Einzelbäume erhalten bzw. bis zum Jahr 2016 erhöht werden. Dies betrifft in unserem Raum die Straßenbäume entlang der Hauptstraße.

14. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

In Kap. 14.1 erfolgt zunächst die Beschreibung der Planung mit Angaben zur Nutzungsform, dem Maß der baulichen Nutzung und weiteren Festsetzungen. Die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung der Planung zu erwarten sind, werden in Kap. 14.2 in Bezug auf das Konfliktpotenzial dargestellt und analysiert.

14.1 Beschreibung der Planung

Der Bebauungsplan setzt im Norden die Nutzungsform Sondergebiet -Bau- und Gartenmarkt- gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §11 BauNVO fest. Das Sondergebiet - Bau- und Gartenmarkt- dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 23.400qm. Hierbei dürfen Neben- bzw. Randsortimente insgesamt ca. 3250 qm nicht überschreiten. Hinzu kommen zusätzlich ein Backshop und ein Lotto-Toto-Shop mit jeweils 50 m² Südlich der geplanten Straße wird die Nutzungsform Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgelegt.

Das gesamte Plangebiet hat eine Flächengröße von 8,0 ha. Die als Sondergebiet und Gewerbegebiet festgesetzten Flächen haben eine Größe von 5,0 ha und 2,5 ha.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Im Gewerbegebiet wird die GRZ 0,65, im Sondergebiet GRZ 0,85 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl beträgt 2,4. Somit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Eine möglichst intensive Nutzung dieser bereits in Anspruch genommenen Fläche vermeidet Flächenverbrauch an anderer Stelle. Dementsprechend werden vier Vollgeschosse als Höchstzahl festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude beliebiger Länge (abweichende Bauweisen § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §22 BauNVO) zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften über die offene Bauweise.

Die geplante Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche (0,6 ha) festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) fest. Dies betrifft die straßenbegleitenden Bepflanzungen an der Hauptstraße und der Planstraße. In den Pflanzflächen entlang der Planstraße sowie innerhalb der sonstigen Flächen des Sondergebietes ist die Pflanzung von Bäumen gemäß dem dem städtebaulichen Vertrag zugrunde liegenden Freianlagenplan vorgesehen. In der Pflanzfläche südlich der Planstraße, entlang der Hauptstraße, sind 2 Bäume zu pflanzen.

Zur Vorbereitung des Geländes wurden die vorhandenen Gebäude, Einzelbäume und Gehölzflächen weitgehend abgebrochen, bzw. gerodet.

Der Industriewald im Süden ist aufgrund von notwendigen Bodenuntersuchungen und Sondierungen der vorhandenen Schachtbauwerke bis auf die Böschung zur Hauptstraße komplett gerodet worden.

Dieser Bereich wird zum Teil als Gewerbegebiet geplant, die verbleibenden Flächen werden als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen festgesetzt. Die Fläche soll der Sukzession überlassen werden, sodass sich wieder eine Industriewaldfläche einstellen kann.

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Ferngasleitung, die zur Vorbereitung der baulichen Nutzung ganz nach Osten an die Hauptstraße verlegt wurde. Die Planungen dazu erfolgten durch den Betreiber der Gasleitung selbst.

14.2 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Grundsätzlich lassen sich im vorliegenden Fall baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen temporärer und dauerhafter Art differenzieren. Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen, wie durch den Baubetrieb verursachte Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Flächenbeanspruchung durch die Einrichtung von Arbeitsstreifen und Materiallagern.

Die baubedingten Beeinträchtigungen werden sich nur auf die Flächen auswirken, die von der Bebauung betroffen sind. Die Flächen außerhalb müssen während des Baubetriebs geschützt werden.

Als anlagebedingte Beeinträchtigungen sind alle dauerhaften Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu nennen, die durch Baukörper und versiegelte Flächen verursacht werden. Die Festsetzung als Nutzungsform Sondergebiet, bzw. Gewerbegebiet bedingt eine unvermeidbare Zunahme der Bodenversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Es ist mit dem Totalverlust der Vegetation zu rechnen. Nur die Böschung im Süden soll erhalten bleiben. Darüber hinaus ist innerhalb des Plangebiets die Anpflanzung von Bäumen gemäß dem dem städtebaulichen Vertrag zugrunde liegenden Freianlagenplan vorgesehen.

Bei den entstehenden betriebsbedingten Beeinträchtigungen handelt es sich um für kleinere Gewerbegebiete typische Be- und Entladevorgänge sowie an- und abfahrenden Güterverkehr durch LKW. Da der Raum um das Plangebiet in dieser Hinsicht bereits Vorbelastungen aufweist, ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen als nicht erheblich einzustufen.

