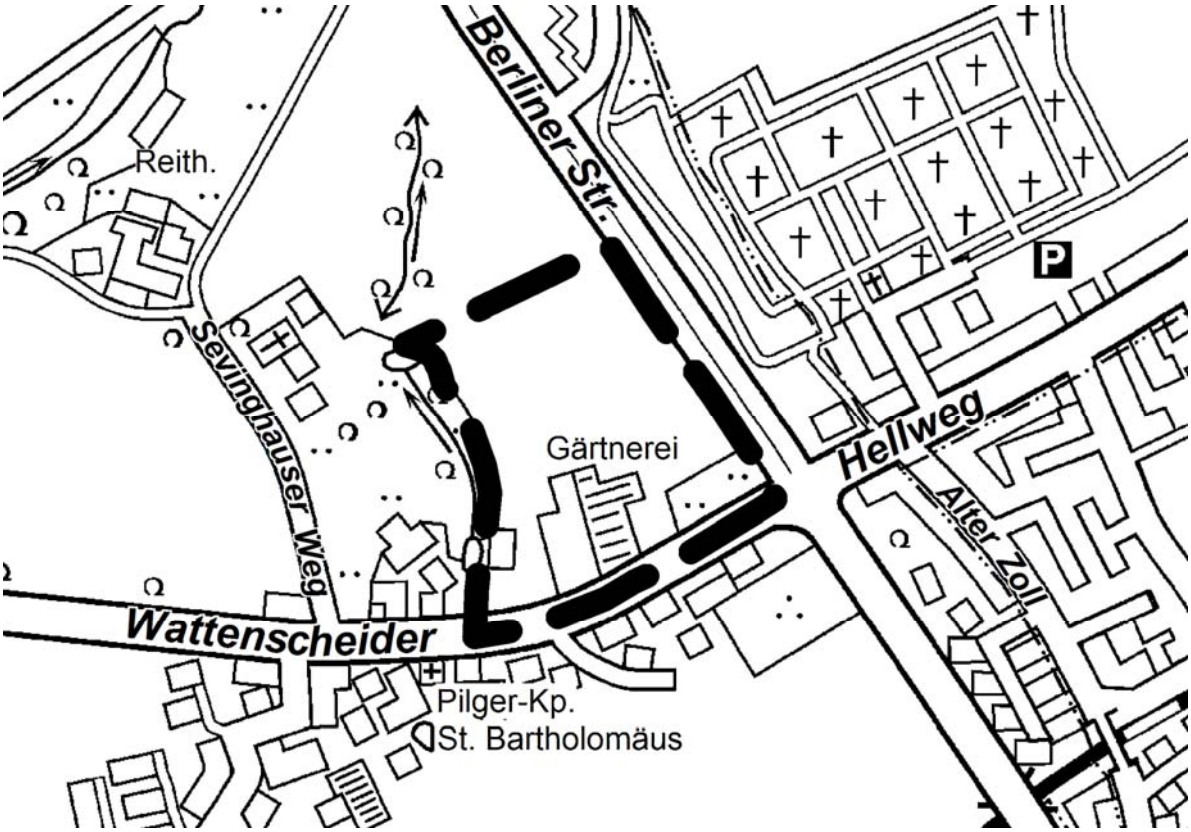
Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 910
- Gartencenter am Wattenscheider Hellweg -

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

(20.02.2013)



Stadt Bochum

TEIL A STÄDTEBAULICHER TEIL

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

3. Bestandsanalyse
3.1 Derzeitige Situation
3.2 Angrenzende Bebauungspläne
3.3 Historische Entwicklung
3.4 Verkehr und Erschließung
3.5 Ver- und Entsorgung
3.6 Eigentumsverhältnisse

4. Übergeordnete Planungsvorgaben
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4.2 Regionaler Flächennutzungsplan
4.3 Ziele der Stadtentwicklung
4.3.1 Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet
4.3.2 Masterplan Einzelhandel
4.4 Fachplanungen
4.4.1 Strategische Umweltplanung (StrUP)
4.4.2 Landschaftsplan

5. Begründung der Planungsziele

6. Städtebauliches Konzept

7. Planinhalt
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
7.1.1 Art der baulichen Nutzung
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung
7.1.3 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
7.1.4 Leitungsrechte
7.1.5 Grünflächen
7.1.6 Pflanzbindungen
7.1.7 Ausgleichsmaßnahmen
7.1.8 Gestaltungsregelungen
7.1.9 Immissionsschutz
7.2 Kennzeichnungen
7.2.1 Bergbau
7.2.2 Bodenbelastung
7.2:3 Ausgasungen

7.3 Hinweise
7.3.1 Bodenschutz
7.3.2 Bodendenkmäler
7.3.3 Baudenkmäler
7.3.4 Kampfmittelfunde

8. Bebauungsplanverfahren

9. Flächenbilanz

10. Umsetzung der Planung
10.1 Erschließung
10.2 Bodenordnung
10.3 Eingriffs-, Ausgleichsmaßnahmen
10.4 Kosten
10.5 Städtebaulicher Vertrag

11. Gutachten

TEIL B UMWELTBERICHT

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
- 1.1 Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Bauordnung NRW
- 1.2 Umweltprüfung, Umweltbericht
- 1.3 Festlegung von Zielen des Umweltschutzes

2. Beschreibung des Plangebietes und des Planungsvorhabens
- 2.1 Lage des Plangebietes / Bestandssituation / Untersuchungsgebiet
- 2.2 Erfordernis und Anlass der Planung, Beschreibung des Planungsvorhabens
- 2.3 Inhalte des Bebauungsplanes
  - 2.3.1 Städtebaulicher Entwurf
  - 2.3.2 Art der baulichen Nutzung
  - 2.3.3 Sonstige Inhalte
  - 2.3.4 Baugestaltung
- 2.4 Erschließung
  - 2.4.1 Verkehrserschließung
  - 2.4.2 Ver- und Entsorgung

3. Rahmenbedingungen der Planung
- 3.1 Bestehendes Planungsrecht, Schutzausweisungen, Funktionsvorgaben
  - 3.1.1 LEP,
  - 3.1.2 Regionaler Flächennutzungsplan
  - 3.1.3 Bebauungspläne
  - 3.1.4 Landschaftsplan, Freiflächenplan Stadt Bochum
  - 3.1.5 Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft
  - 3.1.6 Natura 2000 Schutzgebiete (§ 32 BNatSchG)
  - 3.1.7 Sonstige erhaltenswerte Landschaftsbestandteile
  - 3.1.8 Grünzüge/Biotopverbund
- 3.2 Rahmenplanungen
  - 3.2.1 Strategische Umweltplanung
  - 3.2.2 Masterplan Bochum - Freiraum -
- 3.3 Altlasten
- 3.4 Bodenordnung
- 3.5 Kosten und Finanzierung

4. Beschreibung des Plangebietes (Biotische und Abiotische Faktoren)
- 4.1 Geographische und geologische Beschreibung des Untersuchungsgebietes
  - 4.1.1 Naturräumliche Gliederung
  - 4.1.2 Geologie
  - 4.1.3 Morphologie
- 4.2 Schutzgutbezogenen Beschreibung des Untersuchungsgebietes
  - 4.2.1 Schutzgut 'Mensch'
  - 4.2.2 Schutzgut 'Pflanzen und Tiere'
  - 4.2.3 Schutzgut 'Boden'
  - 4.2.4 Schutzgut 'Wasser'
  - 4.2.5 Schutzgut 'Klima und Luft'
  - 4.2.6 Schutzgut 'Landschaft'
  - 4.2.7 Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter'

5. Beschreibung und Bewertung der Planungswirkung auf die Umwelt
5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut 'Mensch'
5.1.1 Landschaftsästhetisches Empfinden und Naherholung
5.1.2 Lärm
5.1.3 Gerüche
5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut 'Pflanzen und Tiere'
5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut 'Boden'
5.3.1 Bodenkundliche Betrachtung
5.3.2 Bedarf an Grund und Boden
5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser'
5.4.1 Oberflächengewässer
5.4.2 Grundwasser
5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima und Luft'
5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut 'Landschaft'
5.6.1 Geschütze Landschaftsbestandteile, Landschaftsschutzgebiet
5.6.2 Landschaftsbild
5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter'
5.8 Einflüsse auf die Ziele der strategischen Umweltplanung
5.9 Auswirkungen auf die Formulierungen und Ziele der Masterplans Bochum -Freiraum-

6. Abschätzung der Entwicklung des Umweltzustandes
6.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
6.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung des Planungsvorhabens
6.3 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung
6.4 Ergebnis der Eingriffsbilanzierung im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP)

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
7.1 Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes ‚Mensch’
7.2 Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes ‚Pflanzen und Tiere’
7.3 Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes ‚Boden’
7.4 Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes ‚Wasser’
7.5 Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes ‚Klima und Luft’
7.6 Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes ‚Landschaft’
7.7 Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes ‚Kultur- und Sachgüter’
7.8 Maßnahmen zur Erzielung von Übereinstimmung mit den Zielen der strategischen Umweltplanung
7.9 Maßnahmen zur Erzielung von Übereinstimmung mit den Formulierungen und Ziele der Masterplans Freiraum -Bochum
7.10 Planungsvarianten
7.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

8. Zusätzliche Angaben
8.1 Technische Verfahren
8.2 Schwierigkeiten
8.3 Überwachung der Auswirkungen und Maßnahmen, Monitoring

9. Zusammenfassung des Umweltberichts

TEIL A STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 910 - Gartencenter am Wattenscheider Hellweg - erfasst Flächen nordwestlich des Kreuzungsbereiches von Wattenscheider Hellweg und Berliner Straße einschließlich des bestehenden Betriebsgrundstücks des Gartencenters. Die nicht vom Gartencenter belegten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Es werden Flächen im Bebauungsplan berücksichtigt, die für die Realisierung des Vorhabens - Erweiterung des Gartencenters –, zur Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und dem Übergang zur freien Landschaft, die durch Ackerflächen geprägt ist, erforderlich sind. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus einer Karte, die Bestandteil dieser Vorlage ist.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 910 - Gartencenter am Wattenscheider Hellweg - ist die Absicht des Gartencenter–Betreibers den Betrieb an aktuelle Marktentwicklungen anzupassen. Der Bebauungsplan Nr. 627 - Stalleicken -, rechtsverbindlich seit 2001, setzt für den Bereich des Gartencenters ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest. Östlich des bestehenden Gartencenters ist die Freifläche bis zur Berliner Straße im Bebauungsplan Nr. 627 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die geplante Erweiterung des Gartencenters beinhaltet einen Neubau des Gartencenters auf Grundlage beizubehaltender Verkaufsfläche und die Neuerrichtung einer Stellplatzanlage östlich des bestehenden Marktes. Auf Grundlage bestehenden Planungsrechts ist die Anlage der neuen Stellplatzanlage nicht zulässig, da die Stellplatzanlage in einer festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft läge. Der Regionale Flächennutzungsplan stellt bisher nördlich des Wattenscheider Hellwegs Fläche für die Landwirtschaft dar. Die für Stellplätze vorgesehene Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1995 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bochum-West als Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3. Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 910 und die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Bestandsanalyse

3.1 Derzeitige Situation

Das Gartencenter liegt in räumlicher Alleinlage in Wattenscheid-Stalleicken im nordwestlichen Quadranten des Kreuzungsbereiches Wattenscheider Hellweg/Berliner Straße. Die baulichen Anlagen des Gartencenters zeichnen die Entwicklung des Betriebes nach. Eine einheitliche Gestaltung und Wirkung des Gartencenters ist hierdurch nicht zu erzielen. Funktionale Mängel sowohl für den Betreiber als auch für den Kunden sind hierdurch, als auch durch das nicht ausreichende Stellplatzangebot, gegeben.

3.2 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Der Siedlungsbereich Stalleicken einschließlich des bestehenden Gartencenters sind im Bebauungsplan Nr. 627 - Stalleicken - eingebunden.

Der Bebauungsplan Nr. 627 setzt südlich des Wattenscheider Hellwegs Dorfgebiet und Allgemeines Wohngebiet fest. Nördlich des Wattenscheider Hellweg weist der Bebauungsplan Fläche für die Landwirtschaft und Sondergebiet für das Gartencenter in seiner bestehenden Form aus. Östlich der Berliner Straße und nördlich des Wattenscheider Hellwegs gilt der Bebauungsplan Nr. 611 III, der unter anderem den Bereich der Gänsereiterhalle und die angrenzende Wohnbebauung umfasst.

3.3 Historische Entwicklung

1969 wurde die ehemalige Gärtnerei an den derzeitigen Standort am Wattenscheider Hellweg am Rande des Regionalen Grünzuges C verlegt. Diese anfängliche Gärtnerei expandierte in den letzten vierzig Jahren zu dem bekannten Gartencenter. Der Bebauungsplan Nr. 627 - Stalleicken -, rechtskräftig seit 2001, ermöglichte die Erweiterung des Gartencenters in seiner heutigen Form.

3.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Hauptverkehrsachse Wattenscheider Hellweg, der das Bochumer Stadtgebiet direkt mit Essen verbindet. Östlich des Plangebietes gelegen, verbindet die Berliner Straße / Zeppelindamm als Nord-/Süd- Hauptverkehrsstraße Gelsenkirchen und Wattenscheid mit den südlich gelegenen Stadtbereichen bzw. Städten Linden/Dahlhausen und Hattingen. Über die Buslinie 363 ist der Bereich mit der Wattenscheider Innenstadt und Essen angebunden. Der Gartenmarkt ist direkt über den Wattenscheider Hellweg erschlossen.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Vorgaben von Landesentwicklungsplan (LEP)

LEP:
Ziel B. III.1.23 LEP stellt fest, dass Freiraum nur in Anspruch genommen werden kann, wenn dies erforderlich ist. Dies ist z.B. der Fall, wenn ein Flächenbedarf nicht innerhalb des Siedlungsraumes gedeckt werden kann.

Ziel C.II.2.1 des LEP legt fest, dass Regional- und Bauleitplanung durch Darstellung und Festsetzung ausreichender Siedlungsbereiche, Bauflächen und Baugebiete in den Gebiets-, Flächennutzungs- und Bebauungsplänen die Baulandversorgung für den regionalen und kommunalen Bedarf sicherzustellen haben.

Ziel C.II.2.2 beschreiben, dass vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich die Möglichkeiten der Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen auszuschöpfen sind.

Die Planung entspricht auch den Vorgaben des LEP. Die Inanspruchnahme des Freiraums erklärt sich aus der Anbindung an den bestehenden Standort. Dadurch scheidet die Inanspruchnahme einer innerstädtischen, im Siedlungsraum liegenden Fläche aus. Der Bedarf begründet sich auf dem konkreten Investitionsinteresse und einer Unterausstattung der Stadt Bochum in dem betreffenden Einzelhandelssortiment.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Im bis Anfang Mai 2010 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bochum war dieser Standort mit einer Fläche von ca. 1,5 ha als Sonderbaufläche „Gartencenter“ (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 627 ca. 1,6 ha - Sondergebiet -) dargestellt. Aufgrund dieser geringen Größe wurde dieser städtebaulich nicht integrierte Standort in dem seit dem 03.05.2010 rechtswirksamen RFNP darstellungsgemäß dem Freiraum zugeordnet.

Durch die Änderung des RFNP (01 BO) soll neben der Festschreibung der derzeitigen Verkaufsflächenobergrenzen vor allem eine Neuanordnung bzw. -organisation der Stellplätze vorbereitet werden.

Da sowohl die Bestandsflächen als auch die Erweiterungsflächen im RFNP als Freiraum dargestellt sind („Fläche für die Landwirtschaft/Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ überlagert durch „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) und „Regionaler Grünzug“), ist eine Änderung des RFNP erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 910 zu schaffen.

Nach Rechtswirksamkeit der RFNP-Änderung 01 BO gilt der Bebauungsplan Nr. 910 als aus dem RFNP entwickelt.

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

4.3.1 Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet (REHK) ist ein Beitrag zur Sicherung und Verbesserung der Versorgungsstrukturen in der Region und wird von der gemeinsamen Überzeugung getragen, dass die Einzelhandelsfunktionen auch in Zukunft bevorzugt an integrierten Standorten wahrgenommen werden soll.

Das REHK dient aber auch der Einstufung regional bedeutsamer Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren an städtebaulich nicht integrierten Standorten und deren Entwicklungsperspektiven. Besondere Bedeutung kommt dabei Standorten von Möbel- und Einrichtungshäusern, Baumärkten und Gartencentern sowie SB-Warenhäusern und Fachmärkten mit außergewöhnlich großen Einzugsgebieten zu.

Ziel der interkommunalen Zusammenarbeit ist es, die Ansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben anhand einheitlicher, formalisierter Kriterien zu bewerten und auf dieser Basis regional konsensfähige Planungen (Regionaler Konsens) schneller und mit weniger Abstimmungsaufwand zu realisieren.

Das regionale Konsensverfahren für die Änderung des Gartenmarktes ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich, da keine Ausweitung der Verkaufsfläche und der Randsortimente erfolgt.

4.3.2 Masterplan Einzelhandel in Bochum

Der Masterplan Einzelhandel wurde vom Rat der Stadt Bochum im Jahr 2006 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.

Entsprechend der in Kapitel 8.5 formulierten Planungsgrundsätze des Masterplanes Einzelhandel soll auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gesteuert werden (vgl. Grundsatz 4, S. 207ff). Neben den Versorgungszentren bieten sich hierfür insbesondere bestehende Agglomerationen (Sonderstandorte) an. Angesichts der bereits in Bochum vorhandenen Gewerbegebiete mit Einzelhandelsbesatz und deren räumlicher Verteilung, sollte zukünftig eine Einzelhandelsnutzung zumindest aller Gewerbegebiete, die heute nicht über Einzelhandel verfügen, ausgeschlossen werden.

Die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte) an solitären Standorten ist nur möglich (vgl. Ausnahme 3, S. 203), wenn dies der langfristigen Standortsicherung dient und sich die Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Es erfolgt durch den Bebauungsplan keine Erweiterung der Verkaufsfläche.

Es erfolgt eine auf Grundlage des Masterplanes Einzelhandel in Bochum angepasste Festlegung der maximalen Verkaufsflächen für Randsortimente. Durch die Ergänzung der Stellplätze wird aber eine Attraktivitätssteigerung des Marktes erzielt.

Die projektierte Ergänzung der Stellplatzflächen dient der Wettbewerbsfähigkeit und Standortsicherung des seit 40 Jahren existierenden Betriebes, d. h. das Vorhaben steht insgesamt im Einklang mit den Zielen des Masterplans Einzelhandel.

4.4 Fachplanungen

4.4.1 Strategische Umweltplanung

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.09.2010 die Strategische Umweltplanung (StrUP) als fachübergreifenden und selbstbindenden Rahmenplan zur langfristigen Verbesserung der städtischen Umweltqualität beschlossen. Die StrUP berücksichtigt umweltrelevante Zielvorgaben des RFNP und formuliert als übergeordneten Handlungsbedarf, den sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen, die nachhaltige Sicherung von Umweltfunktionen und die Minimierung von Umweltgefährdungen. Es wurden detaillierte, räumlich differenzierte Umweltqualitätsziele definiert, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Die konkreten Aussagen und Ziele der StrUP sind in die Umweltprüfung (siehe Teil B: Umweltbericht) mit eingeflossen.

4.4.2 Landschaftsplan

Die kommunalen Landschaftspläne stellen gem. § 16 Landschaftsgesetz NRW (LG) die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar und setzen diese rechtsverbindlich fest.

Gem. § 29 (4) LG treten bei einer Änderung eines Flächennutzungsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Für das Plangebiet gilt der Landschaftsplan Bochum-West für die Stadtbezirke Wattenscheid und Südwest aus dem Jahr 1995.

Die Flächen des Änderungsbereiches nördlich und östlich des bestehenden Gartencenters liegen zum überwiegenden Teil im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3 - Sevinghausen / Stallecken -, das als großparzellig, ackerbaulich genutzter Raum mit z. T. gehölzbestandnen bzw. landwirtschaftlich genutzten Bachtälern charakterisiert wird.

Das Landschaftsschutzgebiet dient insbesondere der Erhaltung und Wiederherstellung der ökologischen Vernetzungsfunktionen in einem landwirtschaftlich intensiv genutzten Raum und der Erhaltung und Wiederherstellung von Lebens- bzw. Teillebensräumen als Rückzugsbereiche bestimmter Tierarten sowie der Erhaltung der Nutzungsfähigkeit des Bodens. Darüber ist es wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich.

Der Raum ist besonders an Wegrändern mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern, um das Landschaftsbild und die ökologische Vernetzung zu verbessern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 910 werden dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 3 in Randlage kleinteilig Flächen entzogen. Die Verwirklichung der Zielsetzung des Landschaftsplanes insgesamt wird aufgrund der Größe des Gesamtraumes (Landschaftsschutzgebiet Nr. 3) jedoch nicht in Frage gestellt.

