

Rechtlicher Hinweis:

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

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

Bebauungsplan Nr. 818
– Ruhrpark-Einkaufszentrum –

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für den Satzungsbeschluss

Stand 28.10.2013



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A STÄDTEBAULICHER TEIL

- 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 2 Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 3 Bestandsanalyse**
 - 3.1 Derzeitige Situation
 - 3.2 Rechtsverbindliche 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, regionaler Flächennutzungsplan
 - 4.2 Ziele der Stadtentwicklung
 - 4.2.1 Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)
 - 4.2.2 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)
 - 4.2.3 Masterplan Einzelhandel - Bochum
 - 4.2.4 Strategische Umweltplanung (StrUP)
 - 4.3 Fachplanungen
- 5 Begründung der Planungsziele**
 - 5.1 Landesentwicklungsplan (LEP) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel –
 - 5.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)
 - 5.3 Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)
 - 5.4 Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012
 - 5.5 Auswirkungsanalyse
 - 5.6 Abstimmungsergebnis
 - 5.7 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Stadtentwicklung
 - 5.8 Strategische Umweltplanung (StrUP)
- 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 Überbaubare Grundstücksflächen

7.1.4 Bereiche für Ein- und Ausfahrt

7.1.5 Waldflächen

7.1.6 Verkehrsflächen

7.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7.1.8 Pflanzmaßnahmen

7.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1.10 Immissionsschutz

7.1.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.2 Kennzeichnungen

7.2.1 Bergbau

7.2.2 Altlasten

7.2.3 Ausgasungen

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

7.4 Hinweise

7.4.1 Bodendenkmäler

7.4.2 Baudenkmäler

7.4.3 Kampfmittelfunde

7.4.4 Bestehende Leitungen

7.4.5 Geräuschkontingentierung

7.4.6 Geologische Störung

7.4.7 Versorgungsleitungen

8 Bebauungsplanverfahren

9 Flächenbilanz

10 Umsetzung der Planung

10.1 Erschließung

10.2 Bodenordnung

10.3 Eingriffs-, Ausgleichsmaßnahmen

10.4 Kosten

10.5 Verträge

11 Gutachten

TEIL B UMWELTBERICHT

I. Einleitung

- 1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**
- 2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**
- 3. Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme

- 1.1** Vorliegende Unterlagen
- 1.2** Kurzbeschreibung und Abgrenzung des umweltbezogenen Untersuchungsraumes
- 1.3** Belange des Umweltschutzes
 - 1.3.1** Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
 - 1.3.2** Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
 - 1.3.3** Boden
 - 1.3.4** Wasser
 - 1.3.5** Luft / Klima
 - 1.3.6** Landschafts- / Stadtbild
 - 1.3.7** Menschen und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
 - 1.3.8** Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 1.3.9** Zusammenfassende Bewertung der Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen

2. Auswirkungsprognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung

- 2.1** Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- 2.2** Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- 2.3** Boden
- 2.4** Wasser
- 2.5** Luft / Klima
- 2.6** Landschaft- / Stadtbild
- 2.7** Menschen und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- 2.8** Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- 2.9** Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

4. Alternativen und anderweitige Planungsmöglichkeiten

III. Zusätzliche Angaben

1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

2. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

4. Zusammenfassung

Literatur- und Quellenverzeichnis

TEIL A STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Osten Bochums im Ortsteil Werne des Stadtteils Harpen. Es umfasst den Bereich des Einkaufszentrums Ruhrpark und weist eine Fläche von ca. 27 ha auf. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die A 40 im Norden, die Werner Straße im Osten, die südlichen Grenzen der Straßen Am Einkaufszentrum und Kohlleppelsweg und im südwestlichen Bereich durch die südliche Begrenzung des internen Erschließungsringes des Einkaufszentrums. Im Westen wird das Plangebiet durch die Abbiegespur der A 43 zur A 40 im Autobahnkreuz Bochum gebildet.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde das Plangebiet im Südwesten des Ruhrparks um eine Teilfläche im nördlichen Bereich der Wieschermühlenstraße erweitert. Zum Schutz des westlich gelegenen Wohngebietes vor Lärm ist eine Beschränkung der Zu- und Abfahrt von 20.30 bis 6.00 Uhr für den motorisierten Individualverkehr an der Wieschermühlenstraße erforderlich. Hierzu sind entsprechende technische Sperrvorrichtungen geplant. Die hierfür notwendigen Flächen sind in den derzeit noch für diesen Bereich geltenden Bebauungsplänen Nr. 597 und 177b / 597a als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, sollen zukünftig aber als private Verkehrsfläche dem Grundstück des Ruhrparks zugeschlagen werden. Um dies zu ermöglichen, wurde der Geltungsbereich zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes entsprechend erweitert.

Die Grenzen des Plangebietes sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Derzeit besteht der planungsrechtliche Rahmen für den Ruhrpark aus mehreren Bebauungsplänen unterschiedlichen Regelungsgehalts, die zu verschiedenen Zeiten auf der Grundlage unterschiedlicher rechtlicher und sonstiger Rahmenbedingungen entstanden sind und in der Regel keinerlei Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels beinhalten. Um einerseits die baurechtliche Situation für das gesamte Areal des Ruhrparks sowie die Entwicklungsmöglichkeiten des Einkaufszentrums klar zu definieren und andererseits das Einkaufszentrum sinnvoll in die künftige Entwicklung der Region sowie der Stadt Bochum einzuordnen, ist am 09.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 818 beschlossen worden. Die Eckpunkte für das weitere Vorgehen wurden flankierend in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem damaligen Eigentümer des Ruhrparks und der Stadt Bochum fixiert, der am 08.03.2004 abgeschlossen wurde.

Darüber hinaus plant der heutige Haupt-Eigentümer des Ruhrparks eine Modernisierung und bauliche Fortentwicklung des Ruhrparks durch die Errichtung einer sogenannten Südmall. Hierfür soll ein Bestandsgebäude (Gebäude 1a im östlichen Bereich des Ruhrparks) abgerissen und künftig als PKW-Stellplatzfläche genutzt werden. Während ein Teil der Maßnahmen noch im Rahmen des durch mehrere vorhandene Bebauungspläne definierten räumlichen Rahmens umgesetzt werden kann, ist für die baulichen Maßnahmen, die sich außerhalb dieses

Rahmens bewegen, die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel des Bebauungsplanes ist demzufolge die verbindliche Festlegung der baulichen Situation für das gesamte Areal des Einkaufszentrums Ruhrpark und damit die zeitgemäße Fortentwicklung des Einkaufszentrums. Im Vordergrund steht dabei die Steuerung des Einzelhandels im Hinblick auf die zulässige Verkaufsfläche und die Zulässigkeit von Sortimenten auf Grundlage der vorliegenden einzelhandelsgutachterlichen Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung des Ruhrpark-Einkaufszentrums der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA).

Des Weiteren gilt es, die geplante Verlagerung von Verkaufsflächen aus dem östlichen Bereich in den südlichen Bereich planungsrechtlich zu sichern sowie die damit einhergehende veränderte Verkehrssituation entsprechend festzusetzen.

Neben dem Erfordernis einer Anpassung des Planungsrechts aufgrund der mit der geplanten räumlichen Anordnung des Einkaufszentrums erfolgenden deutlichen Überschreitung der bestehenden Baugrenzen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das gesamte Areal des Einkaufszentrums vor allem erforderlich, um den heutigen rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Dies betrifft insbesondere die Notwendigkeit von Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels.