Landschaftsbild

Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das geplante Bauvorhaben ist kaum gegeben, da im Bebauungsplan beim Maß der baulichen Nutzung vier Vollgeschosse als Höchstzahl festgesetzt werden. Das ehemals im Plangebiet befindliche Hochhaus hatte jedoch acht Vollgeschosse und beeinträchtigte die visuelle Ästhetik des bereits stark technisch überprägten Landschaftsbildes wesentlich nachhaltiger. Nachhaltig wirkt sich allerdings der nahezu vollständige Verlust des Baumbestandes aus. Einzig die Straßenbäume im Süden bleiben als 'Kulissen' erhalten.

Abiotische natürliche Ressourcen

Wie bereits erläutert, besitzt der Boden im Plangebiet aufgrund der starken anthropogenen Überformungen für die Belange des Umweltschutzes nur einen geringen Wert. Durch die Neuversiegelung im südlichen Bereich kommt es zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Bodens. In Bezug auf die Ressourcen Oberflächen- und Grundwasser kommt dem Gebiet nur eine geringe Bedeutung zu, da das Gebiet laut Freiflächenplan keine bedeutende Wassergewinnungskapazität aufweist. Das Gutachten der Ingenieurgesellschaft arcon empfiehlt im Bereich von hochkontaminierten Böden die Flächen in der Endphase zu versiegeln. Durch die Versiegelung der Restfläche wird der Standort aus umwelttechnischer Sicht insgesamt verbessert.

Weiterhin sind keine bioklimatisch nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten, da der im Rahmen der Planung zu erwartende Klimabereich der kleinen Gewerbegebiete keine klimatischen Besonderheiten aufweist.

14.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den überwiegenden Bereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 825 vor. Darin wird die Nutzungsform Gewerbegebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht ebenso wie die Geschossflächenzahl von 2,4 dem Höchstwert der Baunutzungsverordnung. Insoweit ermöglicht dieser Bebauungsplan bereits eine großflächige Versiegelung. Der südlich anschließende Bereich ist eine altindustrielle Fläche und wäre gemäß § 34 BauGB ebenfalls als Gewerbe- oder Industriegebiet zu beurteilen, eine Bebauung daher nicht gänzlich auszuschließen. Die Flächen der Opel-Werke unterliegen zur Zeit einer gewissen Entwicklungsdynamik. Daher wäre ein Verkauf der südlichen Plangebietsflächen durch Opel auch ohne die derzeitige Absicht zum Bau eines Baumarkts nicht unwahrscheinlich.

Ohne Berücksichtigung dieser Entwicklungsperspektiven wird sich bei Nichtdurchführung der Planung durch die große versiegelte Flächen der Umweltzustand des Gebiets nur sehr langsam verändern. Die Grünflächen werden sich über die verschiedenen Sukzessionsstadien zu Waldflächen entwickeln. Dieser Wald wird ein typischer Industriewald mit den Hauptbaumarten Birke, Salweide, Robinie werden. Andere Baumarten werden sich erst nach 50-60 Jahren durchsetzen können. Die vorhandenen Schächte, der Luftschutzstollen und der Wetterkanal müssen gesichert und in regelmäßigen Abständen kontrolliert werden. Dazu werden diese Bereiche freigehalten und mit Zufahrten versehen. Das Gelände muss durch eine Zaunanlage gesichert werden, damit es keinen Zugang zu den hochkontaminierten Böden gibt.

Die Durchführung der Planung beinhaltet die Sicherung der hochkontaminierten Bereiche, sodass tendenziell von einer Verbesserung für das Schutzgut Wasser auszugehen ist.

14.4 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Das Bundesnaturschutzgesetz verpflichtet nach § 15 Abs. 1 „... den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“ Ein Verpflichtung den Eingriff zu kompensieren entsteht nicht, da gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Aufgrund der bisherigen altindustriellen und gewerblichen Nutzungen, der Wohnnutzung, der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 825 sowie der derzeitigen planungsrechtlichen Beurteilung der weiteren Flächen des Plangebiets als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) ist dies für den Geltungsbereich der Fall. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht zu definieren. Der Schutz der Bäume regelt sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum.