5. Begründung der Planungsziele

Das Bebauungsplanverfahren ermöglicht es dem Unternehmen, sich in einem dynamischen Umfeld den aktuellen und zukünftig zu erwartenden Marktentwicklungen verhalten anzupassen. Dabei sieht sich das Unternehmen mit einem Markumfeld konfrontiert, dass sich zunehmen verbreitert und gleichzeitig differenziert. Entsprechend ist auch das Unternehmen gezwungen sein Angebot ständig anzupassen und zu ergänzen. Dabei bietet die Erneuerung des Gebäudes und Ergänzung der Stellplatzanlage die Möglichkeit, die Betriebsabläufe am Standort insgesamt neu zu strukturieren und zu optimieren. Ein besonderer Handlungsdruck besteht bei der Neuordnung der Stellplätze.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird eine maßvolle bauliche Erweiterung durch die Anlage der Stellplätze in den bisherigen Freiraum vorgenommen. Die Betriebsfläche des Gartencenters einschließlich aller baulichen Anlagen und versiegelten Flächen wird durch das Planverfahren von ca. 1,7 ha auf 2,0 ha vergrößert. Diese geringfügige Erweiterung, die für das Unternehmen von entscheidender Bedeutung ist, rechtfertigt keinen wirtschaftlich unverhältnismäßigen Aufbau an einem städtebaulich besser integrierten Standort.

Zusammen mit dem Gartencenterbetreiber und unter Hinzuziehung weiterer städtebaulicher und wirtschaftsförderungsrelevanter Aspekte wurden gleichwohl Standortalternativen geprüft.

Mit Blick auf den etablierten Kundenstamm des Marktes als auch die weitere Ausstattung des Stadtgebietes mit (Bau- und) Gartenmärkten stand hier der Suchraum des Stadtbezirks Wattenscheid bzw. der Bochumer Westen im Vordergrund. Aus landesplanerischer sowie städtebaulicher Sicht wäre ein Alternativstandort in einem der Bochumer Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel vorzuziehen. In den drei Wattenscheider Sonderstandorten für großflächigen Einzelhandel (Ottostraße, Dückerweg, Berliner Straße) stehen keine geeigneten Flächenpotenziale zur Verfügung. Alle drei Gebiete werden durch bestehende Nutzungen belegt. Einzelne kleinteilige Leerstände (z. B. einer einzelnen Etage) sind nicht hinreichend, um das Vorhaben mit ca. 2,0 ha an einem der etablierten Sonderstandorte zu verwirklichen. Auch in den Randbereichen stehen keine Arrondierungsflächen zur Verfügung.

Es besteht daher der berechtigte Anspruch des Gewerbetreibenden auf Fortführung und Anpassung der Betriebsführung am gegebenen Standort an die veränderten Rahmenbedingungen. Parallel besteht Wunsch der Wohnbevölkerung auf Schutz der Wohnnutzung. Im Bebauungsplanverfahren wurde eine Verträglichkeit des Vorhabens mit der südlich des Wattenscheider Hellwegs liegende Wohnbebauung untersucht, ohne die die Planungsziele nicht umzusetzen wären.

Unter Einhaltung der voran genannten Voraussetzungen kann sich das Unternehmen langfristig zukunftsfähig aufstellen. Durch die Entwicklung eines „Grünen Riegels“ nördlich und östlich des Gartenmarktes, in Vernetzung mit den geschützten Landschaftsbestandteilen, wird die Baufläche perspektivisch durch ökologisch hochwertige Flächen eingehaust.

6. Städtebauliches Konzept

Die bisher durch das Verkaufsgebäude in Anspruch genommen Fläche kann auch zukünftig von einen Verkaufsgebäude genutzt werden.

Die Erschließung erfolgt weiterhin von Wattenscheider Hellweg, wobei die Stellplatzanlage östlich des Gartenmarktes parallel zum Gebäude nach Norden ergänzt wird. Durch die erweiterte Stellplatzanlage sollen Rückstaus auf dem Wattenscheider Hellweg vermieden und gefährliches Rangieren im Bereich des Gartencenters minimiert werden. Dies führt auch zu einer reduzierten Beeinträchtigung der Nachbarschaft, da die Verkehrsströme optimiert und Stellplätze im Straßenraum nicht mehr von Kunden des Gartencenters belegt werden. Die im Entwurf dargestellte Warenannahme verbleibt ungefähr am bestehenden Standort, wird aber zur Vermeidung nachbarlicher Störungen und Einschränkungen des Verkehrsflusses auf dem Wattenscheider Hellweg tiefer ins Gebäude integriert und dort mit einer Wendefläche versehen. Auch hierdurch werden Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs als auch der Nachbarschaft durch Rangieren von Lastkraftwagen auf der öffentlichen Verkehrsfläche vermieden. Niederschlagswasser soll überwiegend zur Bewässerung der Pflanzen genutzt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser soll in einem Teich gesammelt, zur Versickerung bzw. zeitversetzten gedrosselten Einleitung gebracht werden.

7. Planinhalt

*Hinweis: In diesem Kapitel sind Formulierungen, die in der Planzeichnung als textliche Festsetzungen oder Kennzeichnungen enthalten sind oder die zeichnerischen Festsetzungen entsprechen, **kursiv** gedruckt.*

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung / Baugebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO mit den in § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO bezeichneten Baugebiet festgesetzt.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel/Gartenmarkt - festgesetzt. Zulässig ist ein Gartenmarkt mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von 8.350 m². Diese Verkaufsfläche darf auf 10 % folgende zentrenrelevanten Randsortimente mit folgenden Verkaufsflächenobergrenzen enthalten:

Schnittblumen (inkl. Schnittgr./ Floristikbed.)	*120 m²*
Fachliteratur	*20 m²*
Geschenkartikel / Kunstgewerbe	*400 m²*
Glas, Porzellan, Keramik	*285 m²*
Nahrungs- und Genussmittel	*10 m²*

Folgende Sortimente sind gemäß Sortimentsliste des Masterplans Einzelhandel in Bochum unzulässig:

Drogeriewaren
Heimtierfutter
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren
Angler- und Jagdartikel
Bekleidung
Bettwäsche
Bettwaren, Matratzen
Bild- und Tonträger
Camping- und Outdoorartikel
Computer und Zubehör
Elektrokleingeräte
Erotikartikel
Fahrräder und technisches Zubehör
Foto
Gardinen
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
Haushaltswaren
Hörgeräte
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Musikinstrumente und Zubehör
Optik, Augenoptik
Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Sanitätsartikel
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel / -geräte
Sportbekleidung
Sportschuhe
Telekommunikation und Zubehör
Uhren / Schmuck
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen

Ausnahmsweise zulässig ist ein gastronomischer Betrieb. Voraussetzung für die Gewährung der Ausnahme ist die Unterordnung zum Gartenmarkt und die Ausrichtung auf die Versorgung der Besucher des Gartenmarktes.

Als sonstige Sondergebiete sind gem. 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den § 2 - 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Die Festsetzung dient der grundsätzlichen Zweckbestimmung des Gebietes zur Aufnahme eines großflächigen Einzelhandelbetriebes in Form eines Gartenmarktes.

Die max. Verkaufsfläche wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 627 - Stalleicken - übernommen, da eine Ausweitung der Verkaufsfläche kein Planungsziel mehr darstellt. Die Spezifizierung der Sortimentsverkaufsobergrenzen wurde auf Grundlage des Masterplans Einzelhandel in Bochum vorgenommen. So wurden die Sortimentskategorien an die aktuelle Kategorisierung angepasst. Es wurden Obergrenzen für einzelne Randsortimente festgelegt um negative Auswirkungen auf die Bochumer Einzelhandelsstruktur zu unterbinden.

Die Versorgung von Kunden in Form eines gastronomischen Betriebes (Restaurant, Café) stellt eine inzwischen vom Kunden erwartete Form von Service und Aufenthaltsqualität dar, die hier dem Betrieb nicht vorenthalten werden soll. Aufgrund der abgesetzten Lage von ausreichender Mantelbevölkerung in der näheren Umgebung und fehlender Freizeitinfrastruktur (Wald- /Wanderbereich, etc.) ist i. d. R. nicht davon auszugehen, dass das Cafe eigenständig konkurrenzfähig wäre. Im Antragsfall ist für eine gastronomische Nutzung durch die Lage und Orientierung im Gebäude und durch die Angabe der Geschäftszeiten die Fixierung auf das Gartencenter für die ausnahmsweise Zulassung zu begründen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Gebäudehöhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Nr. 1 und 4 BauNVO festgesetzt:

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine *GRZ von 0,8* festgesetzt.

Die Gesamthöhe des Gebäudes wird auf 125 m über NHN festgesetzt, die ausnahmsweise auf max. 20 % der Gebäudegrundfläche durch technische Aufbauten (z. B. für Klimatechnik, Stellmotoren für Verschattungsanlagen) um max. 3 m überschritten werden darf.

Die Ausweisung der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen GRZ von 0,8 ist geboten, da um das Antragsgrundstück die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, und hierdurch ein kompaktes Gartencenter erzielt werden kann, das möglichst geringfügig in den Außenbereich eindringt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden hierdurch vermieden Die Begrenzung der maximalen Höhe (ca. 15-16 m über Umgebungsgelände) lässt ausreichend Gestaltungsspielraum für die Errichtung eines Gartencenters einschließlich eines repräsentativen Eingangsbereiches und korrespondiert hinsichtlich der Höhenentwicklung mit der auf der südlich des Wattenscheider Hellwegs liegenden Wohnbebauung (tlw. 4 Vollgeschosse plus Dachgeschoss).

7.1.3 Stellplätze

Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der gesondert zu diesem Zweck festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB angelegt werden. Diese Festsetzung dient der Herstellung einer städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebietes

Auf Grundlage eines vom Betreiber erstellten Konzepts ist auf dieser Fläche die Anlage von ca. 286 Stellplätzen, einschließlich der Mitarbeiterstellplätze, möglich.

Stellplatzfläche - Nebenanlagen / Lärmschutzmaßnahmen

Im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen sind - außerhalb der mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot belasteten Flächen - dem Gartenmarkt zugeordnete Nebenanlagen, z.B. Einkaufswagensammelstellen, und Maßnahmen für Lärmschutz zulässig, sofern sie im Übrigen (u.a. Abstandsflächen, Immissionsschutz) unbedenklich sind.

Aus klimaökologischen und gestalterischen Gründen sind die Stellplätze zu durchgrünen:

Innerhalb der Stellplatzanlagen ist für je sieben oberirdische Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Stellplatzanlagen sind gegenüber öffentlichen Flächen einzugrünen:

Folgende Festsetzung wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB aufgenommen:

Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern auf Stellplatzanlagen:

Je angefangene 7 oberirdische Stellplätze ist ein großkroniger, vorrangig heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 20 cm zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig, gem. Gehölzwahlliste, zu ersetzen. Die Baumscheibe darf ein lichtes Innenmaß von 2,00 x 2,50 m nicht unterschreiten.

Die Gehölze:

- *Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)*
- *Acer pseudoplatanus in Sorten (Bergahorn)*
- *Quercus robur (Stieleiche)*
- *Tilia cordata (Winterlinde)*

Zum Wattenscheider Hellweg sind die Stellplätze nur mit niedrig wachsender Vegetation einzugrünen, um die Blickbeziehung zum Gartencenter nicht zu stören und aus Gründen der Verkehrssicherheit:

Folgende Festsetzung wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB aufgenommen:

Zu den Grundstücksgrenzen müssen die Stellplätze mindestens einen Abstand von 1 m einhalten. Diese Fläche zwischen Stellplätzen und Grundstücksgrenze ist mit Bodendeckern einzugrünen. Die Eingrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Erhaltung bzw. der Ersatz von großkronigen Bäumen bleibt hiervon unberührt.

Diese Eingrünung darf durch erforderliche Erschließungsflächen durchbrochen werden.

7.1.4 Leitungsrechte

Folgendes Leitungsrecht wird im Bebauungsplan aufgenommen:

An der östlichen Grenze des Plangebietes zur Berliner Straße befindet sich eine Gashochdruckleitung, die mit einem 8 m breiten Schutzstreifen im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas GmbH, Hamborner Str. 229, 47166 Duisburg dargestellt wird. Jegliche Änderungen an der natürlichen Erdoberfläche mit Ausnahme landwirtschaftlicher Nutzung und jegliche bauliche Aktivitäten im Bereich des eingetragenen Leitungsrechts sind mit der Thyssengas GmbH oder ihrem Rechtsnachfolger abzustimmen.

7.1.5 Grünflächen

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes und als Kompensation der der freien Landschaft entzogenen Flächen hat bei Bebauung auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplans in den festgesetzten Flächen eine entsprechend intensive Eingrünung der Gebäude bzw. Stellplatzanlage zu erfolgen, aus Gründen des Naturschutzes mit heimischen Gehölzen. Wechselnde Pflanzenhöhen und die Ausbildung von Säumen sorgen für einen fließenden Übergang, ebenso die Wiederholung der Pflanzstrukturen in die landwirtschaftlichen geprägten Flächen hinein. Grundlage für die Anpflanzung und Gestaltung ist der Landschaftspflegerische Begleitplan des Büros Neitzel von März/Juni 2012 (vgl. auch Pkt. 7.1.7 - Ausgleichsmaßnahmen).

7.1.6 Pflanzbindungen

Erhaltenswerte Einzelbäume entlang des Wattenscheider Hellweg werden mit einer Pflanzbindung versehen, die den dauerhaften Erhalt bzw. bei Verlust die Neuanpflanzung sicher stellen soll.

Folgende Festsetzung wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB aufgenommen:

Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Einzelne abgängige Bäume sind in selber Art oder durch geeignete standorttypische Bäume als großkronige, Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 20 cm, zu ersetzen.

7.1.7 Ausgleichsmaßnahmen

Für einen großen Teil der Flächen im Plangebiet besteht durch den Bebauungsplan 627 bereits Baurecht; das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 910 – Gartencenter am Wattenscheider Hellweg umfasst ca. 76.000 m², worin für das Sondergebiet/großflächiger Einzelhandel/Gartenmarkt ca. 20.000 m² entfallen.

Die Betrachtungen des vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplanes haben gezeigt, dass die betroffenen Strukturen und Biotope zu einem großen Teil praktisch vollständig am Vorhabengrundstück wieder herstellbar sind.

Die außerhalb der Baubereiche befindlichen Gehölze sollen zum Erhalt festgeschrieben werden; auf ihren Schutz ist besonders während der Durchführung von Baumaßnahmen besonders zu achten. Die als Minderungsmaßnahmen vorgeschlagenen Festsetzungen von Gehölzpflanzungen und Anlagen von Krautsäumen dienen dem Ersatz entfallender Biotope und der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

Eine Bewertung von Bestand und Planung nach dem Verfahren ‚Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW' im Landschaftspflegerischen Begleitplan ergab auch rechnerisch, dass die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf dem Grundstück ausreichen, um die zu erwartenden Eingriffe durch die Baumaßnahme innerhalb des Plangebietes zu kompensieren. Hierbei dient die Bewertung von Bestand und Planung über ein Punktesystem der Quantifizierung der Eingriffserheblichkeit. Die festzusetzenden Minderungsmaßnahmen wurden so bemessen, dass ein deutlicher Wertpunkteüberschuss aus den vorgesehenen Maßnahmen resultiert und dadurch deutlich wird, dass mit Hilfe einer entsprechenden Grundstücksgestaltung durchaus eine Ausgewogenheit zwischen entfallenden und neu geschaffenen Lebensräumen zu erzielen ist.

7.1.8 Gestaltungsregelungen

Werbeanlagen

Die Lage des Gartencenters an einer regional bedeutenden Straße im Übergang zur freien Landschaft bedingt zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen die Aufnahme von gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NW im Bebauungsplan:

Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften - Werbeanlagen - (§ 86 BauO NW):

Werbeanlagen gem. § 13 Abs. 1 BauO NW sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Es ist nur eine freistehende Werbeanlage (einschließlich Fahne) im SO-Gebiet mit einer maximalen Ausdehnung in eine Richtung (je nach Ausrichtung Höhe bzw. Breite) von 2,5 m zulässig. Diese Werbeanlage darf eine Höhe von 10 m über Boden nicht überschreiten.

Werbeanlagen, die am Gebäude angebracht sind, sind an der nördlichen Gebäudeseite nicht zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Traufe bzw. Attika der Gebäudeseite, an der sie angebracht sind, nicht überragen.

7.1.9 Immissionsschutz

Zum Entwurf des Gartencenters, das auf Grundlage des Planungsrechts maximal zulässig wäre, wurde eine Immissionsprognose erstellt (Schallimmissionsprognose, Büro deBAKOM, Odenthal, März 2012). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte (werktags, sonn- und feiertags, nachts) für die benachbarte Bebauung (insbesondere Wohnnutzung südlich des Wattenscheider Hellwegs) nicht überschritten werden, sofern an bestimmten Stellplatzbereichen ein 2,5 m hoher Lärmschutz errichtet wird. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Immissionsprognose auf Grundlage der konkreten Planung zu erstellen.

7.2 Kennzeichnungen

7.2.1 Bergbau

Folgende Kennzeichnung wird im Bebauungsplan aufgenommen:

Der Bebauungsplanbereich wird überdeckt von dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentum „Centrum Morgensonne“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, Altendorfer Straße 120 in 45143 Essen.

Heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist im Planänderungsbereich lt. Aussage der Bezirksregierung Arnsberg nicht verzeichnet. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist dort nichts bekannt.

Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkeigentümer (Krupp Hoesch Stahl GmbH vertreten durch die ThyssenKrupp Real Estate, Abt. Bergbauangelegenheiten, Postfach 102165. 45021 Essen) zu richten.

7.2.2 Bodenbelastung

Zurzeit liegen keine Hinweise auf Bodenbelastung vor.

7.2.3 Ausgasungen

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 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 in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

Eine Kennzeichnung zu Ausgasungen ist im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

7.3 Hinweise

7.3.1 Bodenschutz

Es wurde in 2011 im Bereich des o. g. Bebauungsplanes eine Bodenfunktionskartierung durchgeführt. Die Untersuchung der Bodenfunktionen erfolgte auf Basis der bodenkundlichen Kartieranleitung KA 5. Gemäß Untersuchungsbericht sind die Böden im Kartiergebiet hinsichtlich ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig einzustufen.

Die Bewertung der Schutzwürdigkeit der im Bebauungsplanbereich kartierten Böden erfolgte anhand der “Methodendokumentation zur Ermittlung schutzwürdiger Böden im Gebiet des Regionalen Flächennutzungsplanes der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mühlheim an der Ruhr und Oberhausen” (Arbeitsgruppe des Fachteams Boden, 2010).

Die Auswertung der im Rahmen der Kartierung ermittelten bodenkundlichen Kennwerte erforderte eine Herabstufung der Schutzwürdigkeitsstufe von besonders schutzwürdig (sw3) auf sehr schutzwürdig (sw2). Demnach ist eine Kompensation der durch das Planvorhaben bedingten zusätzlichen Bodenversiegelung durch geeignete bodenschützende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes möglich.

Nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gehört das Schutzgut Boden zum Naturhaushalt im Sinne dieses Gesetzes. Gemäß § 13 BNatSchG besteht für nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen die Verpflichtung zu Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sofern gemäß § 14 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft mit "Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können", einhergehen.

Die Vollversiegelung natürlicher, als schutzwürdig angegebener Böden bedeutet den Totalverlust ihrer Funktionen im Naturhaushalt, die im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen in der Regel nur sehr unzureichend gleichwertig ersetzt bzw. wieder hergestellt werden können. Von daher kommt der Berücksichtigung der Böden im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen eine besondere Bedeutung zu, die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 910 berücksichtigt wurden.

Zusätzlich werden, bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 910 - Gartencenter am Wattenscheider Hellweg -, folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodenschutz

- *Der für die Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Grünstreifen an der östlichen Grundstücksgrenze ist dauerhaft aus jedweder Nutzung herauszunehmen; der Bereich ist als extensiv zu pflegende Fläche dauerhaft festzuschreiben.*

- *Der Grünstreifen ist so herzurichten, dass der bestehende Bodenaufbau der hier anstehenden Parabraunerde nicht gestört wird, der natürliche Bodenaufbau nachhaltig erhalten bleibt und die Bodenfunktionen gesichert sind.*

- *Der im Rahmen der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub ist hinsichtlich der Zusammensetzung und Genese getrennt zu behandeln. Grundsätzlich ist der A-Horizont (Mutterboden) von den unterlagernden B- und C-Horizonten getrennt auszuheben und zu lagern.*

- *Die durch den Aushub anfallenden Bodenmassen sind nach Möglichkeit lagegerecht innerhalb des Plangebietes wieder einzubauen (z. B. für Rahmengrün). Von dieser Maßnahme ausgeschlossen ist der für die Kompensation vorgesehene Schutzstreifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze.*

7.3.2 Bodendenkmäler

Es gibt derzeit keinen Hinweis auf Bodendenkmäler im Plangebiet.

7.3.3 Baudenkmäler

Es ist kein Baudenkmal im Plangebiet vorhanden.

7.3.4 Kampfmittelfunde

Es gibt derzeit keinen Hinweis auf Kampfmittel im Plangebiet.

8. Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss, den der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung am 17.03.2010 gefasst hat, eingeleitet. Am 08.06.2010 fand eine Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Bezirksverwaltungsstelle Rathaus Wattenscheid statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 31.03.2011. Am 18.01.2012 beschloss der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung eine Ergänzung der Planungsziele, die zu einer Reduzierung der vorgesehenen Erweiterung führte.

Eine Anpassung des Plangebietes und der Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden am 29.08.2012 vom Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht fand in der Zeit vom 01.10.2012 bis 02.11.2012 statt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.09.2012 und einer Berichtigung vom 22.10.2012. Während der öffentlichen Auslegung ist keine Stellungnahme der Öffentlichkeit vorgetragen worden. Relevante Stellungnahmen sind auch von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange nicht eingegangen.

9. Flächenbilanz

Im Bebauungsplanbereich stellt sich die Flächenaufteilung folgendermaßen dar:

Sondergebiet / Großflächiger Einzelhandel/Gartenmarkt	20.000 m²
Private Grünfläche	22.995 m²
Fläche für die Landwirtschaft	28.860 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	4.000 m²
Private Erschließung	175 m²
Plangebietsgröße	76.030 m²

10. Umsetzung der Planung

10.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Wattenscheider Hellweg mit zwei Anbindungen an das Betriebsgrundstück. Gutachterlich wurde die Verträglichkeit der verkehrlichen Erschließung als auch die Einhaltung von Immissionswerten nachgewiesen. Im Antragsverfahren für eine Baugenehmigung sind die Gutachten auf die konkretisierte Planung anzupassen und die Verträglichkeit erneut nachzuweisen.

10.2 Bodenordnung

Außerhalb der Verkehrsflächen sind alle Flächen in einem Privatbesitz, so dass zur Umsetzung der Planung keine Bodenordnung erforderlich ist.

10.3 Eingriffs-, Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan eindeutig benannt. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen (Erhaltung von Einzelbäumen, Durchgrünung der Stellplatzanlagen, Eingrünung der Stellplatzanlagen, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) planungsrechtlich gesichert (vgl. Pkt. 10.5 Städtebaulicher Vertrag).

10.4 Kosten

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Bochum keine Kosten.

10.5 Städtebaulicher Vertrag

Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ist mit dem Betreiber des Gartenmarktes ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, um die Umsetzung der Planung im Hinblick auf Kompensation und Stadtgestalt zu sichern. Daher soll mit dem städtebaulichen Vertrag eine Konkretisierung und Sicherung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan, dem Pflanzgebot von Einzelbäumen auf den Stellplatzflächen, von Gestaltungskriterien erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen und der gestalterischen Einfassung des Vorhabens zum Wattenscheider Hellweg erfolgen.

11. Gutachten

Folgende Gutachten wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt:

- Verkehrsuntersuchung, Büro Blanke verkehr.concept, Bochum, März 2012
- Schallimmissionsprognose, Büro deBAKOM, Odenthal, März 2012
- Geologisch- und bodenkundliches Untersuchung einschließlich Versicherung, Büro Rummel & Knüfermann, Dortmund, April 2012
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Freiraumplanung Neitzel, Bochum, März 2012
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Büro Freiraumplanung Neitzel, Bochum, März 2012
- Umweltbericht, Büro ais Architektur- und Ingenieurbüro Scheffler, Castrop-Rauxel / Büro Freiraumplanung Neitzel, Bochum, April 2012

TEIL B UMWELTBERICHT

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Bauordnung NRW

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 910 ‚Gartencenter am Wattenscheider Hellweg' sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), die Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der jeweils z. Zt. geltenden Fassung.

1.2 Umweltprüfung, Umweltbericht

Das Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist nach den Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuches durchzuführen.

Demnach unterliegt die Aufstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich der Notwendigkeit einer Umweltprüfung, wie sie generell bei wichtigen umweltbedeutsamen Planungsverfahren durchzuführen ist. Hierzu zählen etwa die Bundesverkehrswegeplanung, bestimmte wasserwirtschaftliche Pläne und Programme, die Raumordnungsplanung, Bauleitpläne, Landschaftsplanungen, Planungen im Bereich der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes sowie Abfallwirtschaftspläne.

In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Auswirkungen der vorliegenden Planung betrachtet, um so sicherzustellen, dass Planungen, die Festlegungen für spätere Zulassungsentscheidungen treffen, umweltverträglich, transparent und unter Einbeziehung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

Die Umweltprüfung stellt auf diese Weise ein integratives Trägerverfahren dar, in dem alle für das geplante Vorhaben relevanten Umweltbelange betrachtet werden [vgl. § 2 (4) BauGB].

Zentrales Element der Umweltprüfung ist der zu erstellende Umweltbericht, in dem die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Der nachfolgende Umweltbericht fasst die zum jetzigen Zeitpunkt bekannten umweltrelevanten Informationen nach den Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB sowie der Anlage 2 zum BauGB zusammen. Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile orientiert sich dabei an der Gliederung, wie sie in der Anlage zu den oben genannten Paragraphen vorgegeben ist.

Zur besonderen Betrachtung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurde ergänzend ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplanentwurf durch das Fachbüro Freiraumplanung Neitzel, Bochum, erarbeitet.

1.3 Festlegung von Zielen des Umweltschutzes

Fachgesetze und Fachpläne mit Bedeutung für den Bebauungsplan jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung:

Fachgesetze und Verordnungen	**Umweltrelevante Ziele**	**Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf**
Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne (§§ 1, 1a, 2, 2a). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen - die Auswirkungen auf > Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge (> Wechselwirkungen) zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt - umweltbezogene Auswirkungen auf den > Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, - umweltbezogene Auswirkungen auf > Kulturgüter und sonstige Sachgüter [§1(6)].	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1Abs. & Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs 7 zu berücksichtigen. [§ 1a (3) BauGB] Für das Plangebiet ist gem. § 1a (3) BauGB die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG anzuwenden
BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. - Erhalt der biologischen Vielfalt - Sicherung der Lebensräume für gefährdete Arten - Erhalt lebensraumtypischer Standortverhältnisse - Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen - Erhaltung und Entwicklung charakteristischer Strukturen und Elemente der Landschaft, Vermeidung der Beeinträchtigung des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft - Schutz von in ihrer Beschaffenheit und Lage geeigneten Flächen zum Zwecke der Erholung sowie Bereitstellung ausreichender Flächen im siedlungsnahen Bereich für die Erholung - Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten - Verminderung von Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und der Funktionen des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 - BBodSchG)	Ein landschaftspflegerischer Begleitplan wurde erarbeitet, die besonderen Belange des Bodenschutzes wurden berücksichtigt.

2. Beschreibung des Plangebietes und des Planungsvorhabens

2.1 Lage des Plangebietes / Bestandssituation / Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet „Gartencenter am Wattenscheider Hellweg“ befindet sich im Osten des Bochumer Stadtgebietes nordwestlich der Kreuzung Wattenscheider Hellweg und Berliner Straße, zwischen den Wattenscheider Ortsteilen Sevinghausen und Stalleicken, kurz vor der Stadtgrenze Essen.

Es wird im Süden und Osten begrenzt durch die genannten Straßen, im Westen grenzt das Bearbeitungsgebiet an die aufgelockerten Hofstrukturen eines landwirtschaftlichen Betriebes und an den geschützten Landschaftsbestandteil ‚Sevinghauser Bach'. Im Norden schließt sich freie Landschaft an, die zur Zeit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist und den Schutzstatus ‚Landschaftsschutzgebiet' besitzt. Mit Ausnahme der bereits als Gartencenter und Parkplatzbereiche genutzten Flächen (im Geltungsbereich des Bebauungsplans 627 ‚Stalleicken') weisen die sonstigen Flächen des Plangebietes ebenfalls diesen Schutzstatus auf.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 108 und 195 der Flur 10, jedoch ohne die Flächen des angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteils LB 7 Sevinghauser Bach.

Die Größe der zur Zeit bebauten bebauten Fläche eischließlich überdachter Außenflächen beträgt über 9.000 m², die Verkaufsfläche erreicht 8.350 m².

Die örtlich wahrnehmbare Eingrenzung des Untersuchungsgebietes entspricht im Süden und Osten in etwa den Plangebietsgrenzen, da hier an Straßen das Plangebiet offensichtlich endet. Im Westen orientiert sich das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs 910 zur Zeit an den Grenzen des aktuellen Bebauungsplans 627 ‚Stalleicken'.

Der Betrachtungsraum des LBP geht hier über diese Grenze hinaus bis an vorhandene Hofstrukturen und bis an den durch eine Baumkante deutlich wahrnehmbaren Grenze zum geschützten Landschaftsbestandteil ‚Sevinghauser Bach', da hier kleinteilige Strukturen unter Umständen von den Baumaßnahmen betroffen sein könnten, auch wenn die eigentliche Planung nicht auf diese Flächen zugreift. Auch im Osten ist die Grenze des Bearbeitungsgebietes durch die Berliner Straße in der Örtlichkeit deutlich erkennbar. Lediglich die nördliche Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes ist in der Örtlichkeit nicht wahrzunehmen, hier entspricht die Abgrenzung den Flurstücks-/Parzellengrenzen. Die Betrachtung des LBP orientiert sich an den geplanten Grenzen des Bebauungsplans (Stand Dezember 2011), der auch diejenigen Flurstücke umfasst, die als Pachtflächen langfristig für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen bzw. vertraglich als solche gesichert werden können. Dies wird als hinreichend und sinnvoll erachtet, da der eigentliche Eingriffsbereich diese nördlich gelegenen Ackerflächen kaum berührt, sie aber im Bedarfsfall gut für die eingriffsnahe Anordnung von Ausgleichsflächen geeignet sind.
Hier können neu zu schaffende Strukturen die entfallende Biotopfunktionen des tatsächlichen Eingriffsbereichs ersetzen.

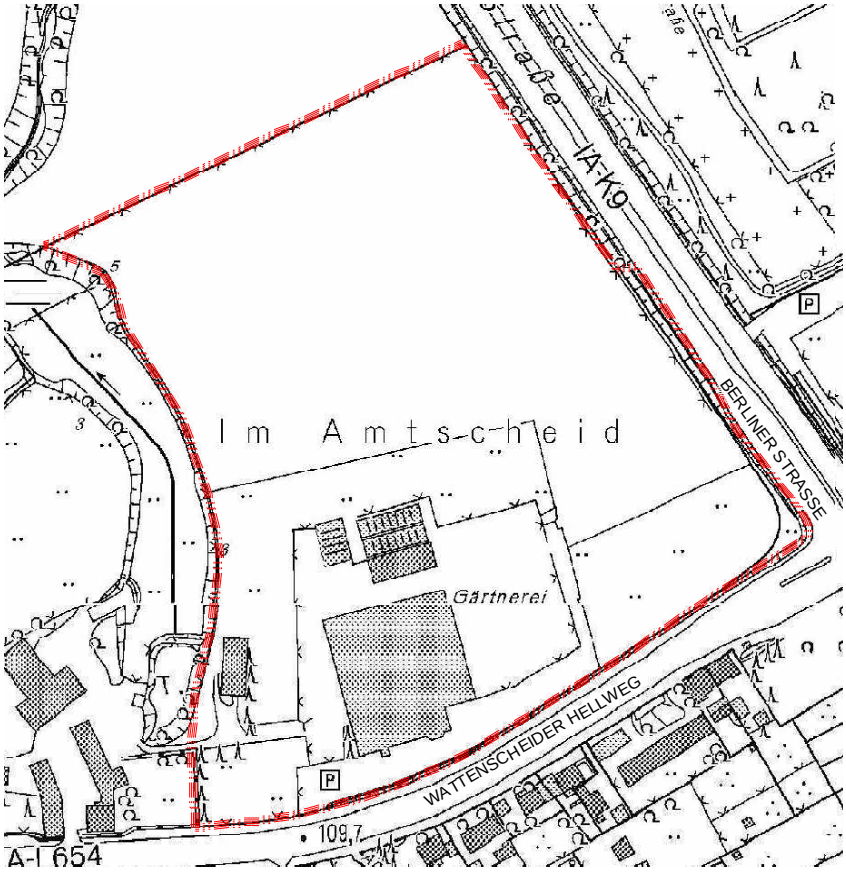
Insgesamt beläuft sich die Größe des betrachteten Gebietes auf ca. 72.000 m² (Plangebiet ohne öffentliche Verkehrsfläche), wovon aber nur ca. 43.000 m² auf den eigentlichen Eingriffsbereich einschließlich der bereits bestehenden Nutzungen und des geplanten Versickerungsteiches entfallen.

Bei dem Bearbeitungsgebiet handelt es sich um die Fläche des bereits bestehenden Gartencenters Schley am Wattenscheider Hellweg mit den westlich, nördlich und östlich angrenzenden Bereichen, wobei wesentliche Veränderungen überwiegend in östlicher Richtung geplant sind. Den Bestand bilden zum großen Teil versiegelte Flächen, teils in Form von Verkaufsgewächshäusern, teils in Form von offenen gepflasterten Verkaufsflächen, Parkplätzen und Lagerbereichen. Die östlich und westlich angrenzenden Grünflächen sind gärtnerisch geprägt (Kirschlorbeerhecken, Intensivwiese etc.) und unterliegen teilweise, z. B. durch PKW-Stellplatz-Inanspruchnahme, einer sehr intensiven Nutzung.

Nordwestlich und nördlich schließen sich gut strukturierte Feldgehölzpflanzungen an, die die bebauten Bereichen und die Landschaft voneinander abschirmen und so den Übergang zur offenen Landschaft bilden. Dahinter und in nordwestlicher Richtung folgen intensiv genutzte Ackerflächen, die auch über das Plangebiet hinausreichen.

Auf diese Weise wird das Bearbeitungsgebiet durch zwei sehr unterschiedliche Teilbereiche gekennzeichnet. Dem intensiv genutzten und stark versiegelten südlichen Teil steht ein landschaftlich geprägter, aber relativ einförmiger nördlichen Teil gegenüber.

Das Bearbeitungsgebiet ist insgesamt relativ kleinteilig strukturiert und weist durch die Verbindung von intensiver Nutzung mit landschaftlich geprägten Bereichen eine verhältnismäßig große Zahl unterschiedlicher Biotoptypen auf. Das Gelände ist praktisch eben und fällt hinter den bebauten Bereichen leicht in Richtung Norden ab.



Karte 1: Bearbeitungsgebiet, Ausschnitt DGK 5, unmaßstäblich

2.2 Erfordernis und Anlass der Planung, Beschreibung des Planungsvorhabens

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 910 ‚Gartencenter am Wattenscheider Hellweg' ist die Absicht des Gartencenter-Betreibers, den Betrieb an aktuelle und zukünftig zu erwartende Marktentwicklungen anzupassen und zeitgemäß zu gestalten. Der Bebauungsplan Nr. 627 ‚Stalleicken', rechtsverbindlich seit 2001, setzt für den Bereich des Gartencenters ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest.

Die Verkaufsfläche darf nach den dort geltenden Festsetzungen 8.350 m² nicht überschreiten. Kern- und Randsortimente sind eindeutig benannt und flächenmäßig begrenzt. Östlich des bestehenden Gartencenters ist die Freifläche bis zur Berliner Straße im Bebauungsplan Nr. 627 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die geplante Erweiterung des Gartencenters beinhaltet eine Beibehaltung der vorhandenen Verkaufsfläche bei Erweiterung der Stellplatzanlage.

Die Erweiterung und Neugliederung der Stellplatzanlage ist in östlicher Richtung geplant (Gesamtzahl aller Parkplätze 286), wodurch die Parkplätze in einer zur Zeit festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft liegen werden. Auch der regionale Flächennutzungsplan stellt hier Fläche für die Landwirtschaft dar.

Dieser Bereich befindet sich zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3., dargestellt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bochum-West.

In nördlicher Richtung soll zur zeitgemäßen Behandlung von Regenwasser in Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern ein Versickerungsbereich angelegt werden. Auch dies würde einen Eingriff in das bestehende Landschaftsschutzgebiet darstellen, der planungsrechtlich zu behandeln ist.

Ziel des Bebauungsplans ist die Ordnung der Einzelhandelslandschaft durch Erneuerung des vorhandenen Gartencenters nach aktuellen städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten verbunden mit einer gleichzeitigen Verbesserung der Verkehrssituation.

Der Entwurf sieht eine Ausdehnung in östlicher Richtung (Parkplätze) und nördlicher Richtung (Versickerungsteich) vor. Auf Grund der offenen Lage zur freien Landschaft ist eine entsprechende Eingrünung vorgesehen.

2.3 Inhalte des Bebauungsplanes

2.3.1 Städtebaulicher Entwurf

Der bestehende Baukörper des Gartencenters soll ersetzt werden, wobei sich nach aktuellem Planungsstand die bauliche Anlage überwiegend in den Grenzen der bestehenden Anlage bewegt. Zusätzlich zu den bestehenden Stellplätzen wird östlich des Gartencenters eine klar gegliederte lineare Stellplatzanlage errichtet, die über eine neue und erweiterte Zufahrt von Wattenscheider Hellweg erschlossen wird. Die Erschließung bestehender Stellplätze bleibt sowohl über die neue als auch über die bestehende, neu gestaltete Zufahrt im Bereich der Warenannahme erhalten.

Die Warenannahme verbleibt ungefähr am bestehenden Standort, wird aber zur Reduzierung nachbarlicher Störungen tiefer in das Baugrundstück hinein verlegt. Hier soll über einen Wendebereich ein Vorwärts-Einfahren und ein Vorwärts-Ausfahren ermöglicht werden, damit Rangiertätigkeiten auf dem Wattenscheider Hellweg zukünftig unterbunden werden können.

Das neue Gebäude soll auch ein Cafe (gastronomischer Betrieb) beherbergen.

Niederschlagswasser wird zur Bewässerung der Pflanzen genutzt, überschüssiges Wasser in einem nördlich gelegenen Teich aufgefangen und zur Versickerung gebracht.

Westlich und nördlich angrenzend an das Gartencenter ist eine Bepflanzung vorgesehen, die die bauliche Anlage zur freien Landschaft hin abschirmt und so visuelle Beeinträchtigungen aus dem Freiraum minimiert.

2.3.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Aufstellungsbeschluss ein Sondergebiet / großflächiger Einzelhandel / Gartenmarkt festgesetzt.

2.3.3 Sonstige Inhalte

Bodendenkmalpflege
Es bestehen keine Hinweise auf Bodendenkmale im Plangebiet, es sind in der Nachbarschaft keine Funde bekannt geworden. Eine systematische Prospektion wurde nicht durchgeführt.

Denkmalpflege
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale und keine denkmalwerte Bebauung.

2.3.4 Baugestaltung

Die nach § 86 Landesbauordnung (BauONRW) in den Bebauungsplan aufgenommenen baugestalterischen Regelungen und Bestimmungen betreffen die Werbeanlagen. Hier ist der Verzicht von Werbeanlagen an der nördlichen Gebäudeseite zum Schutz von Auswirkungen auf die freie Landschaft bedeutsam.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrserschließung

ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)
Angrenzend an das Plangebiet ‚Gartencenter am Wattenscheider Hellweg' befindet sich in ca. 300 m Entfernung eine Bushaltestelle der Linie 363 als Verbindung zwischen der Stadt Essen und der Bochumer Innenstadt.

Individualverkehr
Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich des Wattenscheider Hellweg und Berliner Straße. Der Wattenscheider Hellweg sichert die Erschließung des Gebietes und stellt eine Verbindung östlich zur Bochumer City und westlich nach Essen-Steele dar.

Die Berliner Straße verbindet aus nördlicher Richtung Gelsenkirchen mit dem Plangebiet, in Richtung Süden bildet der Zeppelindamm als Verlängerung der Berliner Straße die Verbindung nach Hattingen. Weiterhin liegt die Anbindung der BAB 40 mit der Abfahrt Bochum-Wattenscheid-West in unmittelbarer Nähe.

Im Zuge der Neuordnung der Stellplatzanlage finden punktuell Anpassungen der beiden Anknüpfpunkte am Wattenscheider Hellweg statt, die den Verkehrsfluss verbessern und möglicherweise bei erhöhtem Verkehrsaufkommen für zusätzliche Sicherheit sorgen sollen.

Hierzu wurde vom Ingenieurbüro Blanke eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass durch die vorgesehenen baulichen und verkehrsplanerischen Maßnahmen keine Verschlechterung der verkehrlichen Situation, insbesondere der Verkehrssicherheit, gegenüber der bestehenden Situation zu erwarten ist und für den Kreuzungsbereich hinreichende Kapazitätsreserven verbleiben.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung
Zur Wasser-, Energie- und Medienversorgung dienen die vorhandenen und ausbaufähigen Netze der Versorgungsträger.

Schmutzwasserbeseitigung
Die Anbindung des Schmutzwasserkanals erfolgt über den schon bestehenden Anschluss am Wattenscheider Hellweg.

Regenwasserbeseitigung
Die unbelasteten Dachflächenwässer des Baukörpers sollen in einem Regenwasserspeicher mit einem noch zu bemessenden Volumen gesammelt und zur Pflanzenbewässerung verwendet werden.