3. Bestandsanalyse

3.1 Derzeitige Situation

Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Bochum im Stadtteil Harpen. Das Plangebiet wird im Norden durch die A 40 begrenzt. Nördlich der Autobahn schließen sich die Ortslagen Kirchharpen und Rosenberg mit ihren ausgedehnten Wohnsiedlungsbereichen an. Im Osten reicht das Plangebiet bis zur Autobahnausfahrt Bochum-Harpen. Die das Plangebiet in diesem Bereich tangierenden Elektrohochspannungsleitungen verlaufen innerhalb des regionalen Grünzuges E, der sich an das Plangebiet östlich anschließt. Südöstlich liegen Ackerflächen und die Harpener Teiche. Im Süden schließt eine Waldfläche und das Gelände des Freizeit- und Kongresszentrums an den Ruhrpark an. Im Westen stellt die A 43 siedlungsstrukturell die Grenze dar. Westlich der Autobahn befindet sich der Stadtteil Harpen mit Wohnbauflächen und nördlich angrenzend gewerblich genutzte Bereiche.

Als Einzelhandelsgründung „auf der grünen Wiese“ entstanden, ist der Ruhrpark nicht zuletzt durch die gute verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem in den letzten Jahrzehnten zu einem festen Bestandteil der Bochumer Stadtstruktur geworden. Die weithin sichtbare Werbeanlage an der Autobahnausfahrt ist ein wichtiger Identifikationspunkt in der Siedlungsstruktur dieses Bereiches des Ruhrgebietes geworden.

Seine Marktbedeutung als Einzelstandort verdankt der Ruhrpark in erster Linie der sehr guten Erreichbarkeit mit dem Auto, da das Einkaufszentrum unmittelbar am Autobahnkreuz Bochum liegt. Über die Autobahn A 40 in Ost-West-Richtung und die Autobahn A 43 in Nord-Süd-Richtung ist der Ruhrpark für ein besonders

großes Einzugsgebiet schnell erreichbar. Für die Kunden stehen ca. 5.000 Pkw-Stellplätze, verteilt um den Gebäudekomplex, zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es Bushaltestellen im westlichen und im östlichen Bereich des Objektes.

Bau- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist nahezu vollständig baulich genutzt und gliedert sich in den zentralen Gebäudekomplex des Ruhrparks und die umliegenden großflächigen Stellplatzanlagen. Zum Teil sind in den Randbereichen und im Bereich der Stellplätze Einzelbäume und Vegetationsflächen vorhanden.

Geprägt wird das Gelände von klassischen Einzelhandelsgebäuden unterschiedlicher Entstehungszeit. Es handelt sich zumeist um niedriggeschossige und flächenmäßig ausgedehnte Funktionsgebäude.

Seit seiner Eröffnung 1964 ist der Ruhrpark kontinuierlich gewachsen. Die knapp 125.000 m² Mietfläche auf einem ca. 254.000 m² großen Grundstück teilen sich heute in die Nutzungen Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit auf.

Größte Mieter sind Karstadt, Media Markt, Kaufland, H&M sowie – in einem eigenen Gebäude – C&A. Wichtigste Freizeiteinrichtung ist ein ca. 11.500 m² großes Multiplex-Kino im westlichen Bereich des Ruhrparks, das von der Firma UCI betrieben wird.

Wesentliches Kennzeichen des Ruhrparks ist seine offene Struktur. Anders als bei geschlossen Einkaufszentren besteht der Ruhrpark aus Einzelgebäuden, die über eine nur mit Vordächern ausgestattete Ladenstraße miteinander verbunden sind. Die Parkplätze sind rund um das Objekt angeordnet, so dass es nicht einen zentralen Eingangsbereich, sondern eine Vielzahl von Zugängen zur Ladenstraße gibt.

Die derzeitige bauliche und freiraumplanerische Struktur entspricht in Teilen nicht den heutigen Ansprüchen an ein modernes Einkaufszentrum. So ist in Teilen eine veraltete Bausubstanz vorzufinden, die Gestaltqualität der Ladenstraße defizitär und es fehlt an der Möglichkeit eines Rundlaufes innerhalb des Ruhrparks. Die Aufenthaltsqualität innerhalb des Ruhrparks, die Zugänglichkeiten von und zu den Parkplätzen und die Verbindung der einzelnen Gebäude untereinander sind verbesserungswürdig. Dazu zählt auch die Anbindung des Gebäudes von Uni-Polster und vormals Media Markt am östlichen Rand des Einkaufszentrums („Gebäude 1a“). Das Gebäude liegt durch die zweispurige Haupteinfahrtsstraße getrennt und isoliert von den übrigen Einzelhandelsflächen. Es verfügt allein über eine Verkaufsfläche von ca. 10.000 m² und soll im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen abgerissen werden.

Um diese Schwächen zu beseitigen und das Einkaufszentrum zukunftsfähig weiter zu entwickeln plant der heutige Haupteigentümer des Ruhrparks eine Veränderung der Flächennutzung und der Gebäudestruktur innerhalb des Ruhrparks. Hierzu wurde ein Repositionierungskonzept aufgestellt, welches zunächst bis 2014 realisiert werden soll. Im Wesentlichen sind Gebäudeabrisse und -neuerrichtungen sowie eine neue Wegeführung (Rundlauf) geplant. Zum Teil wurden erste Umbaumaßnahmen bereits durchgeführt, hierzu zählt die Kernsaniierung des „Sinn-Leffers“-Gebäudes und der damit einhergehende Umzug des „Media Marktes“ in dieses Gebäude. Diese Baumaßnahmen wurden 2011 abgeschlossen. Des Weiteren wurden das ehemalige „Woolworth“-Gebäude und der Supermarkt „extra“ in 2011 abgerissen, um Flächenpotenziale für den Neubau und die Neustrukturierung zu schaffen. Das Konzept für den Ruhrpark sieht vor, dass der Um- und Neubau ausschließlich innerhalb des aktuellen Fläche-

numgriffs stattfindet und keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 177 - Einkaufszentrum -, Nr. 597 - Freizeit und Kongresszentrum -, Nr. 177b / 597a und Nr. 177c / 597b vor.

Im Umfeld bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 597, 598, 738, 351, 808, 827 und 843.

Bebauungsplan Nr. 177

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes für den Bereich südwestlich der Kreuzung Ruhrschnellweg und Werner Straße ein Sondergebiet „Ladengebiet“, ein Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen - Tankstelle -, Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft, welche als Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen und in das Verbandsverzeichnis - Grünflächen - aufgenommen worden sind, fest. Darüber hinaus ist ein Leitungsrecht zu Gunsten eines Versorgungsträgers festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 177 wurde am 09.08.1968 rechtskräftig.

Bebauungsplan Nr. 597

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie darüber hinaus für den Bereich südlich des Ruhrpark-Einkaufszentrums, westlich der Werner Straße, beidseitig des Kohlleppelswegs, nördlich Grüner Weg und östlich der Bundesautobahn A 43 ein Sondergebiet „Freizeit- und Kongresszentrum“ sowie in Ergänzung des Einkaufszentrums ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ fest. Des Weiteren sind öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen, Flächen für Versorgungsanlagen für Abwasser und Umformerstation, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie Flächen für die Forstwirtschaft festgesetzt. Darüber hinaus gibt es Festsetzungen zu Flächen für Aufschüttungen, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung.

Der Bebauungsplan Nr. 597 wurde am 19.03.1987 rechtskräftig.

Bebauungsplan Nr. 177b / 597a

Bei dem Bebauungsplan Nr. 177b handelt es sich um die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 und die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 597.

Der Bebauungsplan Nr. 177b / 597a setzt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes für den an den Bebauungsplan Nr. 177 angrenzenden westlichen Bereich ein Sondergebiet „Kulturelle Einrichtung“ fest. Zudem ist die Zufahrt von der Wieschermühlenstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie angrenzend ein kleiner Bereich Waldflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 177b / 597a wurde am 04.05.1989 rechtskräftig.

Bebauungsplan Nr. 177c / 597b

Bei dem Bebauungsplan Nr. 177c handelt es sich um die dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 und die zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 597.

Der Bebauungsplan Nr. 177c / 597b setzt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes für den an den Bebauungsplan Nr. 177 angrenzenden westlichen Be-

reich ein Sondergebiet „Kulturelle Einrichtung“ sowie ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ fest. Des Weiteren werden innerhalb des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ eine Fläche für Tiefgaragen, ein Leitungsrecht zu Gunsten der „Gelsenwasser“ sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 177c / 597b wurde am 15.11.1997 rechtskräftig und deckt bis auf die Zufahrt von der Wieschermühlenstraße den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 177b / 597a ab.