Allgemeine Vorgaben zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen:

- Vegetationsschutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 während der Bauzeit, insbesondere Vermeidung von Abgrabung und Überschüttung des Wurzelraumes, durch Verringerung des Arbeitsstreifens in betroffenen Bereichen.
- Mit dem Oberboden ist gemäß der §§ 1 a (2) und 202 BauGB (2004) schonend und sorgfältig umzugehen. Dazu soll der Oberboden im Eingriffsbereich vor Baubeginn abgeschoben und fachgerecht gelagert werden. Bei einer Lagerung > 8 Wochen ist eine Ansaat mit Leguminosen vorzunehmen. Der Oberboden ist ausschließlich zu vegetationstechnischen Zwecken (Raseneinsaat, Anlage von Pflanzflächen) zu verwenden. Bis zur Pflanzung oder Ansaat sind bei Bedarf Maßnahmen gegen Austrocknung oder Erosion vorzunehmen (z. B. Mulchen, Zwischenbegrünung).
- Zur Schonung des Oberbodens sind bei feuchter Witterung bzw. Nässe keine Arbeiten mit Baufahrzeugen durchzuführen. Durch Bauarbeiten verdichteter Unterboden ist vor Einbau des Oberbodens mindestens 40 cm tief zu lockern.
- Während der Bauphase sollten vorhandene Zuwegungen als Baustraße ausgebaut und Lagerflächen nur auf gehölzfreien, möglichst versiegelten Flächen angelegt werden, da diese relativ schnell wiederherzustellen sind.
- Die Umgebung außerhalb des Plangebietes ist möglichst vor Ablagerungen und Befahrungen durch Baumaschinen zu sichern. Angrenzende, nicht von der Planung betroffene Strukturen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu schützen.
- Die Umgebung ist vor Schadstoffemissionen zu schützen. Um diese so gering wie möglich zu halten, sollten abgasarme Baumaschinen eingesetzt werden.
- Beeinträchtigungen auf angrenzende Bereiche (Lärmbelästigung, Baustellenverkehr und -betrieb) sollen durch Einhaltung der üblichen Arbeitszeiten gemindert werden.
- Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z. B. für Rahmengrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik nachzuweisen (aus der Stellungnahme von Herrn Hartwig, 19.01.2012).
- Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist (aus der Stellungnahme von Herrn Hartwig, 19.01.2012).

Projektbezogene Vorgaben zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen:

- Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse in der Fortpflanzungszeit sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Baumhöhlen an alten Gehölzen sind nochmals auf potenzielle Fledermausvorkommen zu überprüfen. Potenzielle Winterquartiere von Fledermäusen in Bäumen sind vor der Fällung zu markieren und nochmals auf potenzielle Fledermausvorkommen zu überprüfen.
- Potenzielle Gebäude-Zwischenquartiere sind auf streng geschützte Fledermausarten zu überprüfen, falls der Abbruch der Gebäude außerhalb des Zeitraums vom 15. Dezember bis 28. Februar stattfinden muss.

- Das Auftreten der Kreuzkröte und des Flussregenpfeifers während der Bauphase ist zu beobachten, gegebenenfalls müssen ergänzende artspezifische Maßnahmen durchgeführt werden (Vergrämung bzw. temporärer Schutz von Teilbereichen).
- Die Beleuchtung der Gewerbeflächen darf nicht in die angrenzenden Gehölzflächen abstrahlen, da an ihren Grenzen Flugrouten von Fledermäusen festgestellt wurden oder vermutet werden. Die aus Sicherheitsgründen erforderliche Beleuchtung muss auf ein notwendiges Maß reduziert werden und soweit abgeschirmt werden, dass nur die sicherheitsrelevanten Bereiche ausgeleuchtet werden. Als Lichtquellen sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme vorzuschreiben (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Beleuchtung), die zudem deutlich weniger Strom verbrauchen. Beleuchtete Werbeflächen und Leuchtreklame sind zu den Innenflächen und Einfahrtsbereichen auszurichten.
- Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme soll der anfallende Bodenaushub zur Geländeprofilierung genutzt werden. Bei der Ausführungsplanung ist sicherzustellen, dass im Bereich von hochkontaminierten Böden kein Aushub bzw. ein minimaler Aushub stattfindet und diese Flächen in der Endphase versiegelt werden.
- Nach Abschluss der Ausführungsplanung ist eine Bodenbilanzierung vorzunehmen. Die Erdbaumaßnahmen sind gutachterliche zu begleiten und zu dokumentieren.
- Das Büro Weluga Umweltplanung aus Bochum ist mit der ökologischen Baubegleitung beauftragt.
- Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse ist bei jeglicher Nutzungsänderung vorab für Erdarbeiten ein fachgutachterliches Sanierungskonzept erforderlich. Erdarbeiten sind aus umwelttechnischen Gesichtspunkten unter der Aufsicht eines entsprechenden Fachgutachters durchzuführen (aus der Stellungnahme von Herrn Hartwig, 19.01.2012).
- Für die ehemaligen Schächte wurden Schachtschutzbereiche ausgewiesen. Für die zukünftige bauliche Nutzung sind weitere Abstimmungen mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau sowie des für den Schacht verantwortlichen Bergwerkeigentümers erforderlich. Die geplante Bebauung ist frühzeitig an die Schachtschutzbereiche (Standicherheit und Ausgasungen) anzupassen (aus der Stellungnahme von Herrn Hartwig, 19.01.2012).
- Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse ist - außer zu Probenahme und Sanierungszwecken - eine Grundwassernutzung auszuschließen, sofern nicht im Einzelfall die Unbedenklichkeit der Nutzung nachgewiesen wird (aus der Stellungnahme von Herrn Hartwig, 19.01.2012).