Das überschüssige unbelastete Dachflächenwasser wird mittels Überlauf am Regenwasserspeicher in das vorhandene System „Teich-Siepen-Versickerungsmulde“ der Grundwasserbildung zugeführt.

Oberflächenwässer der Verkehrsflächen werden über belebte Bodenzonen in Versickerungsmulden bzw. über einen nördlich der Gebäude vorgesehenen Versickerungsteich der Grundwasserbildung zugeführt.

Lediglich durch diese Systeme nicht versickertes Wasser wird entsprechend einer bestehenden Einleitungsgenehmigung dem Sevinghauser Bach zugeführt. Eine Erhöhung der Einleitungsmenge über das genehmigte Maß hinaus ist nicht vorgesehen.

Eine entsprechende Bodenuntersuchung über die Versickerfähigkeit der Böden durch das Ingenieurbüro AWG Rummel & Knüfermann liegt vor.

3. Rahmenbedingungen der Planung

3.1 Bestehendes Planungsrecht, Schutzausweisungen, Funktionsvorgaben

3.1.1 LEP

Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des LEP, die geringfügige Inanspruchnahme des Freiraums erklärt sich aus der Anbindung an den bestehenden Standort. Dadurch scheidet die alternative Inanspruchnahme einer innerstädtischen, im Siedlungsraum liegenden Fläche aus. Der Bedarf begründet sich auf dem konkreten Investitionsinteresse den Stellplatzbedarf in Spitzenseiten gerecht zu werden und in der Vermeidung von Verkehrsproblemen im umliegenden städtischen Verkehrsraum.

3.1.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Das Landesplanungsgesetz bietet Kommunen in Ballungsräumen die Möglichkeit, einen regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) aufzustellen, der u. a. die Funktion eines Regionalplanes und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans übernimmt.

Im Ruhrgebiet haben die Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen eine Planungsgemeinschaft zur Aufstellung eines regionalen Flächennutzungsplanes gegründet.

Der Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ist seit dem 03.05.2010 in den beteiligten Städten sowohl als Regionalplan als auch als gemeinsamer Flächennutzungsplan in Kraft. Auf Grund des relativ großen Maßstabs von 1:50000 findet aber in der derzeitigen Planfassung für das Plangebiet eine weitere Differenzierung für z. B. bebaute Bereiche nicht statt, so dass es planungsrechtlich hier zur Zeit als Freiraum dargestellt wird, obwohl bereits für einen großen Teil der Fläche Baurecht nach altem Bebauungsplan besteht.

In einem Parallelverfahren wird derzeit im RFNP die Flächendarstellung des Gebietes in Sonderbaufläche/ Allgemeiner Siedlungsbereich geändert, so dass der Bebauungsplan an die künftigen Darstellungen angepasst und mit diesen konform wäre.

3.1.3 Bebauungspläne

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des seit 2001 gültigen Bebauungsplan Nr. 627 „Stalleicken“ und setzt für den Bereich des Gartencenters ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandel, konkret für das Gartencenter in seiner bestehenden Form, fest. Die östliche Freifläche ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Bearbeitung des Umweltberichtes erfolgte mit dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 910 – Gartencenter am Wattenscheider Hellweg -.

3.1.4 Landschaftsplan, Freiflächenplan Stadt Bochum

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Landschaftsplan Bochum-West für die Stadtbezirke Bochum-Wattenscheid und Bochum-Südwest. Die Flächen des Änderungsbereiches nördlich und östlich des bestehenden Gartencenters liegen zum überwiegenden Teil im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und sind Bestandteil des Landschaftsschutz-gebietes Nr. 3 ‚Sevinghausen/Stalleicken’, das als großparzellig, ackerbaulich genutzter Raum mit z. T. gehölzbestandenen bzw. landwirtschaftlich genutzten Bachtälern charakterisiert wird.

Im Freiflächenplan (STADT BOCHUM 1981) wird das Bearbeitungsgebiet in Bezug auf den Naturhaushalt unter „lössbestimmte Gebiete“ geführt. Im konkreten Fall handelt es sich um die Landschaftseinheit der tiefgründigen, schwach stauwasserbeeinflussten Lössflächen. Auf den flachwelligen Lössplatten stehen pseudovergleyte Parabraunerden, z. T. Pseudogley-Parabraunerden mit sehr hohem Nährstoffangebot, hoher nutzbarer Wasserkapazität und mittlerer Wasserdurchlässigkeit an. Der Grundwasserspiegel liegt im allgemeinen tiefer als 2,0 m unter Flur, der ökologische Feuchtegrad wird mit ‚wechselfrisch’ angegeben.

3.1.5 Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Es befinden sich keine schutzwürdigen Biotope nach dem Biotopkataster der LANUV innerhalb des Bearbeitungsgebietes, § 62-Biotope (neu § 30 BnatSchG) sind nicht vorhanden.

Als weitere Schutzausweisung grenzt unmittelbar westlich an das Bearbeitungsgebiet der geschützte Landschaftsbestandteil LB 7 ‚Sevinghauser Bach'. Es handelt sich hierbei um einen gehölzbestandenen Siepen, der von einem Bachlauf durchflossen wird.

3.1.6 Natura 2000 Schutzgebiete (§ 32 BNatSchG)

Gebiete von gemeinschaftlicher europäischer Bedeutung (FFH- und Vogelschutzgebiete), die im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 ausgewiesen wurden, sind weder innerhalb des Bearbeitungsgebietes noch im näheren Umkreis vorhanden. Das nächstliegende FFH-Gebiet DE-4508-301 ‚Heisinger Ruhraue' liegt in rund 4 km Entfernung (Luftlinie) auf Essener Stadtgebiet (MUNLV, Stand 15.06.05).

3.1.7 Sonstige erhaltenswerte Landschaftsbestandteile

Es sind keine sonstigen besonders erhaltenswerten Landschaftsbestandteile vorhanden, mit Ausnahme von sehr schutzwürdigen Böden (Schutzstufe 2), die jedoch nicht als Flächen mit hohem Biotopentwicklungspotential gekennzeichnet sind. Näheres hierzu führt ein über das Büro AWG Rummel & Knüfermann erstelltes Bodenfunktionsgutachten aus.

3.1.8 Grünzüge/Biotopverbund

Das Bearbeitungsgebiet wird im Landschaftsplan als Teil des regionalen Grünzugs C dargestellt und hat Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild (STADT BOCHUM 1994).

3.2 Rahmenplanungen

3.2.1 Strategische Umweltplanung

Mit dem Ziel einer umweltverträglichen und zukunftsfähigen Entwicklung hat die Stadt Bochum am 23.9.2010 die Strategische Umweltplanung (StrUP) als fachübergreifenden und selbstbindenden Rahmenplan zur langfristigen Verbesserung der städtischen Umweltqualität beschlossen.

Sie ist bei Planungen als kommunale Zielvorgabe zum Umweltschutz zu berücksichtigen.

Im Mittelpunkt stehen die Zielformulierungen für die Schutzgüter ‚Boden', ‚Gewässer', ‚Arten und Biotope', ‚Klima' sowie ‚Mensch (Gesundheit)', aus denen Vorgaben für das zukünftige fächer- und behördenübergreifende Handeln abgeleitet werden sollen.

Neben der Erhebung und Bewertung von Daten zum Ist-Zustand sind die wesentlichen umweltrelevanten Zielvorgaben u. a. in Form eines Umweltzielkatalogs für die Stadt Bochum beschrieben.

Auf Grund der gesamtstädtischen Betrachtung in Form einer Rahmenvorgabe finden sich hier bezüglich des Plangebietes keine konkreten Vorgaben oder Auflagen.

Vielmehr sind die übergreifend formulierten Ziele in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter bei der Betrachtung und Bewertung der konkreten Auswirkungen der Planung auf das jeweilige Schutzgut implizit zu berücksichtigen.

3.2.2 Masterplan Bochum - Freiraum -

Basierend auf der Idee des Emscher Landschaftsparks mit den dort definierten regionalen Grünzügen hat der Masterplan Bochum –Freiraum- das Ziel, mit Hilfe der über das Stadtgebiet verlaufenden Grünzüge C, D, E und F den Gewässerverbund Rhein-Herne-Kanal/Emscher mit dem Ruhrtal zu verknüpfen und so ein durchgängiges regionales Freiraumkonzept zu verwirklichen. Hierfür ist eine Fortführung der Grünzüge über die ursprünglich definierten Grenzen des Emscher Landschaftsparks hinaus erforderlich.

Der Masterplan beschreibt die regionalen Grünzüge als wesentlichen Bestandteil des regionalen Freiflächensystems, für den Ballungsraum Bochum seien sie “grüne Herzen”, die den Bewohnern ein qualitativ hochwertiges Umfeld bieten. Zudem seien sie für den Biotopverbund und den Biotop-und Artenschutz von überregionaler Bedeutung. Maßgeblich für die Qualität der Grünzüge sei die Sicherung und Entwicklung eines ausreichenden Flächenumfangs, die Erhaltung und Wiederherstellung zusammenhängender Freiräume und die Vernetzung verinselter Einzelflächen.

Zur Sicherstellung der Verbindung Emscherregion und Ruhrtal im Stadtgebiet insbesondere südlich der vorgegebenen Grenzen des Emscher Landschaftsparks sollen weitere Maßnahmen wie z. B. die Schaffung verbindender Wegeinfrastruktur oder die Definition von landschaftsplanerischen und städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkten ergriffen werden. Der Masterplan Bochum -Freiraum- beschränkt sich dabei auf die im RFNP kleinmaßstäblich dargestellten Grün- und Freiflächen.

Zusätzlich stellt er als Ergänzung zu den großen Grünzügen auch kommunale Grünverbindungen als weitere vernetzende Elemente der Freiraumgestaltung und des Biotopverbundes dar, z. T. als Bestand, z. T. als Entwicklungsziel.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des regionalen Grünzugs C, im Masterplan ist der Bereich als landschaftsplanerischer Projektschwerpunkt (Anreicherung der Freiflächen in Wattenscheid-Sevinghausen) gekennzeichnet. Weiterhin ist unmittelbar nördlich dieses Bereichs der Anschluss einer kommunalen Grünverbindung in östlicher Richtung dargestellt.

Im Masterplan Bochum -Freiraum- wird der Grünzug C wie folgt beschrieben: ‚Der Regionale Grünzug C besteht auf Bochumer Stadtgebiet aus den großen, zusammenhängenden und überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen in Bochum-Wattenscheid, Sevinghausen und Leithe. Er verbindet die Freiflächen der Städte Gelsenkirchen und Essen mit dem Ruhrtal in Bochum-Dahlhausen und Hattingen. Der Grünzug wird geprägt von landwirtschaftlichen Anwesen und Gehöften, darunter einige historisch bedeutende Höfe, wie z. B. Helfs Hof.

Es gilt, diese über ein Nord-Süd-Wegesystem von der Stadtgrenze Gelsenkirchen bis zum Ruhrtal und mit den benachbarten Siedlungsrändern zu einer “Route landwirtschaftlicher Höfe in der Vorindustrie“ zu verknüpfen und die im Grünzug befindlichen landschaftsplanerischen Projektschwerpunkte (Anreicherungen in Sevinghausen, Wiederherstellung ehem. Autokino in Wattenscheid) und städtebaulichen Projektschwerpunkte (ehem. Zechengelände Holland, Ruhrauenpark Dahlhausen) umzusetzen.

Zu den kommunalen Grünverbindungen heisst es auszugsweise: , Die kommunalen Grünzüge verbinden auf Bochumer Stadtgebiet die innerstädtischen Freiflächen mit den Regionalen Grünzügen. Im Bochumer Norden sind es die Freiflächen um das Naturschutzgebiet Tippelsberg/ Bergermühle, die die Regionalen Grünzüge C und D weitestgehend miteinander verbinden.

Im Südwesten wird der Grünzug C mit dem Grünzug D über die Freiflächen Dahlhausen/Wattenscheid/Eppendorf über den Südpark Höntrop und die Obstwiese Eppendorf sowie der Waldfläche “Am Hedtberg” und den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen in Munscheid verbunden.

Im Bochumer Süden sind die Regionalen Grünzüge C, D und E gut über die Freiflächen der Ruhraue mit einander verbunden. [...]

Die kommunalen Grünzüge sind für die Naherholung, den Biotop-und Artenschutz sowie den Biotopverbund von großer Bedeutung und müssen langfristig gesichert und weiter entwickelt werden.

3.3 Altlasten

Das Bearbeitungsgebiet ist nicht im Altlastenkataster der Stadt Bochum verzeichnet. Demnach liegen der unteren Bodenschutzbehörde zurzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

Das Bauvorhaben liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustritte im Stadtgebiet Bochum. Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind in diesem Bereich nach bisherigem Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlegebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten (Umweltamt der Stadt Bochum 2002).

3.4 Bodenordnung

Die Planung wird derzeit vom Eigentümer betrieben. Eine Bodenordnung im Sinne des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

3.5 Kosten und Finanzierung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den Vorhabenträger. Entsprechende Verträge werden abgeschlossen, Kosten entstehen der Stadt Bochum nicht.

4. Beschreibung des Plangebietes (Biotische und Abiotische Faktoren)

4.1 Geographische und geologische Beschreibung des Untersuchungsgebietes

4.1.1 Naturräumliche Gliederung

Das Bearbeitungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Westenhellweg (545) am Südrand naturräumlichen Haupteinheit Westfälische Tieflandsbucht (D34/54). Der Westenhellweg nördlich des Ruhrtales ist eine leicht gewellte, lössbedeckte Fastebene, die von Süden nach Norden von rund 120 m auf ca. 60 m allmählich absinkt. Unter der zusammenhängenden, bis zu 10 m mächtigen Lössdecke liegen saaleeiszeitliche Grundmoränenablagerungen. Unter diesen lagert im südlichen Teil stark gefaltetes produktives Karbon, im nördlichen Teil flach lagernde Kreide.

Die ursprünglichen Wälder sind früh durch bäuerliche Neusiedlung sowie später durch dichte städtische und industrielle Bebauung verdrängt worden. Heute existieren nur noch vereinzelte Bauernhöfe, die meist außerhalb der dicht besiedelten Städte Bochum und Essen liegen. Waldflächen liegen oft isoliert im innerstädtischen Bereich oder innerhalb landwirtschaftlicher Ackerflächen. Die naturräumliche Einheit Westenhellweg ist als Ballungsraum mit einem hohen Verkehrsaufkommen sowie zahlreichen Straßen, Autobahnen und Schienenwegen in Ost-West-Richtung anzusehen.

Eine weitere Untergliederung des Naturraums Westenhellweg erfolgt im Fachbeitag der LANUV zum RFNP für die Städteregion Ruhr. Hier werden als räumliche Bezugsbasis für die Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und insbesondere für die räumliche Konkretisierung des Biotopverbundsystems NRW Landschaftsräume ausgegliedert und beschrieben.

Die Landschaftsräume sind hinsichtlich der natürlichen Ausstattung und der kulturlandschaftlich bedingten Überformung (Nutzungsstruktur) für sich gesehen relativ homogen. Sie sind bezüglich ihrer Bedeutung für den Biotopverbund eine wichtige Grundlage, da die zugrunde gelegten Kriterien für ihre Ausgliederung Hinweise auf die Ausstattung der Landschaft mit prägenden und gliedernden Elementen geben, die neben dem Biotopverbund auch für das Landschaftsbild von Bedeutung sind.

Das Bearbeitungsgebiet liegt nach der Zusammenstellung der LANUV im Landschaftsraum LR –IIIa-109 Westenhellweg. Eine differenzierte Beschreibung dieses Landschaftsraums findet sich unter folgendem Link:

http://www.lanuv.nrw.de/veroeffentlichungen/sonderreihen/fachbeitragruhr/fachbeitrag_S63S120.pdf

4.1.2 Geologie

Den geologischen Untergrund bilden kreidezeitliche und karbonische Ablagerungen, die sich hauptsächlich aus Ton-, Schluff- und Sandsteinstein in einer Tiefe von 1,0 bis über 2,0 m zusammensetzen. Während der variskischen Gebirgsbildung wurden sie tektonisch überprägt.

Nach der Bodenkarte BK 50 sind im Bearbeitungsraum tonig-schluffige Parabraunerden zu erwarten, die aufgrund ihrer Bodenfruchtbarkeit und ihres möglicherweise naturbelassenen Bodenprofils sehr schutzwürdig sind.

Im Nordwesten finden sich naturnahe Böden (tonig-schluffige Gleye und Pseudogley-Kolluvisol) ohne besondere Funktion. Nach Angabe der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum handelt es sich bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet um Ackerflächen mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, die Böden selbst weisen ein hohes Wasserspeichervermögen auf.

4.1.3 Morphologie

Das gesamte Gelände ist in seiner Topographie durch die landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung gekennzeichnet. Das Gelände ist überwiegend eben, die Höhenlagen sind überwiegend anthropogen überformt.

4.2 Schutzgutbezogenen Beschreibung des Untersuchungsgebietes

4.2.1 Schutzgut 'Mensch'

Im Rahmen der Betrachtungen des Umweltberichtes sind Auswirkungen relevant, die sich direkt auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen.

Auswirkungen, die zu einer Veränderung von wirtschaftlichen oder sonstigen materiellen Grundlagen beitragen, werden im Umweltbericht nicht betrachtet, selbst wenn dies in der Folge Bedeutung für das menschliche Wohlbefinden oder die Gesundheit haben könnte.

Umwelteinflüsse, die in direkter Weise auf den menschlichen Organismus oder auf die menschliche Psyche wirken, gehen in erster Linie von den Schutzgütern Boden, Klima und Luft sowie von Licht- und Lärmbelastungen aus.

Das Schutzgut Landschaft in Form von ‚ästhetischem Wohlbefinden' und Erholungsnutzung ist hier ebenfalls von erheblicher Bedeutung, da Erholung und das Verbringen von Freizeit insbesondere in der freien Natur ein menschliches Grundbedürfnis und zur dauerhaften Sicherung der Lebensqualität des Menschen unumgänglich ist.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes existieren Lärmbelastungen durch PKW-Verkehr auf den Parkflächen, vermehrt aber solche durch LKW-Lieferverkehr. Die Lärmemissionen durch den Betrieb des Gartencenters selbst sind nur geringfügig. Nicht zu vernachlässigen sind Störungen der Anwohner durch LKW-Scheinwerfer insbesondere in den Nachtstunden.

Zur Beurteilung der Lärmbelastung wurde durch die Ingenieurgesellschaft deBakom, Odenthal, eine Schallimmissionsprognose erstellt.

Geruchsbeeinträchtigungen wurden im Plangebiet nicht festgestellt, dürften sich je nach Wetterlage und Verkehrsverhältnissen jedoch zeitweise in Form von KFZ-Abgasen bemerkbar machen.

Obwohl das Plangebiet innerhalb des regionalen Grünzugs C liegt, ist eine Erholungsnutzung derzeit nicht zu beobachten. Die Funktion liegt hier tatsächlich eher im Konsum von Gütern (Pflanzen, Dekoartikel etc.), die der überwiegend als entspannend einzuschätzenden Gartengestaltung und Gartenpflege dienen. Dem Einkaufen in einem Gartencenter kommt somit im Gegensatz zum Erwerb sonstiger Konsumgüter ein erhöhter Erlebnisfaktor zu, insbesondere da ‚Shoppen' in der heutigen Gesellschaft als Freizeitaktivität nicht unbeachtet bleiben kann.

Die ästhetische Qualität der bestehenden Anlagen ist trotz Eingrünung als mäßig zu beschreiben, da durch kontinuierliche Ergänzung baulicher Anlagen eine einheitliche Struktur nur noch bedingt erkennbar ist. Die derzeitige Parksituation zu Stoßzeiten ist aus landschaftsästhetischer Sicht nicht akzeptabel, da die PKW in diesen Zeiten frei und exponiert auf einer Wiese stehen und keinerlei Abschirmung zur freien Landschaft existiert.

4.2.2 Schutzgut 'Pflanzen und Tiere'

Bei dem Bearbeitungsgebiet handelt es sich um die Fläche des bereits bestehenden Gartencenters Schley am Wattenscheider Hellweg mit den westlich, nördlich und östlich angrenzenden Bereichen. Den Bestand bilden zum einen versiegelte Flächen in Form von Verkaufsgewächshäusern, offenen gepflasterten Verkaufsflächen sowie Parkplätzen und Lagerbereichen mit gärtnerisch geprägten Grünflächen, zum anderen gut strukturierte Feldgehölzpflanzungen und intensiv genutzte Ackerflächen, die auch über das Plangebiet hinausreichen.

Auf diese Weise wird das Bearbeitungsgebiet durch zwei sehr unterschiedliche Teilbereiche gekennzeichnet. Dem intensiv genutzten und stark versiegelten südlichen Teil steht ein landschaftlich geprägter, aber relativ einförmiger nördlichen Teil gegenüber.

Das Bearbeitungsgebiet ist kleinteilig strukturiert und weist eine verhältnismäßig große Zahl unterschiedlicher Biotoptypen auf, die jedoch überwiegend nur geringe Wertigkeit besitzen.