Bebauungsplan Nr. 598

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 598 liegt östlich des Ruhrparks und beinhaltet die südöstliche Auffahrt auf den Ruhrschnellweg (B1), der heutigen Autobahn A 40. Hierzu werden im Bebauungsplan öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 598 wurde am 15.12.1986 rechtskräftig.

Bebauungsplan Nr. 738

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 598 liegt südlich der Straße Am Einkaufszentrum und westlich der Werner Straße und setzt private Grünflächen fest. Darüber hinaus wird das bestehende Denkmal nachrichtlich übernommen. Der Bebauungsplan Nr. 738 wurde am 21.02.2001 rechtskräftig.

Bebauungsplan Nr. 808

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 808 liegt nördlich des Ruhrparks auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesautobahn A 40. Der Bebauungsplan Nr. 808 setzt Mischgebiet, Gewerbegebiet, Straßenverkehrsflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutz- und Trenngrün sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger fest. Der Bebauungsplan Nr. 808 wurde am 22.12.2006 rechtskräftig.

Bebauungsplan Nr. 351 Blatt 6

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes deckt die Flächen östlich der Werner Straße südlich und nördlich der Bundesautobahn A 40 ab. Der Bebauungsplan Nr. 351 Blatt 6 setzt neben Verkehrsflächen (Straßen und Wege sowie Schiene) auch Gewässer, Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie die Begrenzung der Verbandsgrünflächen fest.

Der Bebauungsplan Nr. 351 wurde am 19.05.1969 rechtskräftig.

Bebauungsplan Nr. 827

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt westlich des Autobahnkreuzes Bochum (A 40 / A 43) südlich an die A 40 angrenzend. Der Bebauungsplan Nr. 827 setzt Gewerbegebiete, Verkehrsflächen, Flächen für die Versorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fest. Der Bebauungsplan Nr. 827 wurde am 03.02.2009 rechtskräftig.

Bebauungsplan Nr. 843

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt östlich des Autobahnkreuzes Bochum (A 40 / A 43) nördlich zwischen der A 40 und dem Harpener Hellweg. Der Bebauungsplan Nr. 843 setzt neben einem Gewerbegebiet Verkehrsflächen, Flächen für die Versorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität sowie Leitungsrechte zugunsten der RWE, der Stadtwerke Bochum sowie der Gelsenwasser AG fest.

Der Bebauungsplan Nr. 843 wurde am 05.02.2008 rechtskräftig.

3.3 Historische Entwicklung

Der Ruhrpark Bochum wurde am 14. November 1964 auf einem Areal zwischen den heutigen Autobahnen A 43 und A 40 in zentraler Lage im Ruhrgebiet errichtet. Durch kontinuierliche Erweiterungen des Einkaufszentrums ist der Ruhrpark auf eine Größe von ca. 125.000 m² Mietfläche gewachsen und damit bis heute eines der größten Einkaufszentren in Deutschland.

Seit seiner Eröffnung hat sich der Ruhrpark im gesamten Ruhrgebiet als Einzelhandelsstandort zu einer festen und etablierten Größe entwickelt. Seine auch heute große Bedeutung im regionalen Einzelhandel bezieht der Ruhrpark vor allem aus seiner Größe und der daraus resultierenden Angebotsvielfalt. Heute besuchen den Ruhrpark etwa 15 Millionen Kunden jährlich.

3.4 Verkehr und Erschließung

Das Gebiet des Ruhrparks ist sowohl örtlich als auch überregional an das bestehende Verkehrssystem angebunden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Werner Straße bzw. die unmittelbar folgende Anschlussstelle der Bundesautobahn A 40 Bochum-Werne. Entsprechend der Verkehrsuntersuchung „Ruhrpark-Einkaufszentrum in Bochum“, von dem Büro Blanke verkehr.concept mit Stand von Juni 2002, wurde dieser Hauptanschluss u.a. mit einer direkten Ausfahrts-/Zufahrtsspur von der BA 40 in Richtung Einkaufszentrum ausgebaut. Darüber hinaus erfolgte eine Optimierung der internen Verkehrsführung einschließlich eines Parkleitsystems.

Eine weitere, jedoch untergeordnete Anbindung des Einkaufszentrums besteht im Südwesten des Einkaufszentrums über die Wieschermühlenstraße, die an der Umfahrung des Areals im Bereich des Kino-Centers angebunden ist. Diese überwiegend vom innerstädtischen Quell- und Zielverkehr genutzte Anbindung ist jedoch ab 20:00 Uhr für den motorisierten Individualverkehr gesperrt.

Neben der Erschließung für den Individualverkehr existiert eine gute ÖPNV-Anbindung. Die Buslinien 344, 355, 364 und 366 enden bzw. beginnen an dem zentral gelegenen Bushof im östlichen Bereich des Ruhrparks. Die Linien verbinden den Ruhrpark mit dem Hauptbahnhof Bochum sowie den Stadtteilen Riemke (Norden), Langendreer (Osten) und Gerthe (Norden) in Fahrintervallen zwischen 20 und 60 min. Die Nachtexpresslinie NE2 verkehrt zwischen dem Hauptbahnhof – Grumme – Hiltrop – Gerthe – Kirchharpen – Grumme und Hauptbahnhof einmal stündlich.

Eine weitere Linie 368 führt über die Wischermühlenstraße bis zur Endhaltestelle Ruhrpark/UCI.

Darüber hinaus besteht mit einer Fußgängerbrücke über die A 40 eine fußläufige Anbindung zu dem dort gelegenen Wohngebiet und einer weiteren Buslinie (336) mit der Haltestelle „Brücke Ruhrpark“.

Neben dieser Verbindung über die Brücke besteht an der Nordseite der Zufahrt zur Werner Straße eine fußläufige Anbindung.

Eine direkte Radwegeführung zum Einkaufszentrum existiert derzeit nicht.

3.5 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet des Ruhrparks ist vollständig an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Innerhalb des privaten Geländes sorgt eine entsprechende Infrastruktur für die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der einzelnen Gebäude.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet haben 2010 Eigentümerwechsel stattgefunden. Derzeit gibt es einen Haupteigentümer sowie den Eigentümer des Grundstücks, auf dem sich das von C&A genutzte Gebäude befindet. Die beiden vorgenannten Eigentümer stimmen sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ab.

Der Haupteigentümer wird von einem Einzelhandelsbetreiber unterstützt, um die bauliche Entwicklung und Vermietung des Objektes voranzutreiben. Mit Ausnahme des derzeit von C&A genutzten Grundstücks sind alle bestehenden Miet- bzw. Pachtverhältnisse mit dem Haupteigentümer des Plangebietes abgeschlossen. Die einzelnen Einzelhandelsbetriebe sind über unterschiedliche vertragliche Regelungen als Mieter oder Pächter ansässig.

Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Besitz der Stadt Bochum. Sofern es Anpassungen der eigentumsrechtlichen Situation bedarf, erfolgt dies außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens zwischen dem Haupteigentümer und der Stadt Bochum.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben**4.1 Ziele der Raumordnung, regionaler Flächennutzungsplan**

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

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

Landesentwicklungsplan (LEP) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel -
Im Juli 2013 trat der LEP - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – in Kraft. Dieser enthält insgesamt sieben Ziele und drei Grundsätze.

Die im LEP- Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel befindlichen Ziele sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“, welche nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Für die in Aufstellung befindlichen Grundsätze sieht das ROG dagegen keine Bindungen der Planungsträger vor Inkrafttreten des Raumordnungsplanes vor.

Gemäß dem Ziel 7 (Überplanung von vorhandenen Standorten) sind bei der Überplanung vorhandener Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche *„die Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen“*. Ausnahmsweise kommen nach Satz 2 *„auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt“*.