14.5 Eingriffsbilanzierung

Bei der Bearbeitung des vorliegenden Umweltberichts wird zur Qualifizierung der Aussagen eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Daraus entsteht keine Forderung Kompensationsmaßnahmen umsetzen zu müssen. Bezug genommen wird auf die vom MSWKS und MUNLV herausgegebene Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (redaktionell überarbeiteter Nachdruck, Stand: Mai 2001).

In dem angewandten Verfahren wird die Beeinträchtigung standardisierter Biotoptypen als kompensationsbestimmender Faktor dargestellt und bewertet.

Auf den Wert für die abiotischen natürlichen Ressourcen (Boden, Wasser, Klima, Luft) als weitere Belange des Umweltschutzes sollte gemäß Arbeitshilfe Eingriffsbewertung bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials zusätzlich eingegangen werden. Alle für das Plangebiet vorliegenden Informationen wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben und werden mit in die Bewertung einfließen.

14.5.1 Berechnung der Biotopwerte

Grundwert eines Biotops

Grundlage der Berechnung ist eine vereinfachte Liste von Biotoptypen, denen jeweils zwei Wertigkeiten (Grundwert A und Grundwert P, auf einer Skala von 0 bis 10) zugeordnet werden. Der Grundwert A gibt die Wertstufe des Biotoptyps in der ausgereiften Form wieder (vor einem Eingriff). Der Grundwert P stellt die Wertstufe eines Biotoptyps 30 Jahre nach Neuanlage (nach Umsetzung der Planung) dar.

Korrekturfaktoren

Darüber hinaus existieren zu den meisten der aufgeführten Biotoptypen Listen mit möglichen Korrekturfaktoren. Mit diesen Korrekturfaktoren sind die Grundwerte, für den Fall, dass sie durch eine atypische Ausprägung vom Normalfall abweichen, zu multiplizieren. Korrekturfaktoren sind ebenfalls zu setzen, wenn folgende Besonderheiten zutreffen:

- Störeinflüsse durch benachbarte Nutzungen
- besondere Bedeutung für Biotopverbund oder Biotopkomplex
- besondere Bedeutung für das Landschaftsbild

Durch Aufrechnen der gegebenenfalls einzusetzenden Korrekturfaktoren gegeneinander ergibt sich ein Gesamtkorrekturfaktor.

Bilanz

Der Gesamtwert eines Biotops (Einzelflächenwert) ergibt sich aus dem Produkt des Grundwertes mit dem Gesamtkorrekturfaktor. Der Einzelflächenwert eines Biotoptyps errechnet sich dann durch Multiplikation des Gesamtwertes mit der Fläche.

Um eine Maßnahme zu bilanzieren, wird der Gesamtflächenwert A als Summe der Einzelflächenwerte für alle Teilflächen ermittelt. Der Gesamtflächenwert A stellt den Wert dar, den die Fläche vor dem Eingriff besitzt. Der nach dem gleichen System errechnete Gesamtflächenwert B bezeichnet den Wert, den die Fläche nach Umsetzung der Maßnahme erhält.

Aus der Subtraktion von Gesamtflächenwert B mit Gesamtflächenwert A ergibt sich entweder ein Defizit oder ein Überschuss an Wertpunkten in der Gesamtbilanz der untersuchten Flächen.

Bezug nehmend auf die im Bebauungsplan für das geplante Gewerbegebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,9 erfolgt die Bilanzierung unter der Annahme von 80 % bzw. 90% versiegelter Fläche (Biotoptyp 1.1) und 20 % bzw. 10% Grünflächen in Gewerbe- und Sondergebieten (4.3).