Das gesamte Plangebiet ist gekennzeichnet durch die langanhaltende anthropogene Überformung, so dass es sich bei den in den Biotopen angetroffenen Pflanzen überwiegend um vom Menschen eingebrachte Arten handelt. Ergänzt werden diese durch einzelne eingewanderte und häufig anzutreffende Wildpflanzen.

Bei den aufgefundenen Gehölzen und Sträuchern handelt es sich i. d. R. um häufig vorkommende (Betula pendula, Carpinus betulus, Ligustrum vulgare etc.) oder nicht heimische Arten und Ziersträucher. Die Pflanzen der jeweiligen Krautschicht im entsprechenden Biotoptyp entstammen überwiegend verschiedenen Gräser-Gattungen, der Anteil von Kräutern ist verhältnismäßig gering und beschränkt sich weitgehend auf Stickstoffzeiger (Urtica dioica etc.), Vertreter von Trittrasen-gesellschaften (Bellis perennis, Taraxacum officinale, Ranunculus repens etc.) und weitere häufig anzutreffende Kräuter.

Auf eine besondere floristische Aufnahme zur pflanzensoziologischen Einordnung der Bestände wurde daher verzichtet. Im Planungsraum sind auch keine Biotoptypen vorhanden, die einen Lebensraum für besonders geschützte planungsrelevante Pflanzenarten darstellen.

Diesbezüglich wird auf den parallel erstellten landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, der genauere Aussagen zu den vorgefundenen Biotoptypen enthält.

Im Rahmen der Erstellung dieses landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde weiterhin eine artenschutzrechtliche Vorprüfung, jedoch keine faunistische Bestandsaufnahme vorgenommen, da nach Durchführung der Vorprüfung nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG (Schutz besonders geschützter Tiere und Pflanzenarten) erfüllt werden könnten.

Die Auswirkung der Planung auf mögliche Lebensräume planungsrelevanter Tierarten wurde als geringfügig eingestuft, Individuen besonders geschützter Arten wurden nicht angetroffen und waren auch fachkundigen Anwohnern und Naturschutzorganisationen nicht bekannt.

Unabhängig davon dienen die vorhandenen Biotope wie z. B. die Feldgehölzhecken trotzdem als Lebensräume nicht nur für Vögel und Kleinsäuger, sondern auch für die weniger auffällige Kleintierfauna (Insekten, seltener auch Amphibien) und sind deshalb innerhalb des Naturhaushalts von nennenswerter Bedeutung.

Gehölze, d. h. sowohl Bäume als auch Sträucher und Hecken stellen einen Lebensraum für zahlreiche Tierarten dar. Sie sind nicht nur von Bedeutung für die unmittelbar darin lebenden Tierarten, sondern bieten in Verbindung mit angrenzenden andersartigen Habitaten (z. B. offenen Wiesen- und Ackerflächen) auch Schutz-, Rückzugs- und Fortpflanzungsraum für die dort vorkommenden Populationen. Aufgrund Ihrer Anordnung in der Landschaft und je nach Ausprägung ihrer Struktur sind sie auch für die Biotopvernetzung erheblich.

In der Gesamtbetrachtung ist die Bedeutung des Plangebietes als faunistischer Lebensraum jedoch wegen der verhältnismäßig geringen Flächengröße und der angrenzenden intensiven Nutzung (Wohnbebauung, Gartencenter, Straßen) nur als durchschnittlich wertvoll anzusehen.

Da sich unter den kartierten Biotopen keine Sonderlebensräume befinden, ist eher mit der Verdrängung von Individuen in benachbarte Lebensräume als mit einer direkten Schädigung von Populationen zu rechnen.

Gleichartige Biotope finden sich in hinreichender Menge und Ausprägung in der unmittelbaren Umgebung, werden durch die Planung nicht berührt oder sind im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen mit schneller Funktionserfüllung wiederherzustellen.

4.2.3 Schutzgut 'Boden'

Nach Angabe der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum handelt es sich bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes um Ackerflächen mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, die Böden selbst weisen ein hohes Wasserspeichervermögen auf.

Es bestand jedoch bezüglich des tatsächlichen Bodenzustands und der Schutzwürdigkeit Untersuchungsbedarf, da die zugrunde liegenden Erhebungen im Maßstab 1:50000 erstellt wurden und damit für die konkreten Fragestellungen zu kleinmaßstäblich sind.

Aus diesem Grund wurde über das Büro AWG Rummel & Knüfermann eine Bodenfunktionskartierung in größerem Maßstab mit entsprechender Beprobung durchgeführt, um genauere Aussagen zum Zustand und daraus abgeleitet auch zum Umgang mit dem anstehenden Boden treffen zu können.

Im Vorfeld einer schriftlichen Darstellung der Bodenbeschaffenheit sollen bei diesem Vorgehen im Planbereich Aufschlüsse mittels Rammkernsondierungen erstellt werden, der gewonnene Kerngewinn ist bodenkundlich anzusprechen.

Das Aufschlussraster der bodenkundlichen Aufnahme beträgt ca. 15 x 15 m, die Beprobungstiefe sollte durchschnittlich bis in eine Tiefe von einem Meter geführt werden. Aus dem zu beprobenden Kerngewinn werden entsprechende Bodenmischproben erstellt und der chemischen Analyse zugeführt.

Auf diese Weise können dann im Weiteren Aussagen zu folgenden Themen getroffen werden:

- Oberflächenbeschaffenheit und Oberbodenmächtigkeit
- dem Oberboden unterlagernde Böden
- Stoffgehalt des Bodens
- bodenkundliche Kartierung
- Bodenfraktionen
- Vorkommen und Darstellung schutzwürdiger Böden
- Beschreibung der bodenschützenden Randbedingungen
- Bewertung der Untersuchungsergebnisse der chemischen Bodenuntersuchungen
- Darstellung möglicher Kompensationsmaßnahmen

In der Zusammenfassung werden die bestehenden Bodenfunktionen dargestellt und eine Bewertung der Schutzwürdigkeit der anstehenden Böden vorgenommen.

Diese bodenkundliche Kartierung des Plangebietes beinhaltet die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes des Bodens und die Darstellung in einer aktualisierten Themenkarte „Karte der schutzwürdigen Böden“.

In diesem Zusammenhang wird das Umfeld des überplanten Grundstücksbereichs in die Betrachtung mit einbezogen, um möglicherweise multifunktionale, nachhaltige Ausgleichsflächen auszuweisen.

Die abschließende Bewertung der untersuchten Bereiche ergab das Vorhandensein von sehr schutzwürdigen Böden (Schutzstufe 2) im Bereich des Plangebietes, was eine weitergehende Betrachtung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erfordert.

4.2.4 Schutzgut 'Wasser'

Oberflächengewässer
Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer, im Westen schließt sich jedoch das Gebiet des Sevinghauser Bachs an

Grundwasser
Im Untersuchungsgebiet ist ein Grundwasserstand von mind. 2,0 m unter Flur zu erwarten. In Verbindung mit den anstehenden Bodenarten ermöglicht diese Grundwassertiefe die Versickerung von Oberflächenwässern. Nähere Angaben sind dem Gutachten des Ingenieurbüros AWG Angewandte Geologie Rummel & Knüfermann, Dortmund, zu entnehmen.

4.2.5 Schutzgut 'Klima und Luft'

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk ‚Münsterland’ mit Übergang zum ‚Bergischen Land’ und damit im Übergang zwischen maritimer und kontinentaler Klimazone. Die Jahresmitteltemperatur liegen bei ca. 8,5 - 9,0° C; das Klima ist mit 800-900 mm / Jahr mäßig feucht.

Das Plangebiet ist nach Klimafunktionskarte des RVR dem Klimatop ‚Freilandklima' zuzuordnen. Dieses Klimatop ist gekennzeichnet durch gute Austauschverhältnisse, weitgehend ungestörtes Mikroklima, geringe Schwülebelastung und hohe Kaltluftproduktion der Acker- und Grünlandflächen, die eine starke nächtliche Abkühlung begünstigen. Damit stellt dieses Klimatop bedeutende klimaökologische Ausgleichsräume für angrenzende Bebauungsstrukturen dar.

In der Örtlichkeit stellt sich das Gebiet jedoch als kleinklimatisch zweigeteilt dar.

Während etwa sechzig Prozent des Gebietes wie beschrieben als Ausgleichsraum im Freiflächenverbund mit Ausgleichsfunktion zu klimatischen/lufthygienischen Belastungen anzusehen sind, müssen rund vierzig Prozent als lokal ausgeprägter Lastraum mit hohem Versiegelungsgrad und daraus resultierender thermischer Belastung und schlechter Belüftungssituation betrachtet werden. Trotzdem wird auch dieser Bereich im Einfluss des Freilandes noch als bioklimatisch günstiges Stadtrandklima eingestuft.

In Bezug auf Klimadynamik / Luftaustauschprozesse wird der dem Freilandklima zugerechnete Bereich geprägt durch rauhigkeitsarme Struktur und geringe Schwüle- und Wärmebelastung mit hohem positiv wirksamen bioklimatischen Stellenwert. Der verbleibende Teil weist als stadtrandklimatisch geprägter Bereich im Einfluss des Freilandes noch ausreichenden Luftaustausch auf.

In den bebauten Flächen ist von einer schwacher Ausprägung von Wärmeinseln auszugehen. In der Niederung des westlich angrenzenden Sevinghauser Baches ist als Kaltluftsammelgebiet mit erhöhter nächtlichen Inversionshäufigkeit und verstärkter Bodennebelbildung zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich im Regionalen Grünzug C und ist damit Teil einer Frischluftleitbahn für klimatische Lasträume mit thermisch positiver Wirkung durch nächtliche Kaltluftbildung, allerdings sind Kaltluftabflussbahnen für das Plangebiet nicht dargestellt. Besondere Belastungen der Luft durch den Kfz-Verkehr sind nicht bekannt, das Plangebiet liegt nicht in einer Umweltzone. Andere Emissionsquellen sind im weiteren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

4.2.6 Schutzgut 'Landschaft'

Durch die Lage des Plangebietes zwischen dem Wattenscheider Hellweg und der offenen Landschaft kommt der Gestaltung des Eingriffsbereichs in Bezug auf das Landschaftsbild eine besondere Bedeutung zu. Zurzeit bildet die intensive Eingrünung des bestehenden Gartencenters einen fließenden, harmonischen Übergang zwischen dem nördlich gelegenen Ackerland und der Bebauung ‚Stalleicken' auf der südlichen Seite des Wattenscheider Hellwegs. Besonders die ausgeprägten Gehölzstrukturen lassen die Gebäude von der Landschaft aus gesehen in den Hintergrund treten. Dagegen fehlt für die Parkplätze östlich der Gebäude jeglicher Sichtschutz, so dass die geparkten Fahrzeuge auch aus größerer Entfernung deutlich wahrgenommen werden.

Somit ist das Plangebiet in seiner heutigen Ausprägung nur zum Teil geeignet, eine ästhetische Verzahnung zwischen Siedlung und Landschaft zu schaffen.

Die Nutzung der Landschaft als Erholungsraum ist von untergeordneter Bedeutung.

4.2.7 Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter'

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes befinden sich keine nennenswerten Kulturgüter, Bau- oder Bodendenkmäler. Als Sachgüter sind die Gebäude des bestehenden Gartencenters und die hochwertigen Ackerböden als Teil einer landwirtschaftlichen Kernzone zu nennen.

5. Beschreibung und Bewertung der Planungswirkung auf die Umwelt

Im Nachfolgenden wird bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter der Einfluss der Planung auf die Umwelt bewertet. Daran schließt sich die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes an.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes unterscheidet den Planfall, d. h. die Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs sowie den Nullfall, d. h. die Entwicklung innerhalb des Plangebietes ohne die Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs. In der Prognose werden die umweltrelevanten Veränderungen im Untersuchungsraum berücksichtigt.

Sollte der Bebauungsplanentwurf nicht realisiert werden, wird auf Grund der derzeitigen Nutzung davon ausgegangen, dass diese in weitgehend unveränderter Form fortgeführt wird.

Mit Ausnahme der Beschreibung von Lärmemissionen und Geruchsbelastungen sowie der Erörterung möglicher Nutzungen des Untersuchungsgebietes für Erholung und Freizeit erfolgt die Betrachtung des Schutzgutes 'Mensch' und die Betrachtung gegebenenfalls vorhandener Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern nicht in einem separaten Kapitel, sondern ist jeweils in die Betrachtung der beschriebenen Schutzgüter integriert.

Im Zusammenhang mit der schutzgutbezogenen Beschreibung des Plangebietes war eine medienübergreifende Betrachtung zur Berücksichtigung möglicher entscheidungsrelevanter Wechselwirkungen durchzuführen. In den einzelnen Abschnitten zur Ermittlung und Beschreibung der Auswirkung der Planung auf einzelne Schutzgüter wurden Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern implizit mit berücksichtigt.

Insbesondere sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch - Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt - Boden - Wasser - Klima - Landschaftsbild betrachtet worden.

Umweltfolgen berühren die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt / Landschaft wie im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt, es ist insgesamt mit einem Verlust von Lebensräumen und mit leicht zunehmender Flächenversiegelung zu rechnen. Dies begründet die Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen, die insbesondere der Wechselbeziehung zwischen Habitaten (Biotopen) und Fauna Rechnung tragen.

Mit der Durchführung der Planung werden sich die vorhandenen Wechselwirkungen trotzdem nicht wesentlich zum Nachteil verändern.

5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut 'Mensch'

5.1.1 Landschaftsästhetisches Empfinden und Naherholung

Die vorliegende Planung in der derzeitigen Form berührt einen Teil der Landschaft, der auf Grund seiner Lage und Ausstattung für die Naherholung und das Naturerlebnis praktisch ohne Bedeutung ist. Für diesen Bereich wird durch die Planung daher auch kein negativer Einfluss erwartet.

Die im Verfahren zur Änderung des RFNP geäußerten Bedenken, die geplante Baumaßnahme würde zu einer weiteren Zersiedlung der Landschaft führen, werden nicht geteilt, insbesondere da mit Änderung der Planung keine wesentliche Veränderung des bebauten Bereiches erfolgt.

Der Eingriff reduziert sich im Wesentlichen auf die Ordnung und Gliederung der Stellplätze östlich des Gartencenters und benötigt nur verhältnismäßig geringfügige zusätzlichen Flächen aus dem Bereich zwischen Baukörper und Berliner Straße.

Durch die geplante Baumaßnahme würde der regionale Grünzug bezogen auf seine Gesamtgröße nur unmerklich verkleinert, jedoch keinesfalls zergliedert, zumal sich der für die Parkplatzanlage anteilig in Anspruch genommene Bereich bereits jetzt als ein dreiseitig von Hauptverkehrsstraßen und Bebauung umschlossener Raum darstellt.

Die geplante Baumaßnahme selbst führt in nördlicher Richtung zu einer Ausdehnung in Richtung Landschaft, jedoch nur in Form einer Versickerungsanlage in naturnaher Form und einer Verschiebung bestehender Feldhecken. Dies Veränderungen binden an vorhandene Strukturen an.

Durch die Baumaßnahmen wird es temporär zu einer visuellen Beeinträchtigung kommen, die sich jedoch später durch die vorgesehene Eingrünung in Verbindung mit der zeitgemäßen Gestaltung des Baukörpers zu einer Verbesserung des Gesamtbildes wandeln wird. Insbesondere die strukturierte und weniger exponierte Aufstellung der PKW stellt eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand dar. Der höhere Baumbestand bereichert das Landschaftsbild gegenüber dem derzeit bestehenden freien Blick auf die Ackerflächen und lockert die Konturen des Baukörpers deutlich besser auf.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die bestehende Situation mit unruhigen Baukörpern erhalten bleiben. Möglicherweise wäre dann jedoch eine Eingrünung der Stellplätze und eine Abschirmung gegenüber der Landschaft anzustreben. Der Eingriff ist bezüglich des Landschaftsbildes als nicht relevant einzustufen.

5.1.2 Lärm

Für das geplante Gartencenter Schley in Bochum ergeben sich für die umliegende Wohnbebauung Beurteilungspegel der Zusatzbelastung, die werktags tagsüber zwischen 41 dB(A) und 54 dB(A) liegen. Damit liegen die Beurteilungspegel unter den Immissionsrichtwerten von 55 dB(A).

Nach derzeitigen Verkehrsdaten ergibt sich an den relevanten Messpunkten ein ständig einwirkender Fremdgeräuschpegel von ca. 57 dB(A). Auch bei einer Reduzierung der Verkehrszahlen auf dem Wattenscheider Hellweg um 50 % betrüge der Mittelungspegel des ständig einwirkenden Fremdgeräusches noch 54 dB(A).

An Sonn- und Feiertagen ergibt sich aufgrund der reduzierten Öffnungszeit von lediglich 5 Stunden auch unter Berücksichtigung der Zuschläge für Ruhezeiten keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte Nachts liegen die Beurteilungspegel deutlich unterhalb der Immissionsrichtwerte. Da sich in unmittelbarer Nähe zu den Immissionsorten kein weiteres relevantes Gewerbe befindet, entspricht die Zusatzbelastung der Gesamtbelastung. Es wären somit gemäß Lärmimmissions-prognose für die Anwohner keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Lärmimmissionen voraussichtlich unverändert.

Der Eingriff ist bezüglich des Lärms gemäß vorliegendem Gutachten somit als nicht erheblich einzustufen, insbesondere da im Bereich der neu zu erstellenden Zufahrt schallreduzierende Wandelemente mit einer Höhe von 2,5 m als zusätzliche Minderungsmaßnahmen vorgesehen sind.

5.1.3 Gerüche

Gerüche sind durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten, was somit zu keiner Veränderung gegenüber dem Ist-Zustand und damit auch zu keiner Folge des Eingriffs führt.

5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut 'Pflanzen und Tiere'

Grundsätzlich lassen sich im vorliegenden Fall baubedingte, anlagebedingte und nutzungsbedingte Auswirkungen temporärer und dauerhafter Art differenzieren.

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich im gegebenen Fall um zeitlich begrenzte, aber möglicherweise lang andauernde Beeinträchtigungen. Zu nennen sind hier die durch den Baubetrieb verursachten Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Flächenbeanspruchung durch die Einrichtung von Arbeitsbereichen, Zuwegen und Materiallagern. Dauerhafte Beeinträchtigungen entstehen bei zur Zeit unversiegelten Flächen möglicherweise durch Bodenverdichtung, Stoffeintrag etc., sowie bei Gehölzbeständen in Form von mechanischen Verletzungen und Bodenverdichtung durch Baumaschinen im Wurzelbereich.

Als anlagebedingte Beeinträchtigungen sind alle dauerhaften Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu nennen, die durch Baukörper und versiegelte Flächen verursacht werden, die als Vegetationsflächen und Lebensraum in der Regel nicht mehr zur Verfügung stehen. Konkrete anlagebedingte Beeinträchtigungen sind der Verlust von Vegetation in Form von Gehölzpflanzungen, Extensivrasen, Intensivrasen und Einzelbäumen. Die Eingriffe werden im Einzelnen im vorliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben.

Nach Beendigung der Baumaßnahme ergeben sich nutzungsbedingte Beeinträchtigungen durch erhöhten Liefer- und Individualverkehr. Insbesondere sind dies Lärm und Schadstoffimmissionen von Fahrzeugen, die zu einer Verdrängung von Individuen allerdings nicht planungsrelevanter Arten führen können. Es ist dauerhaft nicht auszuschließen, dass es durch den geplanten Eingriff auch zu Beeinträchtigungen angrenzender Biotope kommt, die aber räumlich auf den unmittelbaren Grenzbereich beschränkt sein werden.

Die geplante Maßnahme hat insbesondere Auswirkungen auf folgende Biotope mit dauerhafter Vegetation:

- Extensivrasen
  Durch die Änderung der Parkplatzanlage entfällt dieser Biotoptyp östlich des bestehenden Gartencenters zu einem geringen Teil, ggf. wird durch die Anlage von Ausgleichsmaßnahmen dieser Biotoptyp im Osten des Plangebietes weiter reduziert. Ein gleichartiger Biotoptyp bleibt jedoch westlich des Gartencenters und nördlich als Umfahrt in mehreren Teilflächen erhalten.
- Gehölzflächen
  Durch die geplanten Anlagen gehen gut ausgeprägte und für die lokale Fauna bedeutsame Gehölzstrukturen verloren.
- Intensivwiese
  Durch die Anlage des Versickerbeckens entfällt dieser Biotoptyp nördlich des bestehenden Gartencenters voraussichtlich vollständig, wird aber im Rahmen der Neugestaltung an nahezu gleicher Stelle (nordwestlich) wiederhergestellt.
- Einzelbäume (Laub-/Nadelgehölz)
  Die im überbaubaren Bereich befindlichen Bäume müssen gefällt werden, wenn mit der Baumaßnahme selbst begonnen wird. Es sind hiervon heimische Laubbäume (Birke) und ein für das Landschaftsbild prägendes Nadelgehölz (Mammutbaum) betroffen. Bäume außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die auf Grund der Baumaßnahmen (Zufahrt) entfallen müssen, sind durch entsprechende Ersatzpflanzung auszugleichen.