In den Erläuterungen zu Ziel 7 wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Bestand um den genehmigten, d.h. den durch die Baugenehmigung belegten Bestand handelt.

Ausnahmsweise können geringfügige Erweiterungen der Verkaufsflächen zugelassen werden, wenn keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

Regionaler Flächennutzungsplan

Der zeichnerische Teil des regionalen Flächennutzungsplanes stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - dar.

Die das Plangebiet im Norden begrenzende Bundesautobahn A 40 wird als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr unter Angabe der Anschlussstellen dargestellt. Die westlich und östlich angrenzenden Bereiche des Autobahnkreuzes Bochum wurden als Flächen für den überörtlichen Verkehr nachrichtlich übernommen und die Straße Am Ruhrpark bzw. die Werner Straße werden als Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Von Norden kommend wird ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt, der bis in die Mitte des Plangebietes führt. Im Süden grenzen ein Sondergebiet - Freizeit, Erholung und Sport -, Grünflächen sowie Flächen für Wald an das Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan dient der Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet. Die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf.

In diesem Bebauungsplan sollen für die überwiegenden Flächen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festgesetzt werden. Zudem werden ein Sondergebiet Kino, ein Gewerbegebiet sowie öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Das bestehende Kino ist bislang als Sondergebiet Kulturelle Einrichtung festgesetzt. Um den heutigen rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden, soll hier ein Sondergebiet Kino festgesetzt werden und damit der Bestand gesichert werden, der mit dem bestehenden Einkaufszentrum eine Einheit bildet.

Die Fläche des Gewerbegebietes ist im Vergleich zum gesamten Plangebiet so untergeordnet, dass eine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist. Darüber hinaus sind die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen zu Teilen auch bereits heute durch das bestehende Planungsrecht des Sondergebietes zulässig.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind somit entsprechend den Ableitungsregeln des RFNP aus den Darstellungen des regionalen Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Änderung des RFNP ist aufgrund der geringfügigen Änderung der Gebietsausweisung nicht erforderlich, da der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in den Grundzügen entsprochen wird.

Nach Ziel 13 des textlichen Teils des RFNP ist die Entwicklung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO in der verbindlichen Bauleitplanung nur innerhalb der durch die Gemeinden als Haupt- und Nebenzentren festgelegten zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

Abweichend können Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der Haupt- und Nebenzentren ausgewiesen werden, sofern es sich um bestandsfestschreibende Planungen i.S. des zwischenzeitlich außer Kraft getretenen § 24a Abs. 5 LEPro handelt.

4.2 Ziele der Stadtentwicklung

4.2.1 Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)

Im Jahr 2007 wurde von der BBE Unternehmensberatung GmbH die Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet (REHK) und angrenzende Bereiche erstellt. Das betrachtete östliche Ruhrgebiet und die angrenzenden Bereiche beinhalten 24 Kommunen unterschiedlicher Größe und Struktur. Hierzu gehört auch die Stadt Bochum. Die betroffenen Gemeinden haben eine Vereinbarung abgeschlossen, welche die Anerkennung des REHK als gemeinsame Grundlage für die Behandlung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen und die Festschreibung eines 5-Punkte-Kataloges zur Sicherung der wechselseitigen Information und zur Abstimmung (regionales Konsensverfahren) einzelhandelsbedeutsamer Vorhaben beinhaltet.

Das REHK soll zur Sicherung und Verbesserung der Versorgungsstrukturen in der Region beitragen und eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten. Darüber hinaus dient das REHK auch der Einstufung regional bedeutsamer Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren an städtebaulich nicht integrierten Standorten und deren Entwicklungsperspektiven.

In diesem regionalen Konsensverfahren wird unter Beteiligung der betroffenen Gemeinden der regionale Konsens für großflächige Einzelhandelsvorhaben geprüft. Diese Prüfung erfolgt für Vorhaben mit zentrenrelevantem Sortimentschwerpunkt nach folgenden Kriterien:

- liegt das Vorhaben in einem zentralen Versorgungsbereich und wird insgesamt eine Umsatzleistung erreicht, welche der maximalen Kaufkraft der Kommune bzw. des Stadtbezirkes entspricht, so besteht eine regionale Konsensfähigkeit;
- liegt das Vorhaben in einem Einkaufszentrum außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und ersetzt einen bereits bestehenden Betrieb oder erfolgt eine Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden Betriebes, wie sie im Rahmen des Bestandsschutzes zur Weiterführung erforderlich ist, so besteht eine regionale Konsensfähigkeit;
- liegt das Vorhaben an einem anderen Standort als den oben beschriebenen im Untersuchungsraum, so ist eine regionale Konsensfähigkeit nicht gegeben.

In der Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes ist der Ruhrpark Bochum als sonstiger (teil)regional bedeutsamer Einzelhandelsstandort mit folgender Standortaussage eingeordnet:

„Ein weiterer Ausbau der Verkaufsflächen soll an diesem Standort grundsätzlich nicht erfolgen. Dies gilt insbesondere für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.“ In der zugehörigen Tabelle findet sich speziell für den Ruhrpark die Aussage: *„keine Flächenerweiterung geplant“*.

Darüber hinaus ist der Ruhrpark in den Konsenskriterien (betriebsformenspezifischen Prüfschemata) als bestehendes Einkaufszentrum außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen einzuordnen, für welches eine Verkaufsflächenerweiterung in einer Größenordnung regional konsensfähig ist, wie sie im Rahmen des Bestandsschutzes zur Weiterführung des Betriebes erforderlich ist.

4.2.2 Masterplan Einzelhandel - Bochum

Der Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012 - basiert auf dem Masterplan Einzelhandel 2006 der Stadt Bochum und entwickelt diesen weiter. Die Fortschreibung des Masterplans wurde am 14. Februar 2013 durch den Rat der Stadt Bochum beschlossen. Der Masterplan Einzelhandel dient als Grundlage für die Entscheidung von einzelhandelsspezifischen Fragestellungen der Stadtentwicklung und gibt die Leitlinien für die Standortsteuerung im Einzelhandel vor. Er ist Basis für die Standortsteuerung im Rahmen der Bauleitplanung und beinhaltet mit der „Bochumer Sortimentsliste“ sowie dem hierarchisch gegliederten Zentren- und Standortkonzept zwei wesentliche Bausteine. In der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2012 werden folgende strategische Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes genannt:

- Übergeordnete Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes:
 - Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
 - Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität des Hauptgeschäftszentrums
 - Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt des Hauptgeschäftszentrums
 - Stärkung des Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende Nahversorgungsstandorte
 - gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten
 - Schaffung von Investitionssicherheit insgesamt
 - Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen
 - Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- Standortstrukturmodell mit einer vierstufigen Gliederung der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftszentrum, Stadtbezirkszentren, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren, Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte)
- Sortimentsliste
- räumliche Abgrenzung und Empfehlungen zu den zentralen Versorgungsbereichen
- räumliche Abgrenzung und Empfehlungen zu Sonderstandorten
- Empfehlungen zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung
- Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Bochum.

In dem Masterplan Einzelhandel Bochum, Fortschreibung 2012, ist der Standort Ruhrpark als „Sonderstandort ohne räumliche Entwicklungspotenziale“ in Anlehn-

nung an den zwischenzeitlich außer Kraft getretenen § 24a Abs. 5 LEPro eingestuft.

4.2.3

Strategische Umweltplanung (StrUP)

Seit dem 30.03.2010 liegt die Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP) vor. Die StrUP stellt die Ziele und Maßstäbe für eine umweltverträgliche zukunftsfähige Entwicklung Bochums dar. Enthalten sind übergeordnete Nachhaltigkeitsstrategien wie auch regionale Raumkonzepte und übergeordnete Fachplanungen.