Tab. 1: Bilanzierungstabelle

Abb.Bilanz für den Entwurf B-plan Baumarkt Hauptstraße

	BESTAND	beanspr. Fläche in m ²	Grundwert A	Korr.-faktor	Gesamt-wert	erforderliche Kompensation
	Biotoptyp in m ²					
1.1	Versiegelte Flächen	40610	0	1	0	0
1.1	Gebäudeflächen	992	0	1	0	0
2.1	Straßenränder, Bankette	908	2	1	2	1816
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	11000	4	1	4	44000
6.2	Nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald (Industriewald)	21608	5	0,9	4,5	97236
8.1	Hecken, Gebüsch und Feldgehölze	3593	7	0,8	5,6	20120,8
8.2	Alleen, Baumreihen	1610	8	1,1	8,8	14168
	Biotoptypen: Gesamt	80321				
	Gesamtfläche Bestand					177340,8

	PLANUNG	beplante Fläche in m ²	Grundwert P	Korr.-faktor	Gesamt-wert	erbrachte Kompensation
	Biotoptyp in m ²					
1.1	Sondergebiet Baumarkt	44212	0	1	0	0
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	4912	2	1	2	9824
1.1	Fläche für Versorgung	19	0	1	0	0
1.1	Verkehrsfläche	5628	0	1	0	0
4.3	Pflanzflächen	652	2	1	2	1304
1.1	Gewerbegebiet	12864	4	1	4	51456
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	3216	2	1	2	6432
6.1	Nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald (Industriewald)	8050	4	1	4	32200
8.1	Pflanzflächen, Erhalt	768	7	0,6	4,2	3225,6
	Biotoptypen: Gesamt	80321				
	Gesamtfläche Planung/Kompensation					104441,6

Berechnung der Kompensation - bezogen auf den Mittelwert 5
erforderliche Kompensation (-) 177340,8
erbrachte Kompensation (+) 104441,6
Defizit (-) / Überschuß (+) Biotoptypen -72899,2

Somit bleibt im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Baumarkt Hauptstraße - ein Defizit von **72.899,2** Wertpunkten bestehen.

Ein Ausgleich für das geplante Gewerbegebiet ist gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) nicht erforderlich, da es sich um eine Fläche gemäß § 34 BauGB (baulicher Innenbereich) handelt. Das Vorhaben ist demnach nicht kompensationspflichtig.

Gemäß Baumschutzsatzung sind für die 80 geschützten Bäume, die mit der Baufeldvorbereitung verloren gehen, 123 Ersatzbäume erforderlich. Zusätzlich sind 12 nicht geschützte Bäume von der Maßnahme betroffen, die nicht kompensiert werden müssen.