Durch den Verlust der Lebensräume sind auch entsprechende Tierarten betroffen. Diese Zusammenhänge werden detaillierter in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgegriffen.

Da jedoch keine Individuen planungsrelevanter Arten angetroffen wurden und die betroffenen Biotope in der Umgebung hinreichend vorhanden sind, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Pflanzen und Tieren durch das geplante Vorhaben auszugehen. Mittelfristig wird sich durch die Gestaltung des Grundstücks und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut ‚Tiere und Pflanzen' ein ähnlicher Zustand wie im Bestand entwickeln, möglicherweise aufgrund vermehrter Baumpflanzungen und Anlage neuer Biotoptypen sogar ein vielfältigerer.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die bestehenden Biotope erhalten und würden sich weiterentwickeln, was z. B. durch Alterung von Bäumen zur Entstehung neuer Lebensräume für Baumhöhlenbewohner führen könnte.

5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut 'Boden'

5.3.1 Bodenkundliche Betrachtung

Durch die vorliegende Planung sind Einflüsse auf Boden und Wasserhaushalt vorrangig im unmittelbaren Eingriffsgebiet zu erwarten. Neben der Störung nicht wiederherstellbarer Bodenstrukturen ist hier die Flächenversiegelung zu nennen. Es ist von einer beurteilungsrelevanten Bodenversiegelung bzw. Überbauung auszugehen, die im Maximalfall bis zu ca. 16.700 m² Vollversiegelung und ca. 2.950 m² Teilversiegelung betragen kann. Demgegenüber steht zur Zeit nur eine Versiegelung von ca. 17.100 m² und eine Teilversiegelung von 650 m². Dies entspricht einer Erhöhung der voll- und teilversiegelten Bereiche von ca. 24,60 % auf 27,21 %.

Im Rahmen der Ausgleichsbewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist auch das Schutzgut Boden zu berücksichtigen, insbesondere, wenn es sich wie in diesem Fall gemäß Bodenkarte

M 1:50000 um besonders schützenswerte Böden handelt, die eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und hohes Wasserhaltevermögen aufweisen.

Auf Grund des kleinen Maßstabs war wie bereits vorher angesprochen eine bodenkundliche Kartierung des Plangebietes im angepassten Maßstab 1:500 -1:1000 erforderlich, mit deren Hilfe differenzierte Aussagen zu vorhandenen Bodenfunktionen und zur tatsächlichen Schutzwürdigkeit des Bodens in den relevanten Bereichen getroffen werden konnten.

Im Ergebnis bestätigten die Untersuchungen das Vorhandensein von sehr schutzwürdigen Böden (Schutzstufe 2). Mit Hilfe weiterer Ergebnisse dieser Untersuchung wurde eine Einschätzung des geplanten Eingriffs aus Bodenschutzsicht vorgenommen, notwendige Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden detailliert aufgelistet.

Im Rahmen der Baumaßnahme wird es durch Abgrabung und Versiegelung auch in gewissem Umfang zum Verlust sehr schützenswerter Böden kommen.

Diese Bereiche sind durch eine veränderte Planung jedoch deutlich reduziert, was dazu führt, dass aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde der Eingriff in Bezug auf den Boden als im Plangebiet kompensierbar angesehen wird. Der Eingriff wird auf Grund dessen als durchschnittlich eingestuft.

Für den Fall der Nichtdurchführung der Planung bliebe die Situation unverändert. Sinnvoll wäre es, die bestehenden Bodenverdichtungen zu beheben und die Flächennutzung zu strukturieren. Denkbar wäre auch, anstelle der vollständigen Planumsetzung in Bezug auf die bestehende Parkproblematik eine Zwischenlösung zu erarbeiten, die den Eingriff in die wertvollen Bodenbereiche auf das Unumgängliche beschränkt.

5.3.2 Bedarf an Grund und Boden

Die folgenden Tabellen stellen den Verbrauch unversiegelten Grund- und Bodens durch die vorliegende Planung, die Erhöhung des Versiegelungsgrades und die Aufteilung der verbleibenden Flächen auf die verschiedenen Biotoptypen dar.

Bestand

Plangebiet (ohne öffentliche Verkehrsfläche)	72.080,0 m²	100%
vollversiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster)	8.722,0 m²	12,10 %
sonstige versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung oder Wassernutzung (Gebäude)	8.352,0 m²	11,59 %
Schotterflächen	652,0 m²	0,91 %
offener Rohboden verdichtet/unverdichtet, Rasenwaben ohne Vegetation	2.949,0 m²	4,10 %
Acker intensiv	38.052,0 m²	52,78 %
Intensivwiese artenarm	1.578,0 m²	2,19 %
Extensivrasen gemäht	6.949,0 m²	9,64 %
Gehölzstreifen nicht lebensraumtypisch	884,0 m²	1,22 %

Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	3.944,0 m²	5,47 %
überkronte Bereiche Laub- und Nadelgehölze	(942,0 m²)	o. B.
bestehende Teil-/Vollversiegelung im Plangebiet (ohne öffentliche Verkehrsfläche)	**17.726,0 m²**	**24,60 %**

Planung

Plangebiet (ohne öffentliche Verkehrsfläche)	72.080,0 m²	100%
vollversiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster)	6.449,0 m²	8,94 %
sonstige versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung oder Wassernutzung (Gebäude)	10.234,0 m²	14,19 %
Versickerpflaster	2.946,0 m²	4,08 %
Acker intensiv	28.895,0 m²	40,08 %
Intensivwiese artenarm	2.596,0 m²	3,58 %
Obstwiese	1.222,0 m²	1,69 %
Stauden, Bodendecker	1.246,0 m²	1,72 %
Extensivrasen gemäht	12.298,0 m²	17,16 %
Krautsaum	612,0 m²	0,84 %
Gehölzstreifen nicht lebensraumtypisch	682,0 m²	1,13 %
Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	3.755,0 m²	5,20 %
Versickerungsteich extensiv	1.147,0 m²	1,59 %
überkronte Bereiche Laubgehölze	(750,0 m²)	o. B.
geplante Teil-/Vollversiegelung im Plangebiet (ohne öffentliche Verkehrsfläche)	19.629,0 m²	**27,21 %**

5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser'

5.4.1 Oberflächengewässer

Einflüsse auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten, da weder bauliche Einflussnahmen noch erhöhte Einleitungen in den Sevinghauser Bach vorgesehen sind. Es kommt zu keiner Veränderung gegenüber dem Ist-Zustand und somit auch zu keiner Folge des Eingriffs, unabhängig von Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung.

5.4.2 Grundwasser

Durch die vorliegende Planung sind Einflüsse auf Boden und Wasserhaushalt vorrangig im unmittelbaren Eingriffsgebiet zu erwarten. Neben der Störung nicht wiederherstellbarer Bodenstrukturen ist hier erneut die Flächenversiegelung zu nennen.

Die Baumaßnahmen selbst berühren wegen des Grundwasserstandes von mind. 2,0 m unter Flur voraussichtlich das Grundwasser nicht. Zur Gewährleistung von Mindestabständen zwischen Versickerflächen und Grundwasser ist jedoch in den entsprechenden Bereichen der tatsächliche Grundwasserstand zu prüfen.

Da ein Teil der befestigten Flächen wasserdurchlässig ausgebildet wird und von den übrigen Verkehrsflächen das Wasser nachgeschaltet versickert werden soll, beschränkt sich die Veränderung auf den Teil des Niederschlags, der von den vergrößerten Dachflächen zur Bewässerung aufgefangen wird und der Grundwasserbildung nicht zur Verfügung steht.

Da diese versiegelten Flächen jedoch bezogen auf den Gesamtraum relativ klein sind, ist nur mit geringen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Bei Nichtdurchführung des Planung wird die bestehende Situation erhalten bleiben.

5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima und Luft'

Auswirkungen der Bebauung auf bedeutsame Durchlüftungsbahnen sind nicht zu erwarten, da sich der Baukörper nicht im Bereich von Kaltluftabflussbahnen oder Belüftungsschneisen befindet und gegenüber dem Bestand auch nicht zu einer weitergehenden Windbarriere führt.

Insbesondere gilt dies, da für den Bereich zwischen vorhandenem Gartencenter und Berliner Straße keine Erweiterung des Baukörpers, sondern eine begrünte Parkplatzanlage vorgesehen ist und sich der neue Baukörper weitgehend in den Grenzen des alten bewegt.

Die sicherlich vorhandenen mikroklimatischen Folgen der geplanten Flächenversiegelung (höhere Aufheizung am Tag, geringere nächtliche Abkühlung) im Plangebiet sind wegen des hohen Freiflächenanteils in der Umgebung für das Kleinklima von geringerer Bedeutung, zumal der Überwärmung lokal durch verschiedene Maßnahmen wie schattierende Bäume über den teilversiegelten Stellplatzflächen und deutlich bessere Isolierung der Gewächshäuser entgegen gewirkt wird.

Hier sind im übrigen Glasgewächshäuser wegen der geringeren Wärmespeicherfähigkeit und der Strahlungsreflektion anders zu bewerten als Massivbauten.

Der auf den Raum gesehen relativ geringe Umfang lässt einen weitergehender Einfluss nicht erwarten. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes ist wegen der Festsetzung von Sondernutzung ohne wesentliche Emissionsquellen und wegen des kaum vergrößert erwarteten Verkehrsaufkommens nicht mit erheblichen Luftbelastungen zu rechnen.

Die Emissionen durch Gebäudebeheizung werden sich auf Grund energiesparender Bauweisen und die eventuelle Nutzung erneuerbarer Energien verringern, wobei jedoch darauf hingewiesen wird, dass Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie im Bebauungsplan nicht vorgesehen sind.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes würde die Situation hier bezüglich der Emissionen unverändert bleiben.

Bei Nichtumsetzung des Bebauungsplanes ist in den Bestandsbereichen ggf. mit zusätzlicher Versiegelung von Stellplätzflächen zu rechnen, was ebenso wie die Planung zu den genannten, jedoch nicht erheblichen Veränderungen führen würde.

5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut 'Landschaft'

5.6.1 Geschütze Landschaftsbestandteile, Landschaftsschutzgebiet

Der geschützte Landschaftsbestandteil LB 7 ‚Sevinghauser Bach' liegt außerhalb des Bearbeitungsgebietes und wird nach derzeitigem Planungsstand nicht durch die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt, da Baumaßnahmen praktisch ausschließlich in nördlicher und östlicher Richtung vorgesehen sind.

Dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 3 werden in Randlage kleinteilig Flächen entzogen, die Verwirklichung der Zielsetzung des Landschaftsplanes insgesamt wird aufgrund der Größe des Gesamtraumes jedoch nicht in Frage gestellt. Die Planung ist diesbezüglich als unkritisch einzustufen.

5.6.2 Landschaftsbild

Die in der Zustandbeschreibung geschilderten überwiegend positiven Einflüsse des Eingriffsgebietes auf das Landschaftsbild durch die Verzahnung von Landschaft mit Siedlungsstrukturen sind von erheblicher Bedeutung. Im Rahmen der geplanten Maßnahme wird ein erheblicher Teil dieser Strukturen zumindest temporär entfallen, ohne dass jedoch die Bebauung näher an die freie Landschaft heranrückt. Daher ist vorrangig von einer temporären Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

Im Rahmen der Vermeidung und Minimierung des Eingriffs ist besonderes Augenmerk auf diesen Bereich zu legen. Zumindest vorübergehend wird es zu einer negativen Beeinflussung kommen, der entsprechend frühzeitig entgegengewirkt werden muss.

Allerdings werden durch die Planung auch bestehende negative Aspekte wie ungeordnetes und uneingegrüntes Parken auf den Wiesenflächen östlich des bestehenden Gartencenters entfallen, was für diese Bereiche zu einer deutlichen Verbesserung des Landschaftsbildes führen wird.

Daher wird der Einfluss der Planung auf das Landschaftsbild vorübergehend als bedeutsam, langfristig jedoch als unerheblich eingestuft. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre wie in Abschnitt 5.1 angesprochen eine Verbesserung der Situation durch Begrünungsmaßnahmen empfehlenswert.

5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter'

Bau-, Kultur- oder Naturdenkmale sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Wattenscheider Hellwegs befindet sich die St. Bartholomäus Pilgerkapelle, westlich des Gebietes liegen in der Straße ‚In den Höfen' alt eingesessene Bauernhöfe, nördlich findet sich der heute als Heimatmuseum genutzte Helfs Hof. Weiterhin zu nennen ist das Gut Sevinghausen als Zeuge einer vorindustriellen Kulturlandschaft in der Hellwegbörde.

Diese Bereiche erfahren jedoch durch die derzeit geplante Veränderung am Gartencenter keine negative Beeinflussung.

Das Sachgut landwirtschaftliche Nutzfläche, vorrangig Acker, wird merklich beeinträchtigt, insbesondere, da auch Teilflächen außerhalb der baulichen Anlagen zur Anlage von Ausgleichspflanzungen und Einsaaten aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden. Da die betroffenen landwirtschaftlichen Bereiche jedoch bereits heute zum Teil beeinträchtigt sind und die Umwandlung von Ackerrandstreifen aus ökologischer Sicht durchaus gewünscht ist, wird der Eingriff in Bezug auf dieses Sachgut als gering bis durchschnittlich eingestuft.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes werden die Bestandsbereiche zumindest mittelfristig in der heutigen Nutzung verbleiben.

5.8 Einflüsse auf die Ziele der strategischen Umweltplanung

Die Ziele der strategischen Umweltplanung werden implizit bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und bei der Bewertung der Eingriffserheblichkeit berücksichtigt.

Die vorliegende Planung widerspricht möglicherweise geringfügig der zum Schutzgut Mensch formulierten Zielvorgabe, dass in Bereichen von Hauptverkehrsstraßen, an denen die Grenzwerte der Lärmbelastung nicht überschritten werden, eine Lärmpegelerhöhung vermieden werden soll.

Bei der Bodenversiegelung ist zu prüfen, inwieweit die hier geplante zusätzliche Versiegelung die Begrenzung der stadtweiten Gesamtinanspruchnahme von Boden berührt.

5.9 Auswirkungen auf die Formulierungen und Ziele der Masterplans Bochum -Freiraum-

Die Ziele des Masterplans Bochum -Freiraum- werden durch die vorliegende angepasste Planungsvariante nicht in Frage gestellt. Punktuell kommt es zu einer Verengung des regionalen Grünzugs, die Durchgängigkeit und die Möglichkeit der Vernetzung und des Biotopverbundes bleiben jedoch erhalten.

6. Abschätzung der Entwicklung des Umweltzustandes

6.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Planvorhaben liegt im Regionalen Grünzug C und teilweise im Landschaftsschutzgebiet Nr. 3 des Landschaftsplans Bochum-West. Es ist geprägt durch die bestehende Gartencenternutzung und die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen, die insgesamt eher den Eindruck einer ausgeräumten Landschaft vermitteln. Allerdings wir dieser Eindruck gemildert durch angrenzende Gehölzstrukturen, die teilweise zu geschützten Landschaftsbestandteilen gehören.

Der Anteil ökologisch hochwertiger Biotope ist gering, die Bedeutung des Plangebietes im Hinblick auf den besonderen Artenschutz ist für den von der Planung betroffenen Teil gering.

Im Rahmen der Erneuerung des Gartencenters und der Erweiterung der Stellplatzflächen kommt es zu Auswirkungen auf die Umwelt, die sich in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter sehr unterschiedlich darstellen. Insgesamt ist ein geringer Verbrauch unversiegelter Fläche festzustellen.

Während die Auswirkungen auf das Landschaftsbild je nach Betrachtungsweise zu einer Verbesserung oder Verschlechterung gegenüber der bestehenden Situation führen, sind die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima sowie Kultur und Sachgüter von der Planung nur unwesentlich berührt. Einer möglichen Erhöhung der Überwärmung durch Versiegelung steht ein deutlich größerer Anteil von Bäumen und Gehölzflächen mit z. B. feinstaubbindender Funktion gegenüber.

Das Schutzgut ‚Tiere und Pflanzen' bzw. die Summe der Biotope und Biozönosen wird durch den Eingriff in der Quantität geringfügig reduziert, allerdings steigt durch erhöhte Biodiversität und größeren Anteil hochwertigerer Strukturen die Qualität des Landschaftsraums.

Die erheblichsten Auswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut ‚Boden' zu erwarten. Durch Abgrabung und Versiegelung werden hochwertige, sehr schützenswerte und nicht wiederherstellbare Böden in Anspruch genommen. Dieser Eingriff wird jedoch trotz seiner Erheblichkeit als kompensierbar eingestuft.

Die Auswirkung auf den Menschen als Schutzgut tritt in direkter und indirekter Form auf.

Direkte Beeinträchtigungen sind nach vorliegenden Gutachten in Form von Lärm und Geruchsbelästigung, klimatisch ungünstigen Entwicklungen und Störung der Erholungsnutzung eher nicht zu erwarten. Auch die Bedeutung der Landschaft als vielfältiger und intakter Erholungsraum mit einer reichhaltigen Tier- und Pflanzenwelt wird nicht negativ berührt, da der Raum insbesondere für die Erholung praktisch keine Rolle spielt.

Ebenso wenig sind nennenswerte Störungen des Landschaftsbildes zu erwarten, die über das bestehende Maß hinausgehen.

Allerdings hat der Verlust von Boden als Grundlage für Ernährung und natürliche Vielfalt grundsätzlich eine Bedeutung für Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen.

Auch wenn kleinflächige Eingriffe im Einzelnen keine direkten Einfluss haben, wird die Summe der Eingriffe an verschiedenen Orten zu einer Gesamtauswirkung auf den Menschen und seine Umwelt führen. Gleiches gilt auch für eine zunehmende Verkehrsbelastung, die in diesem Fall jedoch eher gering ausfallen wird, und für die Verkleinerung zusammenhängender offener Landschaftsräume (Grünzüge etc.), die unter der Summe von Einzelmaßnahmen leiden.

In der Betrachtung des Komplexes Mensch, Gesellschaft, Kultur und Natur gibt es jedoch auch andere zu berücksichtigende Aspekte. Durch das geplante Vorhaben, aber auch durch viele andere Maßnahmen im menschlichen und natürlichen Umfeld, soll die Entwicklung des menschlichen Lebensraums und der durch ihn geprägten Kulturlandschaft zu einem ausgewogenen Gesamtbild weiterentwickelt werden.

Naturgemäß tritt dabei eine Vielzahl widerstreitender, teilweise auch unvereinbarer Interessen und unterschiedlicher Sichtweisen auf, die nicht zuletzt durch ein solches Verfahren gegeneinander abgewogen und letztendlich entschieden oder verworfen werden müssen.

Die Gesamtabschätzung der Auswirkung des Bauvorhabens auf die Umwelt in Abwägung gegenüber sonstigen Interessen z. B. des Betreibers, aber auch der Kunden, der Angestellten und der Stadt wird in der abschließenden Zusammenfassung nochmals aufgegriffen.

6.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung des Planungsvorhabens

Bei Durchführung des Planvorhabens in der vorgesehenen Weise wird sich das Plangebiet in seinem Charakter nicht wesentlich verändern. Lediglich die Flächengrößen werden sich durch Flächenverbrauch leicht zu Ungunsten der freien Landschaft entwickeln, die jedoch auf Grund vorgesehener Kompensations-maßnahmen eine größere Vielfalt aufweisen wird.

Durch die neu entstehenden Biotoptypen kann der Landschaftsraum möglicherweise auch neuen, möglicherweise planungsrelevanten Arten als geeigneter Lebensraum dienen, ohne dass dies zu Lasten vorhandener Tierarten oder Populationen erfolgt. Dies liegt insbesondere daran, dass die Durchführung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen bzw. die vergleichbare Grundstücksgestaltung auf den derzeitigen Biotoptypen Acker und Wiese erfolgen wird.

Auch wenn Acker ein schützenswertes bedeutsames Gut darstellt, ist dieser Verlust bzw. diese Umwandlung in der bestehenden Lage im Verhältnis zu den verbleibenden Flächen im Landschaftsraum als nicht gravierend einzustufen.

Für den Menschen wird sich der Raum durch den neuen Baukörper als klarer gegliedert darstellen. Die größere Anzahl von Bäumen verändert das Landschaftsbild ebenso wie die durch Krautsaum und Gehölzstreifen fließenderen Übergänge zum vorhandenen waldartigen Bestand. Daher sollte diese Entwicklung mit großer Wahrscheinlichkeit als ästhetisch angenehm empfunden werden.

Die im menschlichen Alltag durchaus neben der Erholung in der Landschaft bedeutsame Ablenkung durch Konsum wird durch ein modernes Einkaufsumfeld mit der Möglichkeit der Entspannung in einem Café positiv beeinflusst.

In Summe führt dies zu der Einschätzung, dass sich der Planungsraum zu einem für den Menschen reizvolleren, für die Natur nicht negativeren Gebiet entwickeln wird. Der dabei stattfindende Eingriff in das Schutzgut Boden ist durch die Festschreibung entsprechender Maßnahmen zu kompensieren.