Die Strategische Umweltplanung beinhaltet grundlegende Zielformulierungen für die fünf Schutzgüter „Boden“, „Gewässer“, „Arten und Biotope“, „Klima“ sowie „Mensch“ (Gesundheit). Kern der Strategischen Umweltplanung ist das Umweltzielsystem. Das Umweltzielsystem ist die komprimierte Zusammenführung aller Ziele der Strategischen Umweltplanung. Die Umweltqualitätsziele bestehen aus den zwei Teilbereichen „Räumliches Zielkonzept“ und „Umweltzielkataloge“. Im Räumlichen Zielkonzept werden Ziele mit eindeutigen Raumbezügen formuliert. Der Umweltzielkatalog präzisiert die Zielvorstellungen zu den einzelnen Schutzgütern, so dass diese Vorgaben im vorliegenden Umweltbericht in den jeweiligen Schutzgutkapiteln aufgeführt werden. Generell geben die Umweltqualitätsziele bestimmte sachlich, räumlich und ggf. zeitlich definierte Qualitäten von Ressourcen, Potenzialen oder Funktionen an, die in konkreten Situationen erhalten oder entwickelt werden sollen. Im Rahmen der Auswirkungsprognose ist zu prüfen, inwieweit die Planung einer Verwirklichung der Umweltqualitätsziele der StrUP entgegensteht bzw. die Planung mit den Zielen vereinbar ist.

Der Ruhrpark wird in der Karte des Räumlichen Zielkonzeptes als Stadtökologisches Defizitgebiet dargestellt. Für Defizitgebiete werden folgende Ziele benannt: *„Verbesserung der Umwelt- und Wohnqualität durch Erhöhung des Anteils unversiegelter Böden: Mindestanteil 30 %; Reaktivierung von mindestens 15 % der Brachflächen für die Freiflächenversorgung; Sicherung einer erholungsrelevanten Freiraumversorgung mit mind. 6,5 m²/EW; räumliche Anbindung an ökologische Ausgleichsgebiete“*. Die östlich und südlich angrenzenden Freiflächen sind als „Stadtökologisches Ausgleichsgebiet“ und „Regionaler Grünzug“ gekennzeichnet. Ziel ist ein *„Erhalt des Status quo in Quantität und Qualität der Freiflächenausstattung; Anbindung an schutzwürdige Biotope im kommunalen Verbundsystem“*.

4.3

Fachplanungen

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend ist das Landschaftsschutzgebiet L 11 „Auf dem Sporkel / Werner Teiche / Kohlleppe / Wieschermühlenstraße in Bochum-Ost, Werne 3 und 4, Harpen / Werne“ ausgewiesen. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst einen z. T. landwirtschaftlich genutzten Raum mit gliedernden und belebenden Elementen, eine aufgeforstete Halde zwischen der Werner Straße und der A 40, Waldflächen sowie ehemalige Klärteiche, die zu einer Extensivgrünanlage ausgebaut worden sind.

Regionaler Masterplan A40/B1

Der als interkommunale Initiative der Städte „von Moers bis Unna“ erarbeitete Regionale Masterplan A40 / B1 hat das Ziel, die zentrale Verkehrsachse identitätsstiftend zu entwickeln und zu gestalten, um die regionale Erfahrbarkeit der Metropolregion Ruhr zu stärken. Für die Raumsequenz Kornharpener Feld sieht der Masterplan vor, im Zuge des Ausbaus des Ruhrschnellweges durch die Neu-

gestaltung der Randbereiche das räumliche Profil dieser Sequenz zu stärken. Für den Ruhrpark wird im Zuge der Qualifizierung der Einzelhandelslage vorgeschlagen, das Umfeld durch eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Fassaden sowie der Freiraumanlagen aufzuwerten. Darüber hinaus wird zur Qualifizierung von Standorten des Einzelhandels vorgeschlagen, Parkplatzanlagen zu begrünen und Werbeanlagen besser in das Stadtbild zu integrieren.

5. Begründung der Planungsziele

Wie in Kapitel 2 dargelegt, gilt es, zur Steuerung des Einzelhandels und zur Sicherung einer zukunftsfähigen Entwicklung des etablierten Einzelhandelsstandortes, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen.

Wesentliche Rechtsgrundlagen für die Planung von Einzelhandelsstandorten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Gemäß § 11 BauNVO ist für die Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben die Ausweisung eines Kern- bzw. eines entsprechenden Sondergebietes erforderlich.

5.1 Landesentwicklungsplan (LEP) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel -

Die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben erfolgte bislang gemäß § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in der Fassung von Juni 2007. Während des Bauleitplanverfahrens ist das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) zum 31.12.2011 außer Kraft getreten. Nachfolgeregelungen zum LEPro gibt es seit dem 13.07.2013 in Form des Landesentwicklungsplans (LEP) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel -. Das Ziel 7 des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel sieht, wie oben bereits dargelegt, vor, bei der Überplanung vorhandener Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche die Verkaufsflächen in der Regel auf den vorhandenen Bestand zu begrenzen und somit keine Ausweitung der Verkaufsflächen zuzulassen. Unklar ist hier jedoch, ob diese Beschränkung sich auch auf die Unterscheidung zwischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bezieht. Im vorliegenden Fall wird sogar die vorhandene Verkaufsfläche reduziert.

Das Ziel 7 lässt geringfügige Erweiterungen des Bestandes jedoch als Ausnahme ausdrücklich zu, wenn durch sie keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

Zur Dimensionierung der Geringfügigkeit einer solchen Erweiterung gibt es keine Aussagen im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Den Erläuterungen zu Ziel 7 ist zu entnehmen, dass die Entscheidung über eine Geringfügigkeit von der Einzelfallbetrachtung abhängig ist und zudem eine Erweiterung im Verhältnis angemessen sein muss.

Bei der durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Umwandlung einer Fläche mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel in eine Fläche mit zentrenrelevantem Einzelhandel kann angesichts des Anteils der umzuwandelnden Flächen an der Gesamtverkaufsfläche von ca. 5 % von einer Geringfügigkeit ausgegangen werden. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass es bei der Genehmigung der umzuwandelnden Flächen keine ausdrückliche Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente gab.

Der Ruhrpark verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von 66.223 m² für zentrenrelevanten Einzelhandel und 5.295 m² für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (insbesondere die Fa. Unipolster). In Gänze ca. 71500 m² ohne eine planungsrechtliche Definition zentren- und nichtzentrenrelevanter Sortimente.

Der Bebauungsplan sieht eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 1.800 m² auf 69.700 m² vor.

Eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf die zentrenrelevante Verkaufsfläche von 66.223 m² hätte zur Folge, dass ca. 3.477 m² Verkaufsfläche ausschließlich für nicht- zentrenrelevante Sortimente genutzt werden könnten. (dies entspricht ca. 5% der Gesamtverkaufsfläche).

Nach der Bochumer Liste sind nicht-zentrenrelevante Sortimente insbesondere im Möbel, Bau- und Heimwerker sowie Gartenbedarf konzentriert. Diese Sortimente werden in der Regel in großen Verkaufsstätten deutlich über 5.000 m² Verkaufsfläche, eher größer 10.000 m², angeboten.

Mit Ausnahme von Elektrogroßgeräten in den großen Elektrowarenhäusern können diese Sortimente in einem klassischen Einkaufszentrum wie dem Ruhrpark nicht vermarktet werden. Das Beispiel der Fa. Unipolster, die den Standort Ruhrpark verlassen hat, zeigt die nicht marktgängigen Flächenangebote für nicht-zentrenrelevante Sortimente an diesem Einzelhandelsstandort. Somit wäre bei einer Festschreibung von ca. 3.500 m² Verkaufsfläche als nicht-zentrenrelevante Verkaufsfläche ein struktureller Leerstand im Planungsrecht bereits impliziert.

Eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche auf den ermittelten Bestand zentrenrelevanter Sortimente (66.223 m²) würde einen Gesamtflächenverlust von über 10% bedeuten. Mit diesem Flächenverlust wäre die zwingend notwendige Revitalisierung mit einem Investitionsvolumen von über 80 Millionen € und damit eine langfristige, ökonomische Tragfähigkeit und somit die Erhaltung der Funktionalität des Ruhrparks gefährdet, zumal dem Betreiber bzw. Eigentümer des Ruhrparks im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen eine deutliche Einschränkung in den Nutzungsmöglichkeiten auferlegt wird.