In der folgenden Liste sind die einzelnen Bäume aufgeführt. Tab. 2: Baumliste

Nr. Kürzel	Baumart (deutsche Bezeichnung)	Baumart (botanische Bezeichnung)	Stammumfang(cm)	BSS	Kronen? (m)	Kronenfläche	geplanter Status	Ersatz
1 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	197	ja	14	154	Fällung	2
2 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	144	ja	12	113	Fällung	2
3 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	158	ja	12	113	Fällung	2
4 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	165	ja	12	113	Fällung	2
5 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	102	ja	7	38	Fällung	1
6 Casa	Eßkastanie	Castanea sativa	195	ja	10	78	Fällung	2
7 Be pe	Sand-Birke	Betula pendula	141	nein	8	50	Fällung	
8 Po ca	Kanadische Hybrid-Pappel	Populus x canadensis	204	nein	12	113	Fällung	
9 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	82+69+122	ja	10	78	Fällung	3
10 Be pe	Sand-Birke	Betula pendula	94	nein	6	28	Fällung	
11 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	245	ja	14	154	Fällung	3
12 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	170	ja	10	78	Fällung	2
13 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	205	ja	10	78	Fällung	2
14 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	214	ja	10	78	Fällung	2
15 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	258	ja	14	154	Fällung	3
16 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	227	ja	12	113	Fällung	2
17 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	258	ja	12	113	Fällung	3
18 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	259	ja	12	113	Fällung	3
19 Casa	Eßkastanie	Castanea sativa	94/79/79	ja	6	28	Fällung	entwurzelt, gefällt
20 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	157	ja	8	50	Fällung	2
21 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	157	ja	10	79	Fällung	2
22 Ac ps	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	110	ja	6	28	Fällung	1
23 Fl sy	Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	175	ja	8	50	Fällung	2
24 Fl sy	Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	185	ja	8	50	Fällung	2
25 Ac ca	Feld-Ahorn	Acer campestre	114+49+106+98	ja	8	50	Fällung	4
26 Ac ca	Feld-Ahorn	Acer campestre	95	ja	8	50	Fällung	1
27 Be pe	Sand-Birke	Betula pendula	94	nein	6	28	Fällung	
27.1 Ac ca	Feld-Ahorn	Acer campestre	155	ja	10	78	Fällung	2
28 Be pe	Sand-Birke	Betula pendula	126	nein	6	28	Fällung	
28.1 Ac ca	Feld-Ahorn	Acer campestre	110	ja	10	78	Fällung	1
28.2 So aucup	Eberesche	Sorbus aucuparia, 5 st.	45/43/31/23/62	ja	8	50	Fällung	2
28.3 So aucup	Eberesche	Sorbus aucuparia, 4 st.	100/110/90/95	ja	8	50	Fällung	3 STU nach kartieren
28.4 So aucup	Eberesche	Sorbus aucuparia, 2 st.	60/60	ja	6	28	Fällung	1 STU nach kartieren
28.5 So aucup	Eberesche	Sorbus aucuparia, 3 st.	90/75/70	ja	8	50	Fällung	2 STU nach kartieren
28.6 Ac ca	Feld-Ahorn	Acer campestre	133	ja	8	50	Fällung	1
29 Al gj	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	68+60	ja	6	28	Fällung	1
30 Al gj	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	95	ja	6	28	Fällung	1
31 Al gj	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	168	ja	8	50	Fällung	2
32 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	189	ja	14	154	Fällung	2
33 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	189	ja	14	154	Fällung	2
34 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	195	ja	12	113	Fällung	2
35 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	133	ja	10	78	Fällung	1
36 Ac sac	Silber-Ahorn	Acer saccharinum	185/200/130/117	ja	14	154	Fällung	6
36.1 Al gj	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	126+60	ja	10	78	Fällung	2
36.2 Car bet	Hainbuche	Carpinus betulus	90	ja	8	50	Fällung	1
36.3 Car bet	Hainbuche	Carpinus betulus	48+66	ja	8	50	Fällung	1
36.4 Ac ps	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	84	ja	8	50	Fällung	1
36.5 Ac ps	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	108	ja	10	78	Fällung	1
37 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	87	ja	10	78	Fällung	1
38 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	330	ja	16	201	Fällung	3
39 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	345	ja	16	201	Fällung	4
40 Fa sy	Buche	Fagus sylvatica	106	ja	10	78	Fällung	1
41 Ro ps	Robinie	Robinia pseudacacia	100	nein	8	50	Fällung	
42 Ca be	Hainbuche	Carpinus betulus	120	ja	10	78	Erhaltung	
43 Ro ps	Robinie	Robinia pseudacacia	90	nein	8	50	Erhaltung	
44 Ac ps	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	90	ja	8	50	Erhaltung	
45 Ab al	Edel-Tanne	Abies alba	70	nein	5	35	Erhaltung	
46 Po ca	Kanadische Hybrid-Pappel	Populus x canadensis	100	nein	10	80	Fällung	
47 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	190	ja	10	80	Fällung	2
48 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	154	ja	9	62	Fällung	1
49 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	210	ja	9	62	Fällung	2
50 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	192	ja	9	62	Fällung	2
51 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	170	ja	9	62	Fällung	2
52 Fl ac	Platane	Platanus x acerifolia	174	ja	9	62	Fällung	2

15. Merkmale des technischen Verfahrens zur Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

15.1 Technisches Verfahren

Der Umweltbericht enthält eine Zusammenstellung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB. Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissenstand.

Die Bestandsaufnahme der aktuellen Situation beruht auf Ortsbegehungen im September 2008, Juli 2007, März 2011 und August 2011. Diese stellen die Grundlage für die qualitative und quantitative Wirkungsabschätzung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dar.

Die Eingriffsbilanz stellt den Planungszustand des Bebauungsplans der aktuellen Bestandssituation gegenüber. Als Bewertungsverfahren wird die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV, Recklinghausen März 2008) herangezogen.