6.3 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung

Zur Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf planungsrelevante Arten wurde durch das Büro Freiraumplanung Neitzel, Bochum, in den Jahren 2010 bis 2011eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Nach Betrachtung der möglichen Auswirkungen auf die Lebensräume der besonders geschützten Arten und eventuell tatsächlich aufgefundene Individuen oder Populationen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die zu betrachtenden Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 BNatSchG durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umgangen werden können, artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.

Die betroffenen Biotoptypen sind häufig und in der unmittelbaren Umgebung hinreichend vorhanden.

Da in Zuge der gesamten Vorprüfung kein Hinweis auf besonders schützenswerte Populationen ermittelt werden konnte und da die möglicherweise vorkommenden planungsrelevanten Arten sich in NRW nicht in einem schlechten Erhaltungszustand befinden, wird der besondere Artenschutz gemäß §44 BNatSchG für dieses Planungsvorhaben mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung als hinreichend berücksichtigt angesehen. Zusammenfassend werden hier die Gründe noch einmal aufgelistet:

- betroffene Biotope sind gleichartig in der nahen Umgebung hinreichend vorhanden, so dass möglicherweise betroffene Individuen ausweichen können
- im Zuge von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden entfallende Biotoptypen in mindestens gleicher Größe und Qualität ortsnah ersetzt
- es werden keine Jagdreviere oder Flugschneisen dauerhaft signifikant beeinträchtigt
- die Problematik der Schädigung von Individuen z. B. durch Flug gegen Glaswände wird berücksichtigt
- die Schädigung von Individuen planungsrelevanter Arten bei der Baufeldräumung wird durch Vermeidungsmaßnahmen auf eine geringe Wahrscheinlichkeit minimiert
- sollten Individuen durch den veränderten Betrieb möglicherweise gestört werden, stehen Ersatzlebensräume in der nahen Umgebung zur Verfügung

Eine differenzierte Bestandserhebung mit Art-für-Art-Betrachtung ist aus den genannten Gründen nicht erforderlich, insbesondere da auch beim Auffinden von Individuen planungsrelevanter Arten die Forderungen des besonderen Artenschutzes für die in Frage kommenden Spezies hier erfüllt wären.

Bedingung hierfür ist allerdings die konsequente Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

6.4 Ergebnis der Eingriffsbilanzierung im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP)

Das Verhältnis vom Naturschutzrecht zum Baurecht wird im § 18 Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Dieser besagt, dass die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu bewerten sind.

Durch das Bau- und Raumordnungsgesetz vom 01.01.1998 wird die baurechtliche Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch verlagert und erhält somit neben anderen umweltschützenden Belangen eine Berücksichtigungspflicht in der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1a BauGB). Der hier vorliegende LBP als eigenständiger landschaftspflegerischer Planungsbeitrag liefert die abwägungsrelevanten Aspekte für eine sachgerechte Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landespflege. In ihm werden die vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermittelt und anschließend auf ihre Eingriffserheblichkeit und –nachhaltigkeit überprüft.

Mit der Erarbeitung wurde im April 2010 das Büro Freiraumplanung Neitzel, Bochum beauftragt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung wird neben der argumentativen Betrachtung auch eine rechnerische Einschätzung der Planungsauswirkungen vorgenommen, wobei der ‚ökologische Wert' des Planungsraums vor dem Eingriff mit dem prognostizierten Wert nach Umsetzung der Planung verglichen wird. Hierbei dient die Bewertung von Bestand und Planung über ein Punktesystem der Quantifizierung der Eingriffserheblichkeit. (Eingriffsbilanzierung).

Die rechnerische Bewertung nach dem Verfahren ‚Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW' ergab, dass die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück ausreichen, um die zu erwartenden Eingriffe durch die Baumaßnahme innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Die festzusetzenden Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden so bemessen, dass aus den vorgesehenen Maßnahmen ein deutlicher Wertpunkteüberschuss des geplanten Zustands gegenüber dem Bestand resultiert.

Nach Angabe der unteren Bodenschutzbehörde ist auch der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (landschaftspflegerische Maßnahmen) ausgleichbar.

Im Ergebnis wird zu erwartende Eingriff durch den Bebauungsplan 910 als zu 100 % ausgleichbar innerhalb des Plangebietes betrachtet. Voraussetzung hierfür ist die Festschreibung/Übernahme der Schutzbereiche, Anpflanzungen und sonstigen Maßnahmen in den Bebauungsplan.

Eine detailliertere Auflistung dieser Maßnahmen erfolgt im Kapitel 7.2.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung und Verringerung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen der Planung werden bezüglich der jeweiligen Schutzgüter soweit notwendig und möglich entsprechende Maßnahmen aufgelistet und erläutert. Ziel ist es, negative Folgen des Eingriffs in jeder Hinsicht so gering wie möglich zu halten.

7.1 Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes ‚Mensch'

Analog zur der in Kapitel 5 erörterten möglichen Auswirkung der Planung auf das Schutzgut ‚Mensch' sind Maßnahmen insbesondere in Bezug auf das Landschaftsbild und mögliche Lärmimmissionen sowie Störungen durch Lichtreize erforderlich.

Das bedeutet, dass insbesondere die in der Gestaltung des Grundstücks und im parallel erarbeiteten landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellten Bepflanzungen gegenüber der Landschaft plangemäß ausgeführt, gepflegt und erhalten werden. Hierzu sind heimische, standortgerechte und lebensraumtypische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Sollte sich entgegen der Prognose aus dem Gutachten eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm durch Gewerbelärm und Verkehr und dadurch eine Störung der Anwohner ergeben, so wären geeignete Lärmschutzmaßnahme auch über das derzeitige Minderungsmaß nachträglich durchzuführen.

Bei der Planung ist darauf zu achten, dass z. B. durch Laderampen nach oben strahlende LKW-Scheinwerfer nicht zu Blendungen in Wohngebäuden führen. Entsprechender Blendschutz ist vorzusehen.

Während der Bauphase ist die Umgebung soweit möglich vor Schadstoffemissionen zu schützen. Um diese so gering wie möglich zu halten, sollten abgasarme Baumaschinen eingesetzt werden.

Beeinträchtigungen angrenzender Bereiche (Lärmbelästigung, Baustellenverkehr und -betrieb) sollen durch Einhaltung der üblichen Arbeitszeiten gemindert werden.

7.2 Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes ‚Pflanzen und Tiere'

Für den Bebauungsplan wurde wie in den Kapiteln 6.3 und 6.4 bereits erwähnt ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde durchgeführt.

Dabei wird die bestehende Situation des Plangebietes dargestellt und bewertet, die möglichen und zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches und darüber hinaus werden beschrieben. Basierend auf diesen Erkenntnissen werden dann soweit erforderlich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt oder vorgeschlagen.

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgestellten Eingriffe bestehen im Wesentlichen aus der Versiegelung durch Erschließungsflächen, geringfügig auch Bebauung, und dem damit verbundenen Verlust von Acker, von vorhandenen Grünflächen und von Gehölzen. Dadurch wird auch die Tierwelt wie bereits beschrieben in Mitleidenschaft gezogen.

Zur Vermeidung und Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen in Bezug auf Pflanzen und Tiere werden folgende Maßnahmen zur Festsetzung vorgeschlagen (Schutz-, Erhaltungs- und Minderungsmaßnahmen):

- Während der Bauphase sollten später als Erschließung dienende Bereiche zur Baustraße ausgebaut werden und Lagerflächen nur auf gehölzfreien Flächen angelegt werden, da diese relativ einfach wiederherzustellen sind.
- Die Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen sollte ausschließlich im Bereich der jeweiligen Baustelle selbst erfolgen. Falls trotzdem außerhalb liegende Flächen in Anspruch genommen werden müssen, ist auf flächensparende Lagerung zu achten und der Lagerplatz anschließend wieder entsprechend herzurichten. Eine Lagerung in Traufbereichen darf nicht erfolgen.
- Die Bäume außerhalb der Baufenster sind zu erhalten und gemäß DIN 18920 und RAS LP 4 vor Beeinträchtigungen durch Befahren oder Nutzung als Lagerraum im Wurzelbereich (=Kronenbereich) zu schützen. Eingriffe durch Hoch- und Tiefbauarbeiten sind zu unterlassen, ggf. sind Stamm- und Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen.
- Die von Baumaßnahmen betroffenen Gehölze dürfen erst im Zusammenhang mit einem tatsächlich genehmigten Bauvorhaben entfernt werden. Für Bäume außerhalb des Baufensters ist eine Fällung nach den Vorschriften der Baumschutzsatzung zu beantragen. Rodungen sollen vorrangig in den Monaten November und Dezember durchgeführt werden. Bäume sind vor der Fällung auf Nisthöhlen von Vögeln und auf Fledermäuse zu untersuchen, ggf. sind Hohlräume zu versiegeln.

Zur Vermeidung und Minimierung anlagebedingter Beeinträchtigungen wird aufgeführt:

- Zur Eingrünung des Gartencenters und der begleitenden Anlagen sind mehrreihige Feldgehölzhecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze ist obligatorisch, nach Möglichkeit ist für Einsaaten autochtones Saatgut zu verwenden.
- Die Anlage von Pflanzungen sollte in ihrer Detailausprägung zu einer harmonischen Einbindung der Anlage in die Landschaft und in vorhandene Strukturen führen, um den Charakter der Reißbrettlandschaft zu vermeiden und um starre Konturen optisch zu brechen. Die Stellplätze sind einzugrünen, je sieben Stellplätze ist ein heimischer mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen, der wegen seiner vorrangig städtebaulichen Funktion nicht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingeht, dennoch jedoch eine ökologische Wirksamkeit besitzt.
- Für die durch die Baumaßnahme entfallenden Biotope sind Ersatzpflanzungen/Ersatzanlagen gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag vorzunehmen. Soweit möglich sind Ausgleichsmaßnahmen vorzuziehen, d.h. bereits vor der Bauphase auszuführen. Hier wäre dies unter Einhaltung eines Sicherheitsabstandes zum Eingriffsbereich ohne Beeinträchtigung der Bautätigkeiten möglich
- Die im Rahmen der Grundstücksgestaltung und der Ausgleichspflanzung vorgesehenen Biotoptypen weisen eine höhere Vielfalt auf als der derzeitige Bestand, insbesondere die Obstbaumwiese und der deutlich erhöhte Baumbestand tragen deutlich zur qualitativen Minimierung anlagebedingter Beeinträchtigungen bei.
- Durch eine insektenfreundliche Ausprägung von Krautsäumen und Gehölzkanten wird das Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse erhöht. Aus gleichem Grund wird für die Auswahl der Leuchtmittel z. B. auf dem Parkplatz der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel wie spezieller LED oder Natriumniederdruck-dampflampen empfohlen.
- Zum Schutz der Vögel vor den großen Glasfassaden ist der Einsatz spezieller Vogelschutzgläser oder anderer Gläser, die Vogelschlag verhindern, ins Auge zu fassen.

Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, die negativen Auswirkungen eines Eingriffs auf Naturhaushalt, Landschaftsbild und angrenzende Nutzungen so weit wie möglich zu mindern. Verlorengegangene Funktionen des Naturhaushaltes sollen wiederhergestellt werden.

Zum Ausgleich für den weitergehenden Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen werden festzusetzende Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der geplanten Grundstücksgestaltung vorgeschlagen. Diese sollen in Ihrer Art den beeinträchtigten oder entfallenden Strukturen ähnlich sein, um die Funktionen der bestehenden Lebensräume übernehmen zu können.

Die Anlage eines Gehölzsaums mit Wiesenstreifen vor der vorhandenen Baumkante schafft einen landschaftstypischen Übergang offener Strukturen zu waldartigen Bereichen und ergänzt die vorhandenen Lebensräume im Sinne des Artenschutzes und der Biotopvielfalt sinnvoll.

Bezüglich der Größe, Lage und Ausformung der vorgesehenen Maßnahmen wird auf die ausführliche Zusammenstellung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag und auf die entsprechenden Passagen in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung verwiesen.

Da es auch nach Durchführung der dort genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch die veränderte Grundstücksgestaltung zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes kommen könnte, war für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens eine Eingriffsbewertung vorzunehmen mit dem Ziel, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auch flächen- und wertmäßig zu beziffern.

Die hierfür erforderlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgte auf Grundlage der vom MUNLV herausgegebenen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung (MUNLV 2001) und unter Zugrundelegung der aktualisierten Bewertungsliste ‚Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 3/2008). Der dabei ermittelte Kompensationsbedarf konnte durch die geplante Grundstücksgestaltung deutlich übererfüllt werden. Auch wenn numerische Betrachtungen ökologischer Funktionen nur nährungsweise Aufschluss über die wirkliche Einflussnahme von Vorhaben auf die Umwelt darstellen können, ist dies in jedem Fall in Verbindung mit der qualitativen Einschätzung ein klarer Hinwies darauf, dass der ökologische Wert des Gebietes auch bei Durchführung der Baumaßnahme in Verbindung mit den vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen erhalten bleibt.

7.3 Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes ‚Boden'

In der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom März 2012 werden Maßnahmen zur Übernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgelistet. Diese lauten wie folgt:

- Der für die Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Grünstreifen an der östlichen Grundstücksgrenze ist dauerhaft aus jedweder Nutzung herauszunehmen; der Bereich ist als extensiv zu pflegende Fläche dauerhaft festzuschreiben.
- Der Grünstreifen ist so herzurichten, das der bestehende Bodenaufbau der hier anstehenden Parabraunerde nicht gestört wird, der natürliche Bodenaufbau nachhaltig erhalten bleibt und die Bodenfunktionen gesichert sind.
- Der im Rahmen der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub ist hinsichtlich der Zusammensetzung und Genese getrennt zu behandeln. Grundsätzlich ist der A-Horizont (Mutterboden) von den unterlagernden B- und C-Horizonten getrennt auszuheben und zu lagern.
- Die durch den Aushub anfallenden Bodenmassen sind nach Möglichkeit lagegerecht innerhalb des Plangebietes wieder einzubauen (z.B. für Rahmengrün). Von dieser Maßnahme ausgeschlossen ist der für die Kompensation vorgesehene Schutzstreifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze.
- Überschüssige Bodenmassen sind entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen der Wiederverwertung zuzuführen.
- Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Merkblatt 44 "Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten

7.4 Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes ‚Wasser'

Sämtliche Bautätigkeiten insbesondere mit Maschinen sind soweit wie möglich von Gewässern fernzuhalten, um auch versehentliche Verschmutzungen durch undichte Leitungen oder Schäden an Hydraulikleitungen auszuschließen.

Für Bewässerungszwecke nicht benötigtes Wasser ist bevorzugt durch Versickerung der Grundwasserneubildung zuzuführen. Nur im Falle eines Überschusses über die Möglichkeit der Versickerung oder Zwischenspeicherung ist das Wasser der Vorflut zuzuleiten.

Insbesondere Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

7.5 Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes ‚Klima und Luft'

Auswirkungen der Planung sind hier insbesondere klein- und mikroklimatisch zu erwarten, jedoch in voraussichtlich relativ geringem Umfang. Sofern es nicht zu einer Verschiebung des Baukörpers abweichend von den dargestellten Grenzen kommt, wird ein Einfluss auf die Durchlüftung des Landschaftsraumes nicht erwartet.

Konkret sind in der Planung Maßnahmen vorgesehen, die der möglichen Überwärmung durch Vergrößerung der versiegelten Flächen entgegenwirken sollen.

Festzusetzen ist die Überkronung von Pflasterbereichen (im Stellplatzbereich je 7 Stellplätze ein Baum) und die Ausbildung von Gründächern, soweit dies konstruktiv möglich ist. Diese Maßnahmen tragen außerdem zur Bindung von Feinstaub bei. Um eine möglichst schnelle Funktionserfüllung zu gewährleisten, sollte für die Pflanzung der Bäume bereits eine entsprechende Mindestgröße (Hochstamm, StU 20-25) vorgeschrieben werden. Generell werden alle nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der landwirtschaftlich genutzten dauerhaft begrünt.

Über die baulichen Auswirkungen der Anlage auf Klima und Luft hinaus gibt es auch Auswirkungen durch den Betrieb, insbesondere die Beheizung des Gartencenters.

Dabei steht die geringfügige Vergrößerung der Verkaufsfläche energetisch betrachtet einer deutlich moderneren und energiesparenderen Bauweise gegenüber. Ein Energiegutachten liegt nicht vor, jedoch kann aufgrund des Alters der bestehenden Anlage davon ausgegangen werden, dass durch neue Baustoffe und Technologien der Gesamtenergieverbrauch voraussichtlich deutlich sinken wird.

Zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie gibt es Vorgaben aus dem Katalog des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e – i), die im Sinne des Umweltschutzes zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse beitragen. So sind die Vermeidung von Emissionen (Buchstabe e), die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Buchstabe f) und Aspekte des Immissionsschutzes (Buchstaben g und h) zu berücksichtigen, da alle diese Maßgaben im Sinne einer allgemeinen Luftreinhaltung auszulegen sind. Es geht hier insbesondere um die Vermeidung und Verringerung des Ausstoßes sowohl klimabelastender Stoffe (z. B. Kohlendioxid) als auch solcher Stoffe, die darüber hinaus die menschliche Gesundheit gefährden können.

Inwieweit Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie im Bebauungsplan städtebaulich begründbar sind und festgeschrieben werden können, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden.

Sie werden aber durch die gesetzliche Grundlage des ‚Erneuerbare Energien-Wärme-Gesetz' (EEWärmeG) vorgeschrieben.

7.6 Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes ‚Landschaft'

Das Plangebiet liegt im Regionalen Grünzug sowie im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bochum-West und teilweise im Landschaftsschutzgebiet Nr. 3. Da Flächeninanspruchnahme im Außenbereich praktisch immer einen Einfluss auf die Landschaft hat, ist als erste Maßnahme der Flächenverbrauch auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die Festlegung dieses Maßes ergibt sich aus betriebwirtschaftlichen Erwägungen, die durch entsprechende Fachgutachten dokumentiert sind, aber auch aus Vorschriften über notwendige Stellplatznachweise und nicht zuletzt aus gestalterischen und verkehrstechnischen Erwägungen.

Eine Festschreibung der Bebauungsgrenzen soll den weiteren Flächenverbrauch über die vorliegende Planung hinaus verhindern. Dies ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einer der ursprünglichen Ansätze für die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Als mögliche Kompensation für den Landschaftsverlust ist die bereits beschriebene lokale qualitative Aufwertung des Regionalen Grünzuges und des Landschaftsschutzgebietes (Erhöhung der Biodiversität) zu nennen.

7.7 Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes ‚Kultur- und Sachgüter'

Maßnahmen zu diesen Schutzgütern sind nicht vorgesehen.

7.8 Maßnahmen zur Erzielung von Übereinstimmung mit den Zielen der strategischen Umweltplanung

Die Maßnahmen zu den einzelnen Schutzgütern berücksichtigen die Vorgaben der strategischen Umweltplanung.

7.9 Maßnahmen zur Erzielung von Übereinstimmung mit den Formulierungen und Ziele der Masterplans Freiraum - Bochum

Bei Gestaltung der Außenanlagen und der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen wurde das Ziel der strukturellen Anreicherung des Landschaftsraums und der Erhöhung der Vielfalt der Biotoptypen berücksichtigt. Die Anbindung der kommunalen Grünverbindung an den regionalen Grünzug bleibt nach Veränderung der Planung (Entfall der zweiten Zufahrt von der Berliner Straße) unberührt.

7.10 Planungsvarianten

Eine Süd- bzw. Westerweiterung des Betriebes ist einerseits auf Grund der Trassenführung des Wattenscheider Hellweges ausgeschlossen, andererseits wegen der unmittelbaren Benachbarung eines geschützten Landschaftsbestandteiles (LB 7).

Eine Auslagerung der Erweiterung an einen anderen Standort im Stadtgebiet würde durch die räumliche Trennung erhebliche Behinderungen des Betriebsablaufes bedeuten und den Standort in Bochum insgesamt in Frage stellen.

Darüber hinaus könnte die Firma ihren Standort ganz aus dem Regionalen Grünzug heraus an einen anderen Standort verlegen. Dabei wäre jedoch nicht gesichert, dass der neue Standort in Bochum verbliebe. In diesem Fall würde die gänzliche Verlagerung des Betriebes zu nicht zumutbaren Mehrkosten für den Investor führen.

§ 1 (6) 8a BauGB führt unter den bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigenden Belangen die der Wirtschaft auf.

Andersartige Bauweisen wie die Errichtung einer Tiefgarage oder die Mehrgeschossigkeit des Gartencenters führten zu deutlichen wirtschaftlichen Konsequenzen. Durch den relativ platzintensiven Verkauf müssen erhebliche Betriebskosten auf den Preis der Ware umgelegt werden, die sich jedoch in der Regel in einem preislich umkämpften Umfeld bewegt. Ab einer gewissen Höhe der umzulegenden Investitions- und Finanzierungskosten ist die Ware dann nicht mehr konkurrenzfähig anzubieten, was zum Infragestellen des gesamten Standortes führen würde.