Im Hinblick auf die Bestimmung einer wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche wird auf die Erläuterung zu Ziel 3 verwiesen. Hier heißt es in den Erläuterungen:

„Eine wesentliche Beeinträchtigung eines zentralen Versorgungsbereiches ist in jedem Fall anzunehmen, wenn durch die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.“

In der im Rahmen des Verfahrens erstellten Auswirkungsanalyse (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – GMA –, Mai 2012) wurde zunächst sortimentsbezogen individuell geprüft, wann keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Umsatzumverteilungseffekten vorliegt, als Referenzstandort die Innenstadt Bochum als am stärksten betroffenen Wettbewerbsstandort herangezogen und darauf aufbauend die entsprechenden Erweiterungsflächen sortimentsbezogen ermittelt. Stellt man nun in einem zweiten Schritt die Umsatzleistung des Ruhrparks bei Ausnutzung aller im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen der sortimentsspezifischen Kaufkraft der Wohnbevölkerung in Bochum gegenüber, so ist in keinem Sortiment eine Überschreitung der Kaufkraft festzuhalten (vgl. Tabelle).

Warengruppe	Umsatz Ruhrpark Bestand in Mio. €	Umsatz Zusatzflächen in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Kaufkraft Bochum in Mio. €
Nahrung- und Genussmittel	37,7	0	37,7	666,5
Gesundheit, Körperpflege	13,8	8,3	22,1	237,5
Bücher / Zeitschriften	5,2	3,5	8,7	40,1
Schreib- und Spielwaren	13,3	4	17,3	56,3
Bekleidung	99,8	16,3	116,1	173,8
Schuhe, Lederwaren	12,6	2,9	15,5	56,7
Sportartikel	9,5	1,1	10,6	22,8
Elektrowaren, Medien, Foto	32,2	11,4	43,6	169
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Heimtextilien	9,5	5,6	15,1	68,5
sonst. zentrenrel. Einzelh. (z.B. Blumen, Optik, Uhren/Schmuck)	9,6	7,9	17,5	130

Quelle: GMA-Berechnungen 2013

Damit sind auch unter Berücksichtigung der Regelvermutung des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche festzustellen.

Das Ziel 7 ist als sonstiges Erfordernis der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. D.h. die Gemeinde muss den Grundsatz und das sonstige Erfordernis der Raumordnung in die Abwägung einstellen und entsprechend dem ihm zukommenden Gewicht bewerten. Diesbezüglich ist zu beachten, dass der Ruhrpark neben der Innenstadt Bochums eine durchaus beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt. Dies ist auch vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauungspläne zu sehen, welche keine entsprechenden Beschränkungen enthalten und somit bislang die Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen auch für zentrenrelevante Sortimente zulassen.

Darüber hinaus sollte dem Eigentümer des Ruhrparks ermöglicht werden, das Einkaufszentrum den aktuellen Marktbedingungen und Kundenerwartungen anzupassen, um hierdurch eine dauerhafte Wirtschaftlichkeit gewährleisten zu können.

Der Nachweis, dass keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt, ist eine weitere Voraussetzung. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine Auswirkungsanalyse (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – GMA – , Mai 2012) erstellt (s.u.). Im Ergebnis sind durch die Umstrukturierung des Ruhrparks keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt Bochums bzw. andere zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie im Umland abzuleiten und bestehen somit auch keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.2

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, zu der auch die Stadt Bochum gehört, legt Grundsätze und Ziele der Raumordnung zum Thema Einzelhandel und Standortentwicklung fest. Wesentliche Ziele sind u.a., wie oben dargelegt, das Ziel 13, welches die Zulässigkeit von Vorhaben i.S.v. § 11 BauNVO in Kern- und Sondergebieten festlegt. Demnach ist

großflächiger Einzelhandel i.S.v. § 11 BauNVO nur innerhalb der durch die Gemeinden als Haupt- und Nebenzentren festgelegten zentralen Versorgungsbereiche zulässig. Außerhalb dieser Haupt- und Nebenzentren können Sondergebiete für großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandel i.S.v. § 11 BauNVO lediglich dann ausgewiesen werden, wenn es sich um bestandsfestschreibende Planungen i.S. des zwischenzeitlich außer Kraft getretenen § 24a Abs. 5 LEPro handelt. Das Ziel 15 legt fest, dass an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche keine Ausweitung der vorhandenen und baurechtlich bereits zulässigen Verkaufsflächen für großflächigen, zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zulässig ist. Mit baurechtlich zulässig sind damit nicht nur die genehmigten, sondern auch die Verkaufsflächen gemeint, für die nach dem Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB Baurechte vorhanden, aber noch nicht ausgenutzt sind. In den Erläuterungen zum RFNP wird hierzu folgendes dargelegt:

„In den jeweiligen Gebieten nach Bebauungsplan oder § 34 BauGB vorhandene aber noch nicht ausgeschöpfte Baurechte für großflächigen, zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel werden durch das Ziel nicht berührt. Allerdings sollten die Kommunen derartige Baurechtsreserven überprüfen und soweit möglich sachgerecht zurückentwickeln.“

Somit ergibt sich aus den Erläuterungen, dass die Zielformulierung des Zieles 15 der Sicherung bestehender Baurechte, auch soweit diese nicht ausgenutzt sind, nicht entgegensteht.

Dies entspricht im Übrigen der wohl überwiegenden Auffassung der zwischenzeitlich außer Kraft getretenen Regelung des § 24a Abs. 5 LEPro. Diese Vorschrift sah für Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche die Zulässigkeit der Überplanung als Sondergebiet unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand vor. Überwiegend wurde diese Vorschrift so ausgelegt, dass diese auch die Möglichkeit enthielt, bestehende aber noch nicht ausgenutzte Baurechte planungsrechtlich abzusichern.

5.3

Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)

In der Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) ist der Ruhrpark Bochum wie oben beschrieben als sonstiger (teil)regional bedeutsamer Einzelhandelsstandort mit folgender Standortaussage eingeordnet:

„Ein weiterer Ausbau der Verkaufsflächen soll an diesem Standort grundsätzlich nicht erfolgen. Dies gilt insbesondere für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.“ In der zugehörigen Tabelle findet sich speziell für den Ruhrpark die Aussage: *„keine Flächenerweiterung geplant“*.

Der Ruhrpark ist in den Konsenskriterien (betriebsformenspezifischen Prüfschemata) als bestehendes Einkaufszentrum außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen einzuordnen, für welches eine Verkaufsflächenerweiterung in einer Größenordnung regional konsensfähig ist, wie sie im Rahmen des Bestandschutzes zur Weiterführung des Betriebes erforderlich ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das bestehende Planungsrecht keinerlei Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsflächen und der Sortimente enthält. Aufgrund dessen wäre innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bereits eine Erweiterung des Ruhrparks sowohl im Hinblick auf die Gesamtverkaufsfläche also auch hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente ohne weitere Bauleitplanung zulässig.

Der Antrag auf regionalen Konsens wurde am 25.01.2013 in den Arbeitskreis REHK mit folgendem Ergebnis eingebracht:

Formal werden die REHK-Regeln (u. a. Erweiterungsverbot für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) nicht erfüllt, deswegen ist eine Feststellung des regionalen Konsens nicht möglich. Da die

Entwicklung des Ruhrparks insgesamt positiv gesehen wird (jetzt gibt es klare Regeln zur Steuerung des Vorhabens) wäre nach der Geschäftsordnung ein regionaler Konsens bei einstimmigem Votum des Plenums möglich. Nach der Diskussion konnte allerdings kein einstimmiger Beschluss gefasst werden.

5.4 Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012

Der Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012 - basiert auf dem Masterplan Einzelhandel 2006 der Stadt Bochum und entwickelt diesen weiter.