Folgende Untersuchungen wurden für das Bauleitplanverfahren durchgeführt:

- Adam Opel - Werk III, Montan-, geo- und umwelttechnische Untersuchung, - Statusbericht-, 07.08.2008, arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Gelsenkirchen
- Adam Opel - Werk III, Montan-, geo- und umwelttechnische Untersuchung, Ermittlung der senkungs- und einsturzgefährdeten Bereiche, 17.11.2008, arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Gelsenkirchen
- FAM Immobilien GmbH & Ca. KG, Neubau eines Baumarktes Hauptstraße 90 in Bochum, Opel Werk III, Bochum, Baugrundvorerkundung, Baugrundbeurteilung, geotechnische Beratung im Rahmen der Vorplanung, gutachterlicher Bericht, 29.01.2009, arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Gelsenkirchen
- Neubau eines Baumarktes, Hauptstraße 90 in Bochum (ehemals Opel Werk III), Orientierende umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtungen, - Erläuterungsbericht-, 02.03.2009, arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Gelsenkirchen
- Neubau eines Baumarktes, Hauptstraße 90 in Bochum, Opel Werk III, Bochum, Umwelttechnische Beurteilung, Ergebnisse der 3. Grundwasserprobenahme am Pegel B VIII, 25.05.2009, arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Gelsenkirchen
- Neubau eines Baumarktes, Hauptstraße 90 in Bochum, Opel Werk III, Bochum, Umwelttechnische Beurteilung, Ergebnisse der 4. Grundwasserprobenahme am Pegel B VIII, 20..2009, arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Gelsenkirchen
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG - Voreinschätzung - Planung Baumarkt Hauptstraße in Bochum, Weluga Umweltplanung, Bochum Januar 2011
- Verkehrsuntersuchung, Hagebaumarkt Ziesak in Bochum-Langendreer, blanke verkehr.concept, Bochum, März 2011
- Geräuschimmissions-Untersuchung, Bebauungsplan „Baumarkt Hauptstraße“, Bochum, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, Dezember 2012
- FAM Immobilien GmbH & Ca. KG, Neubau eines Baumarktes Hauptstraße 90, Bochum, Hier: Teilbereich Südliche „Brachfläche“, Orientierende umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung, -gutachterlicher Bericht-, 21.05.2012, arcon Ingenieurgesellschaft mbH, Gelsenkirchen

15.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Im Folgenden werden Hinweise auf Schwierigkeiten aufgeführt, die bei der Zusammenstellung der Angaben auftraten:

- Detaillierte Angaben zu Baubetrieb und Baustelleneinrichtung liegen beim gegenwärtigen Planungsstand nicht vor.
- Aussagen zu den Gewerbeansiedlungen südlich der Planstraße liegen beim gegenwärtigen Planungsstand nicht vor.

Die aufgeführten Defizite sind für die Beschreibung des Vorhabens und die Beurteilung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht wesentlich.

16. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der Durchführung des Bauleitplans

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans „Baumarkt Hauptstraße“ in Bochum sind die folgenden Maßnahmen geboten:

- Überprüfung der Erhaltungsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen
- Überprüfung des Einhaltens der Baugrenzen und der maximal zulässigen Versiegelung
- Überprüfung der Einhaltung der zulässigen Schallpegel
- Überprüfung der LHKW-Verunreinigung im Bereich der Grundwassermessstelle B VIII

Das Monitoring erfolgt üblicherweise ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und wird in einem Fünf-Jahres-Intervall wiederholt, um ungewünschte und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erfassen.

Nach § 4 Abs. 3 BauGB sind die Fachbehörden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung die Stadt zu unterrichten, falls nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

17. Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Der vorliegende Bebauungsplan ist eine Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 825 der für den überwiegenden Bereich vorliegt. Darin wird die Nutzungsform Gewerbegebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht ebenso wie die Geschossflächenzahl von 2,4 dem Höchstwert der Baunutzungsverordnung. Insoweit ermöglicht dieser Bebauungsplan bereits eine großflächige Versiegelung.

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die Verlagerung eines seit Jahrzehnten ansässigen Baumarktes in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Es sollen ein Baumarkt und eine Gewerbefläche entstehen. Die Erschließung erfolgt über eine geplante öffentliche Straße.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust an Vegetation und Boden und den damit verbundenen Bodenfunktionen durch Versiegelung. Hiermit geht ein dauerhafter Verlust von überwiegend Gehölzbestand und Einzelbäumen infolge von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung einher. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das geplante Bauvorhaben ist nicht gegeben. Die geplante Maßnahme hat keine zusätzlichen Belastungen für das Schutzgut Mensch, da das Gebiet durch die jahrzehntelange industrielle Nutzung stark vorbelastet ist. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen belegen eine nutzungstypische Hintergrundbelastung, die insgesamt als unkritisch anzusehen ist. Lediglich in eng begrenzten Teilbereichen des Grundstücks ist mit z. T. deutlich erhöhten Schadstoffbelastungen in Boden zu rechnen.