Darüber hinaus ist insbesondere die Beschäftigung mit Pflanzen vom Einkaufsgefühl her betrachtet an das Tageslicht gebunden, auch wenn dies sicherlich für bestimmte Tages- und Jahreszeiten nur bedingt zutrifft. Eine Tiefgaragen- oder Zwischengeschoss-Situation entspricht jedoch keinesfalls dem Warensegment Pflanze.

Als andersartige Planungsmöglichkeit verbleibt so nur die Nichtdurchführung der Planung.

7.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, der Nullvariante, sind der Beschreibung und Bewertung des jeweiligen Schutzgutes zugeordnet und bereits bei den vorstehenden Texten zu finden.

Für den gesamten Raum würde die Nullvariante voraussichtlich den mittelfristigen Weiterbetrieb des Gartencenters in der bestehenden Form, ggf. mit einer angepassten Parksituation bedeuten. Laut Gutachten ist jedoch zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit eine Vergrößerung, mindestens aber Modernisierung erforderlich, so dass unter Umständen langfristig der Standort als Gartencenter auch entfallen könnte.

Die landwirtschaftlichen Flächen würden bei Nichtumsetzung der Planung in bestehender Form weiterbewirtschaftet, eine Anreicherung der Landschaft durch gliedernde und belebende Elemente könnte kleinflächig zu Veränderungen führen.

Bezüglich der Erholungsnutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Technische Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine systematische Zusammenstellung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend § 1a BauGB.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand.

Wesentliche Verfahrensschritte sind Ortsbegehungen, Auswertungen vorhandener Untersuchungen und Kartenmaterialien, Beschreibung und Wertung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter sowie die qualitative Abschätzung und Bewertung der Planungsauswirkungen darauf.

Die Aussagen zur Biotopbewertung, die Ergebnisse der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Aussagen zum besonderen Artenschutz sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag bzw. der artenschutzrechtlichen Vorprüfung entnommen.

Als zusätzliche Untersuchungen liegen dem Umweltbericht folgende Gutachten zugrunde:

- Verkehrsgutachten Dr. Blanke Stand März 2012
- Schallimmissionsprognose deBAKOM Stand März 2012
- Bodengutachten über AWG Rummel & Knüfermann
- Versickerungsgutachten AWG Rummel & Knüfermann
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Freiraumplanung Neitzel Stand März 2012
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung Freiraumplanung Neitzel Stand März 2012

8.2 Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

8.3 Überwachung der Auswirkungen und Maßnahmen, Monitoring

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt sicherstellen.

Der Gemeinde obliegt die Pflicht zu prüfen, ob und inwieweit erhebliche Umweltauswirkungen infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes eintreten. Die hierfür notwendige Überwachung der Schutzgüter (Umweltmonitoring) dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nicht oder anders erwarteter Umweltfolgen, so dass nachteilige Entwicklungen durch geeignete Maßnahmen beseitigt oder zumindest gemindert werden können (vgl. § 4c BauGB).

Empfohlen wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Realisierung des Bauvorhabens in erster Linie eine Überprüfung der Bebauungsplanfestsetzungen sowie eine fachgerechte Umsetzung der festgelegten sonstigen umweltrelevanten Maßnahmen.

Hierbei sind insbesondere durchgeführte Kompensationsmaßnahmen so lange zu überwachen, bis von einem gesicherten Erhalt der betroffenen Biotope und einer gesicherten Wiederherstellung und Funktionserfüllung der ersatzweise geschaffenden Biotope ausgegangen werden kann.

Insbesondere sind weiterhin die baubegleitenden Baumschutzmaßnahmen und die Bodensicherung sowie die Bodenschutz- und Kompensationsmaßnahmen zu überprüfen.

Prognosen zur erwarteten Verkehrsentwicklung/Lärmbelastung sollten ebenso überprüft werden, eventuelle Abweichungen sind auf ihre Erheblichkeit hin einzuschätzen bzw. zu bewerten.

Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger, nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter sind zu dokumentieren; gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen durchzuführen.

Die Überprüfung bezieht sich auf die Erkenntnisse, die nach dem dann gegenwärtigen Wissensstand in angemessener Weise verlangt werden können. Die Gemeinde kann sich gemäß § 4 Abs. 3 BauGB auf die Erfüllung der Berichtspflichten externer Fachbehörden stützen. Die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Umsetzung des Bebauungsplans obliegt allen öffentlichen und privaten Personen. Die Überwachung der Umsetzung ist Aufgabe der in der folgenden Tabelle aufgeführten Behörden und Ämter. Damit eine ordnungsgemäße Überwachung stattfinden kann, sind die Behörden und Ämter verpflichtet, sich gegenseitig die erforderlichen Informationen und Hinweise zu liefern. Die gleiche Informationspflicht gegenüber den Behörden und Ämtern gilt für den Investor oder Bauherrn, der die Planung umsetzt.

Schutzgut	**Zu überwachende Maßnahme**	**Zuständigkeit**	**Zeitpunkt der Überwachung**
Mensch	Anpflanzungen	Untere Landschaftsbehörde	Erstmalig bei Abnahme der Kompensations-maßnahmen, Wiederholung nach zwei Jahren Kontrolle der Umsetzung der Maßnahmen - Anwuchskontrolle - Wiederholung nach fünf Jahren Wasserrechtliches Verfahren
Tiere und Pflanzen	Durchführung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen - Baumerhaltung - Maßnahmen der Kompensation	Untere Landschaftsbehörde Untere Landschaftsbehörde Landschaftsbehörde	siehe Schutzgut ‚Mensch'
Boden	Durchführung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Untere Bodenschutzbehörde	Bauabnahme
Wasser	Festsetzungen zu der Einleitung in den Bach	Untere Wasserbehörde Untere	Bauabnahme
Klima und Luft	Baumpflanzungen	Untere Landschaftsbehörde	Bauabnahme

Landschaft	Einhaltung der Vorgaben der Baugenehmigung	Bauordnung	Baubetrieb bis Bauabnahme
Kultur- und Sachgüter	-	-	-

9. Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 910 (Gartencenter Wattenscheider Hellweg) wird für einen Teil des Plangebietes die bestehende Nutzung als Gartencenter planungsrechtlich neu geordnet, um bei Beibehaltung der absoluten Verkaufsfläche die Anlage einer neuen Stellplatzanlage planerisch vorzubereiten.

Das Plangebiet umfasst Teile des bestehenden Bebauungsplan 627 ‚Stalleicken', aber auch Flächen des Landschaftsplans Bochum-West mit der Darstellung des regionalen Grünzugs C und dem Schutzstatus ‚Landschaftsschutzgebiet'.

Die Realnutzung des Plangebietes ist zur Zeit durch Überbauung und Versiegelung im gewerblichen Bestand, Grünflächen sowie überwiegend landwirtschaftliche Nutzung in Form von Acker und Extensivwiese gekennzeichnet. Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen (< 1 ha) in Anspruch genommen. Durch die geplante Erweiterung des Gartencenters erfolgt ein Eingriff in die großräumige Struktur der Landschaft und landwirtschaftlichen Kernzone; damit verbunden ergeben sich unterschiedlich ausgeprägte und zu gewichtende Einflüsse auf die verschieden Schutzgüter.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet diese Auswirkungen und listet geplante Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und zur Kompensation negativer Auswirkungen auf.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebietsausweisungen nach Wasserhaushaltgesetz vorhanden.

Bau-, Kultur- oder Naturdenkmale sind weder innerhalb des Bebauungsplanes noch in seiner Umgebung vorhanden.

Die Auswirkungen der Planung auf Grundwasser, Klima, Luft, Mensch sowie auf Kultur- und Sachgüter mit Ausnahme der Ackerflächen (landwirtschaftliche Kernzone) werden als weniger erheblich eingestuft, so dass sich das Hauptaugenmerk auf die Schutzgüter ‚Tier und Pflanzen', ‚Landschaft' sowie ‚Boden' richtet.

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen vorhandener Bebauung und freier Landschaft.

In der Gesamtbetrachtung ist die Bedeutung des Plangebietes als faunistischer Lebensraum jedoch aufgrund der bestehenden Nutzung und der Nähe zu Hauptverkehrsstraßen nur als durchschnittlich wertvoll anzusehen. Über die Existenz bedrohter bzw. planungsrelevanter Tierarten liegen keine Erkenntnisse vor, es wurden auch örtlich keine diesbezüglichen Beobachtungen gemacht. Die bestehenden Biotopstrukturen stellen allerdings grundsätzlich Lebensräume für planungsrelevante Arten dar, deren Erhaltungsgrad überwiegend als gut und nur teilweise als unzureichend beschrieben wird.

Populationen solcher Arten konnten nicht dokumentiert werden, so dass die vorliegende Planung bezüglich besonders geschützter Tierarten nur von geringer Relevanz ist. Es kommt hinzu, dass die für diese Arten als Lebensraum erforderlichen Biotopstrukturen häufig vorkommen. Ein Ausweichen eventuell betroffener Individuen auf Nachbarbiotope erscheint möglich, im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen werden entfallende Biotopstrukturen ersetzt.

Durch die Anlage noch nicht vorhandener Biotoptypen wie Obstwiese und Krautsaum wird die Biodiversität im Gebiet erhöht, wodurch sich die Artenvielfalt möglicherweise erhöhen lässt.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist der Verlust von unbebauten Flächen und in gewissem Umfang eine Bodenversiegelung verbunden. Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die Fläche des zur Verfügung stehenden Freiraums eher unwesentlich verringert wird, der durchschnittliche Wert der vorhandenen Biotope dagegen steigt.

Im Zuge des Flächenverbrauchs sind auch nicht wiederherstellbare, sehr schutzwürdige Böden betroffen, für die jedoch der Eingriff als im Plangebiet kompensierbar erachtet wird.

Die Integration des neuen Baukörpers und der Stellplatzanlage durch entsprechende Maßnahmen ist gut möglich, so dass dieser Eingriff als gut ausgleichbar erscheint.

Erhebliche Gründe, die die Präferenz der Nullvariante als einzigen Planungsalternative begründen würden, ergeben sich nach vorliegendem Kenntnisstand und den daraus getroffenen Einschätzungen nicht.

Anhang

Quellenangaben/Literaturverzeichnis

- LÖBF NRW: Biotopkartierung NRW, Methodik und Arbeitsanleitung. Recklinghausen, 1996.
- Planungsgemeinschaft der städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen: Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)
- Köppel, J., Feickert, U., Spandau, L. & H. Straßer (1998): Praxis der Eingriffsregelung: Schadenersatz an Natur und Landschaft? - Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV 2001): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW (redaktionell überarbeiteter Nachdruck, Stand: Mai 2001), Düsseldorf.
- Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV): Liste der Natura 2000-Gebiete. www.natura2000.murl.nrw.de. Stand: 15.06.05
- Paffen, K., Schüttler, A., Müller-Miny, H. (1963): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 108/109 Düsseldorf-Erkelenz. - Bad Godesberg.
- Raabe, U., Foerster, E., Schumacher, W. und Wolff-Straub, R. (1996): Florenliste von Nordrhein-Westfalen. 3., verbesserte und erweiterte Auflage - Schriftenreihe der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung NRW 10: 196 S., Recklinghausen
- Biologische Station östliches Ruhrgebiet (1995): Stadtbiotopkartierung der Städte Bochum und Herne. - Herne.
- Stadt Bochum (1994): Landschaftsplan Bochum-West - Stadtbezirke Wattenscheid /Bochum-Südwest
- Stock, P., Beckröge, W. & Barlag, A.-B. (1991): Klimafunktionskarte Stadt Bochum. Hrsg. Stadt Bochum – Der Oberstadtdirektor. - Bochum
- ergänzende Angaben StA 67 312 regionale Klimafunktionskarte/synthetische Klimafunktionskarte
- Stadt Bochum : Masterplan Freiraum -Bochum-
- Stadt Bochum : Strategische Umweltplanung Bochum (2010)

Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) geändert am 25. November 2003 und am 01. März 2010
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) vom 21. Juli 2000 (GVBl S. 568) zuletzt geändert am 17. Dezember 2003 (GVBl S. 808), am 30. März 2004 (GVBl. S. 153) und am 4. Mai 2004 (GVBl. S. 259)

Gutachten

- Verkehrsgutachten Dr. Blanke STAND MÄRZ 2012
- Schallimmissionsprognose deBAKOM STAND April 2012
- Bodengutachten AWG RUMMEL & KNÜFERMANN
- Versickerungsgutachten AWG Rummel & Knüfermann
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Freiraumplanung Neitzel STAND MÄRZ 2012
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung Freiraumplanung Neitzel STAND MÄRZ 2012

Verwendetes Kartenmaterial

- Städtebaulicher Entwurf
- Bodenkarten (Auszug)
- Landschaftsplan (Auszug)
- Planunterlagen des landschaftpflegerischen Begleitplans

Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 910
- Gartencenter am Wattenscheider Hellweg -

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum

(Stand 20.02.2013)

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung des Bebauungsplanes
2. Inhalte des Bebauungsplanes
3. Verfahrensablauf und Behandlung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen
4. Beurteilung der Umweltbelange
5. Prüfung von Planungsalternativen

1. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung des Bebauungsplanes

Das bestehende Gartencenter am Wattenscheider Hellweg möchte langfristig eine Standortsicherung vornehmen, die insbesondere mit einer verbesserten Zugänglichkeit und einer optimierten Stellplatzanlage erzielt werden soll.

Die geplante Erweiterung des Gartencenters beinhaltet einen denkbaren Neubau des Gartencenters auf Grundlage beizubehaltender Verkaufsfläche und die Neuerrichtung einer Stellplatzanlage östlich des bestehenden Marktes. Auf Grundlage bestehenden Planungsrechts ist die Anlage der neuen Stellplatzanlage nicht zulässig, da die Stellplatzanlage in einer festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft läge. Der Regionale Flächennutzungsplan stellt bisher nördlich des Wattenscheider Hellwegs Fläche für die Landwirtschaft dar. Die für Stellplätze vorgesehene Fläche liegt bisher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 627 - Stalleicken - der hier Sondergebiet aber auch Fläche für die Landwirtschaft festsetzt. Der östliche Teil der Parkplatzerweiterung liegt darüber hinaus im seit 1995 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bochum-West als Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3. Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 910 und die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Bebauungsplan sollen daher die überbaubaren Grundstückfläche, die Stellplatzflächen und die Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind westlich, nördlich und östlich um das Sondergebiet angeordnet, um eine konsequente Abschirmung des Gartencenters zur freien Landschaft zu erzielen.

Darüber hinaus ist es Ziel des Bebauungsplans, die in § 1 Abs. 6 BauGB neben den wirtschaftlichen Belangen des Gartenmarktbetreibers ebenfalls aufgeführten Belange des Umweltschutzes und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Lebensbedingungen im Planverfahren zu berücksichtigen und einem Abwägungsprozess zu unterziehen.

2. Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan beinhaltet die Ausweisung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel / Gartenmarkt“ mit klar definierten Verkaufsflächen im Sinne des Masterplans Einzelhandel in Bochum. Darüber hinaus werden Baugrenzen und Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellten Maßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Die nördlich angrenzenden Flächen werden per Ausweisung dauerhaft für die Landwirtschaft gesichert. Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen im Bebauungplan aufgenommen und ein Leitungsrecht berücksichtigt.

Neben den v. g. Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Kennzeichnungen betreffend den unter dem Plangebiet umgegangenen Bergbau und zu Ausgasungen aufgenommen. Darüber hinaus wurden Hinweise zu möglichen Bodendenkmälern, zur erforderlichen Luftbildauswertung im Hinblick auf Kampfmittelfunde bei Baumaßnahmen sowie zum Ausschluss der Nutzung von Grundwasser aufgrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Verfahrensablauf und Behandlung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss, den der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung am 17.03.2010 gefasst hat, eingeleitet. Am 08.06.2010 fand eine Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Bezirksverwaltungsstelle Rathaus Wattenscheid statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 31.03.2011. Am 18.01.2012 beschloss der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung eine Ergänzung der Planungsziele, die zu einer Reduzierung der vorgesehenen betrieblichen Erweiterung führte. Die hierdurch erhaltene Grünvernetzung parallel zur Berliner Straße / Zeppelindamm bedingte die Aufgabe des bisher vorgesehen Anschlusses des Gartenmarktes an die Berliner Straße. Der Wunsch, das Vorhaben nach allen Seiten durch Grünfestsetzungen einzugrenzen, erforderte die Änderung des Aufstellungsbeschlusses durch Vergrößerung des Plangebietes in Richtung Westen zur Aufnahme der dort im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgelegten Ausgleichsflächen. Diese Änderung des Aufstellungsbeschlusses und der Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden vom Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung am 29.08.2012. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte vom 01.10.2012 bis 02.11.2012.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen zu den Bereichen Leitungsrechte, Landwirtschaft, Eingriffe in Natur und Landschaft, Stellplatzbedarf und Erschließung abgegeben. Diese Stellungnahmen wurden berücksichigt (Leitungsrecht) oder durch die Reduzierung der Planung (Erweiterung des Betriebsgrundstückes nur noch um ca. 3.000 m²) weitgehend berücksichtigt. Vorliegende Gutachten bestätigen die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsrechtlicher Belange. Konkrete Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgelegt und keine relevanten Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben.

4. Beurteilung der Umweltbelange

Die Realnutzung des Plangebietes ist zur Zeit durch Überbauung und Versiegelung im gewerblichen Bestand, Grünflächen sowie überwiegend landwirtschaftliche Nutzung in Form von Acker und Extensivwiese gekennzeichnet. Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Durch die geplante Erweiterung des Gartencenters erfolgt ein Eingriff in die großräumige Struktur der Landschaft und landwirtschaftlichen Kernzone; damit verbunden ergeben sich unterschiedlich ausgeprägte und zu gewichtende Einflüsse auf die verschieden Schutzgüter.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet diese Auswirkungen und listet geplante Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und zur Kompensation negativer Auswirkungen auf.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebietsausweisungen nach Wasserhaushaltgesetz vorhanden. Bau-, Kultur- oder Naturdenkmale sind weder innerhalb des Bebauungsplanes noch in seiner Umgebung vorhanden.

Die Auswirkungen der Planung auf Grundwasser, Klima, Luft, Mensch sowie auf Kultur- und Sachgüter mit Ausnahme der Ackerflächen (landwirtschaftliche Kernzone) werden als weniger erheblich eingestuft, so dass sich das Hauptaugenmerk auf die Schutzgüter ‚Tier und Pflanzen', ‚Landschaft' sowie ‚Boden' richtet.

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen vorhandener Bebauung und freier Landschaft.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist der Verlust von unbebauten Flächen und in gewissem Umfang eine Bodenversiegelung verbunden. Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die Fläche des zur Verfügung stehenden Freiraums eher unwesentlich verringert wird, der durchschnittliche Wert der vorhandenen Biotope dagegen steigt.

Im Zuge des Flächenverbrauchs sind auch nicht wiederherstellbare, sehr schutzwürdige Böden betroffen, für die jedoch der Eingriff als im Plangebiet kompensierbar erachtet wird.

Die Integration des neuen Baukörpers und der Stellplatzanlage durch entsprechende Maßnahmen, die in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt und über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Betreiber des Gartencenters und der Stadt Bochum gesichert sind, lassen diesen Eingriff als gut ausgleichbar bewerten.

Erhebliche Gründe, die die Präferenz der Nullvariante (Status Quo beihehalten) als einzige Planungsalternative begründen würde, ergeben sich nach vorliegendem Kenntnisstand und den daraus getroffenen Einschätzungen nicht.

5. Prüfung von Planungsalternativen

Durch das Bebauungsplanverfahren wird eine maßvolle bauliche Erweiterung durch die Anlage der Stellplätze in den bisherigen Freiraum vorgenommen. Die Betriebsfläche des Gartencenters einschließlich aller baulichen Anlagen und versiegelten Flächen wird durch das Planverfahren von ca. 1,7 ha auf 2,0 ha vergrößert. Diese geringfügige Erweiterung, die für das Unternehmen von entscheidender Bedeutung ist, rechtfertigt keinen wirtschaftlich unverhältnismäßigen Aufbau an einem städtebaulich besser integrierten Standort.

Zusammen mit dem Gartencenterbetreiber und unter Hinzuziehung weiterer städtebaulicher und wirtschaftsförderungsrelevanter Aspekte wurden gleichwohl Standortalternativen geprüft. Mit Blick auf den etablierten Kundenstamm des Marktes als auch die weitere Ausstattung des Stadtgebietes mit (Bau- und) Gartenmärkten stand hier der Suchraum des Stadtbezirks Wattenscheid bzw. der Bochumer Westen im Vordergrund. Aus landesplanerischer sowie städtebaulicher Sicht wäre ein Alternativstandort in einem der Bochumer Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel vorzuziehen. In den drei Wattenscheider Sonderstandorten für großflächigen Einzelhandel zum Zeitpunkt der Alternativstandortsuche (Ottostraße, Dückerweg, Berliner Straße) standen während der Aufstellung des Bebauungsplanes keine geeigneten Flächenpotenziale zur Verfügung. Für sonstige in Frage kommende integierte Standorte wurde ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich des „klassischen“ Gewerbes gesehen.