Die Festsetzungen eines Sondergebietes für den Einzelhandel im Ruhrpark orientieren sich an der Maßgabe der Fortschreibung 2012, nach dem der Standort im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur künftig als Sonderstandort ohne räumliche Erweiterungspotenziale zu definieren ist. Eine Entwicklung dieses Standortes, der in sehr großem Umfang zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel aufweist, in Richtung eines Sonderstandortes für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 erscheint nicht realistisch.

Erwünscht sind ausschließlich Umstrukturierungen unter Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips¹, die nur dann zu einem quantitativen Ausbau der Gesamtverkaufsfläche führen, wenn gleichzeitig die Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente reduziert wird. Vor dem Hintergrund der geplanten Umstrukturierung des Ruhrparks, bei der die Gesamtverkaufsfläche grundsätzlich vollständig durch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt werden soll, ist dies jedoch ebenfalls als unrealistisch einzustufen.

Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel ist die vorgesehene planungsrechtliche Absicherung des Standortes Ruhrpark mit einer klaren Begrenzung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Verkaufsflächen grundsätzlich zu begrüßen.

Bei der Umstrukturierung des Ruhrparks handelt es sich nicht um eine Erweiterung eines bestehenden Einkaufszentrums, sondern vielmehr um reine Umstrukturierungsmaßnahmen, bei denen Erweiterungen lediglich in einzelnen Sortimenten erfolgen können und dies auch nur in dem Maße, wie die Verkaufsfläche in anderen Sortimenten reduziert wird.

Mit der Festlegung des Verkaufsflächenpools und der Definition von sortimentspezifischen Obergrenzen wird zum ersten Mal überhaupt eine bauleitplanerische Steuerung der Verkaufsflächen für das gesamte Einkaufszentrum Ruhrpark festgelegt. Nach den bisher gültigen Bebauungsplänen wäre eine komplette Ausnutzung der Verkaufsfläche von ca. 71.500 m² mit zentrenrelevanten Sortimenten, also ein erheblich größerer Anteil, realisierbar. Die Gesamtverkaufsfläche wird aber nunmehr auf maximal 69.700 m² Verkaufsfläche festgesetzt und somit um ca. 1.800 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsfläche soll grundsätzlich vollständig durch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt werden können, was gegenüber dem faktischen Status Quo der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von 66.200 m² eine Erhöhung bedeutet, gegenüber dem planungsrechtlich möglichen Status Quo jedoch eine Reduzierung. Gleichwohl ist

¹ Das Umsatzäquivalenzprinzip gemäß Masterplan gesteht Sonderstandorten ohne räumliche Entwicklungspotenziale bei Standortumbau nur die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente zu, wenn zugleich dafür zentrenrelevante Sortimente am selben Standort durch die neu anzusiedelnden nicht-zentrenrelevanten Sortimente ersetzt werden. Das Verkaufsflächenverhältnis muss jedoch nicht bei 1:1 liegen; als Bewertungskriterium dient vielmehr der Umsatz. Aufgrund der i. d. R. geringeren Flächenproduktivität von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird diesen neuen Flächen entsprechend mehr Verkaufsfläche zugestanden, als die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente, die aufgegeben werden soll. Quelle: Büro Junker und Kruse: Masterplan Einzelhandel Bochum, Fortschreibung 2012.

eine komplette Ausnutzung der Gesamtverkaufsfläche im Ruhrpark mit zentrenrelevanten Sortimenten sehr unwahrscheinlich, da ein Teil der Betriebe (Mehrbranchenbetriebe) auch nicht-zentrenrelevante Sortimente führt.

Ein über die abgestimmten, planungsrechtlich zu fixierenden Obergrenzen hinausgehender Ausbau ist entsprechend klar restriktiv zu behandeln. Dabei ist jedoch gleichzeitig darauf hinzuweisen, dass die Umstrukturierung des Standortes voraussichtlich mit einer erhöhten Ausstrahlung und Steigerung seiner Produktivität einhergehen wird, die sich auch zu Lasten der Innenstadt sowie der sonstigen schützenswerten Strukturen auswirken kann.

Darüber hinaus weist der Masterplan ausdrücklich auf folgendes hin:

„Der angesprochene übergeordnete Rahmen entbindet die Stadt Bochum nicht von der Pflicht, im Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.“ Der Masterplan ist rechtlich als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB anzusehen. Dieses enthält keine bindende Abwägungsvorgabe, sondern ist insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dabei sind Widersprüche zwischen dem Masterplan und der gemeindlichen Bauleitplanung zu vermeiden.

5.5

Auswirkungsanalyse

Um der Verpflichtung der Einzelfallprüfung nachzukommen und damit die möglichen Auswirkungen der geplanten Umstrukturierung bzw. Revitalisierung des Ruhrparks auf die Innenstadt von Bochum, weitere zentrale Versorgungsbereiche in Bochum sowie im Umland zu untersuchen, wurde eine Auswirkungsanalyse (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH -GMA-, Mai 2012) erstellt.

In der Auswirkungsanalyse wurden neben dem Hauptzentrum Bochum Innenstadt, den Stadtbezirkszentren, den Stadtteilzentren sowie den Nahversorgungszentren von Bochum auch die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden Castrop-Rauxel, Dortmund-Hombruch, Dortmund-Huckarde, Dortmund-Lütgendortmund, Essen-Steele, Gelsenkirchen City, Hattingen Innenstadt, Herne, Sprockhövel-Haßlinghausen, Sprockhövel-Niedersprockhövel sowie Witten Innenstadt untersucht. Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche beziehen sich auf die jeweiligen kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte. Die Angaben zu Einstufungen und Abgrenzungen der Versorgungsbereiche in Bochum basieren auf dem vom Rat der Stadt Bochum beschlossenen Masterplan Einzelhandel 2006.

Absatzwirtschaftliche Effekte nach Szenarien

Auf Grundlage von vier Modell-Szenarien wurden sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen ermittelt. Damit entsteht ein sogenannter „Flächenpool“ für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, der durch die Festlegung einer Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird. Die Modell-Szenarien stellen sich wie folgt dar:

- **Trendprognose**

Bei der Trendprognose wurde das Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept eines „typischen“ Einkaufszentrums in Deutschland mit einer Verkaufsfläche von ca. 70.000 m² bewertet. Die nach Sortimenten ermittelten durchschnittlichen Mietflächenanteile wurden auf die Gesamtverkaufsfläche des Ruhrparks

mit ca. 71.500 m² Verkaufsfläche (VK) unter der Prämisse der Beibehaltung der Fläche von UniPolster (ca. 4.600 m²) für nicht-zentrenrelevante Sortimente umgelegt. Für die Bewertung der potentiellen Auswirkungen wurden nur die Sortimente betrachtet, in denen es einen Verkaufsflächenzuwachs gegenüber dem Bestand des Ruhrparks 2009 gäbe. Bei der Ermittlung der zusätzlichen Umsätze wurde ein 10%iger Attraktivitätszuschlag gegenüber den realen Umsätzen im Ruhrpark angesetzt. Damit liegen die Flächenproduktivitäten in allen Warengruppen vergleichsweise hoch.

- Szenario 1

Im Szenario 1 wurden die Verkaufsflächen nach Sortimenten der gutachterlichen Erhebung von 2009 mit den Planungen aus dem Masterplan Ruhrpark 2010 – 2013 des Haupteigentümers des Ruhrparks abgeglichen. Unter Beibehaltung der Gesamtverkaufsfläche von ca. 71.500 m² würde die Fläche von UniPolster jedoch in zentrenrelevante Sortimente umgewandelt.

- Szenario 2

Das Szenario 2 beruht auf dem Masterplan Ruhrpark 2010 – 2013, der die Prämisse einer Ausdehnung der Gesamtverkaufsfläche auf 75.000 m² sowie einer Umwandlung der Fläche UniPolster in zentrenrelevante Sortimente vorsieht.