Unter der Maßgabe, dass Sicherungs-/ bzw. Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die geplante Nutzung durchgeführt werden, wird sich die Situation für das Schutzgut Boden verbessern. Aufgrund der Vorbelastungen und Versiegelung der Fläche sind durch die Baumaßnahme keine erheblichen negativen Umweltauswirkung zu erwarten. (aus der Stellungnahme von Herrn Hartwig, 19.01.2012)

18. Literaturverzeichnis

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004

GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT, Landschaftsgesetz NRW 2010 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2007

MSWKS / MUNLV, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW (redaktionell überarbeiteter Nachdruck, Stand: Mai 2001)

PAFFEN, K., SCHÜTTLER, A., MÜLLER-MINY, H. (1963): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 108/109 Düsseldorf-Erkelenz. - Bad Godesberg

STADT BOCHUM, GRÜNFLÄCHENAMT (1997): Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bochum vom 30.01.1997 in der Fassung der Ersten Änderungssatzung vom 17. September 1997. - Bochum

STADT BOCHUM (2000): Entwurf der überarbeiteten Karte (Stand 04.07.2000) des Flächennutzungsplanes 1991, M 1 : 15.000. - Bochum

STADT BOCHUM (1999): Landschaftsplan Bochum-Mitte/Ost - Stadtbezirke Mitte, Nord, Ost und Süd

LBP zum Bebauungsplan Nr. 825 im Ortsteil Bochum-Langendreer, Emkes GmbH, Hauptstraße 207, 44892 Bochum, Tel.: 0234-2989256, Fax: 0234-2989257 21

STADT BOCHUM (1981): Freiflächenplan der Stadt Bochum

STOCK, P., BECKRÖGE, W. & BARLAG, A.-B. (1991): Klimaanalyse Stadt Bochum. Hrsg. Stadt Bochum - Der Oberstadtdirektor. - Bochum

BLANKE VERKEHR.CONCEPT, Ingenieurbüro für konzeptionelle Verkehrsplanung, Verkehrsuntersuchung, Hagebaumarkt Ziesak in Bochum-Langendreer, März 2011

ITAB, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Bebauungsplan Baumarkt Hauptstrasse in Bochum, Geräuschmismions-Untersuchung, Dezember 2012

ARCCON INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Gelsenkirchen, Adam Opel – Werk III, Montan-, geo- und umwelttechnische Untersuchung, -Statusbericht-, 07.08.2008

ARCCON INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Gelsenkirchen, Adam Opel – Werk III, Montan-, geo- und umwelttechnische Untersuchung, Ermittlung der senkungs- und einsturzgefährdeten Bereiche, 17.11.2008

ARCCON INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Gelsenkirchen, FAM Immobilien GmbH & Ca. KG, Neubau eines Baumarktes Hauptstraße 90 in Bochum, Opel Werk III, Bochum, Baugrundvorerkundung, Baugrundbeurteilung, geotechnische Beratung im Rahmen der Vorplanung, gutachterlicher Bericht, 29.01.2009

ARCCON INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Gelsenkirchen, Neubau eines Baumarktes, Hauptstraße 90 in Bochum (ehemals Opel Werk III), Orientierende umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtungen, -Erläuterungsbericht-, 02.03.2009

ARCCON INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Gelsenkirchen, Neubau eines Baumarktes, Hauptstraße 90 in Bochum, Opel Werk III, Bochum, Umwelttechnische Beurteilung, Ergebnisse der 3. Grundwasserprobenahme am Pegel B VIII, 25.05.2009

ARCCON INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Gelsenkirchen, Neubau eines Baumarktes, Hauptstraße 90 in Bochum, Opel Werk III, Bochum, Umwelttechnische Beurteilung, Ergebnisse der 4. Grundwasserprobenahme am Pegel B VIII, 20..2009

WELUGA UMWELTPLANUNG, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG - Voreinschätzung - Planung Baumarkt Hauptstraße in Bochum, Bochum Januar 2011

STELLUNGNAHME zum Entwurf des Umweltberichtes von Herrn Hartwig vom 19.01.2012

ARCCON INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Gelsenkirchen, Neubau eines Baumarktes, Hauptstraße 90 in Bochum, Hier: Teilbereich südliche Brachfläche, Orientierende umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung, - Erläuterungsbericht-, 21.05.2012