- Szenario 3

Bei diesem Szenario wurde kein konkretes Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept zugrunde gelegt, sondern auf Grundlage der aktuellen Bestandswerte der Bochumer Innenstadt und unter Zugrundelegung von zwei Umsatzumverteilungsszenarien ermittelt, welche Verkaufsflächenzuwächse sich für den Ruhrpark differenziert nach Sortimenten ergeben. Als Referenzstandort wurde das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Bochum gewählt und hierfür eine maximale Umverteilungsquote nach Sortimenten festgelegt. Auf Basis der Umverteilungsquoten und der hieraus abgeleiteten zusätzlichen Umsätze nach Sortimenten im Ruhrpark wurden mögliche zusätzliche Verkaufsflächen ermittelt. Eine entsprechende Ausdehnung in allen Sortimenten ist nicht vorgesehen und auch nicht möglich, da die Gesamtverkaufsfläche von ca. 71.500 m² beibehalten werden soll.

Im Ergebnis schlägt der Gutachter vor, bei der Umstrukturierung des Ruhrparks die Gesamtverkaufsfläche von ca. 71.500 m² beizubehalten. Innerhalb der Branchen soll jedoch für den Fall von Mieteränderungen ein gewisses Maß an Flexibilität gewährleistet werden. Aufgrund dessen wird ein Flächenpool mit Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Branchen festgelegt, die in der Addition die Gesamtverkaufsfläche zwar übersteigen, dies aber nur als theoretischer Wert.

Szenario 3a

In Szenario 3a wurden die zusätzlich möglichen Verkaufsflächen nach Sortimenten für den Referenzstandort Bochum Innenstadt ermittelt, die einen Referenzwert von 10 % Umsatzumverteilung nicht überschreiten würden.

Szenario 3b

Analog zu Szenario 3a wurden in Szenario 3b die zusätzlich möglichen Verkaufsflächen nach Sortimenten für den Referenzstandort Bochum Innenstadt ermittelt, die einen Referenzwert von 7 % Umsatzumverteilung nicht überschreiten würden.

Städtebauliche Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen nach Branchen

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (= Umsatzumverteilungen) von Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Wettbewerbswirkungen und möglichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen.

Wettbewerbsliche Wirkungen können zwar zu – ggf. befristeten – Beeinträchtigungen von Betrieben in der Leistungsfähigkeit führen; das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB schützt jedoch nicht den bestehenden Einzelhandel in den Nachbarkommunen vor Konkurrenz. Es geht hierbei vielmehr darum, zu bewerten, ob sich die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbarkommune auswirkt (vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005, 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE).

Zur Ableitung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen wird von der Rechtsprechung bzw. in der Verwaltungspraxis in der Regel ein Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung angesetzt. Jedoch reicht diesbezüglich das alleinige Abstellen auf die voraussichtlichen Umsatzumverteilungsquoten zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens auf einen zentralen Versorgungsbereich nicht aus. Vielmehr sind hier auch andere Kriterien wie beispielsweise die konkrete städtebauliche Situation der möglicherweise betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen (vgl. Urteile OVG Münster vom 11.12.2006, 7 A 964/05 und Bundesverwaltungsgericht vom 11.10.2007, 4 C 7.07). Bei Umverteilungsquoten von unter 10 % können städtebauliche Beeinträchtigungen eintreten, wenn z. B. die Schwächung wesentlicher Magnetbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches zu prognostizieren ist. Gleichzeitig müssen aber bei Umverteilungen von über 10 % nicht zwangsläufig negative städtebauliche Auswirkungen auftreten. Das Umschlagen wettbewerblicher in städtebauliche Effekte ist abhängig von der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe, deren Funktion innerhalb eines Zentrums (z. B. Magnetbetrieb) sowie der Stabilität der betroffenen Lage. In die Bewertung ist darüber hinaus die Bedeutung der jeweiligen Branche für das Zentrum (z. B. Leitbranche, ergänzendes Sortiment) einzustellen.

Auf Grundlage verschiedener Prognoseszenarien wird je Sortiment geprüft, wann möglicherweise die wirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Rein wirtschaftliche Auswirkungen sind nicht als Begründung zur Beschränkung von Verkaufsflächen heranzuziehen; hier ist vielmehr auf potenzielle städtebauliche Auswirkungen abzustellen.

Bei Zugrundelegung von 10 % bzw. 7 % (s. Szenario 3a und 3b) Umverteilung in der Bochumer Innenstadt lässt sich feststellen, dass bei diesem Referenzstandort und den genannten Umverteilungsquoten keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen wie Hattingen, Dortmund, Essen, Sprockhövel u. a. zu erwarten sind.

Allerdings sind in Abhängigkeit von der Distanz zum Ruhrpark, vom Sortiment und von der konkreten Angebotssituation zum Teil weitere zentrale Versorgungsbereiche in Bochum noch von höheren Umsatzumverteilungsquoten betroffen als der zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Bochum, zum Teil mit Werten zwischen 10 und 14 % (vgl. Auswirkungsanalyse, GMA, Mai 2012 Tab. 19).

Bei der gutachterlichen Betrachtung nach Branchen wurde für jede Branche eine maximale zusätzliche Verkaufsfläche abgeleitet, welche zusätzlich zu den Ausgangswerten im Ruhrpark im Jahr 2009 etabliert werden könnte, ohne dass we-

sentliche städtebauliche Auswirkungen in der Innenstadt sowie sonstigen zentralen Versorgungsbereichen in Bochum zu erwarten wären. Hier wurden zunächst 7 % Umverteilung im Hauptgeschäftszentrum Innenstadt entsprechend dem Referenzwert aus Szenario 3b als Ausgangswert für die städtebauliche Bewertung gewählt. In einigen Branchen können jedoch auch bei diesem Wert negative städtebauliche Auswirkungen in der Bochumer Innenstadt oder auch weiteren zentralen Versorgungsbereichen in Bochum nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen wurde gutachterlich eine niedrigere zusätzliche Verkaufsfläche empfohlen als die in Szenario 3b ermittelte. Die Verkaufsflächenempfehlungen basieren in diesen Fällen auf einer maximalen Umverteilungsquote von 5 % in der Bochumer Innenstadt. Bei den so ermittelten wettbewerblichen Auswirkungen sind bei einer im Einzelfall teilweise möglichen einzelbetrieblichen Betroffenheit jedoch keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Dies ist auch vor dem Hintergrund zu betrachten, dass bei Beibehaltung der Gesamtverkaufsfläche von ca. 71.500 m² die Ausweitung der Verkaufsfläche in einem Sortiment in jedem Fall mit einer Reduzierung der Verkaufsfläche in einem anderen Sortiment einhergeht. Die gutachterlich empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen für die jeweiligen Sortimente können folglich nicht in Gänze realisiert werden.

Städtebauliche Auswirkungen in der Bochumer Innenstadt unter Berücksichtigung eines innerstädtischen Einkaufszentrums

Neben den zugrunde gelegten Berechnungen und Bewertungen unter Beibehaltung der Gesamtverkaufsfläche von ca. 71.500 m² wurde auch die Planung eines innerstädtischen Einkaufszentrums bzw. eines neuen Einkaufs- und Dienstleistungsquartiers im Bereich des ehemaligen Telekom-Areals sowie des Justizareals berücksichtigt.

Da zum Zeitpunkt der Erstellung der Auswirkungsanalyse weder ein konkretes Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept noch eine exakte Zeitschiene zur Realisierung des Vorhabens feststand, kann diesbezüglich lediglich eine qualitative Betrachtung erfolgen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen durch die Umstrukturierung des Ruhrparks sind – auch unter Berücksichtigung der Planungen für ein innerstädtisches Einkaufszentrum mit max. 20.000 m² VK – folgende Aspekte zu beachten:

- Der Masterplan Innenstadt 2010 zeigt auf, dass die Bochumer Innenstadt im mittelfristigen Bedarf im Vergleich zu anderen Innenstädten deutlich schwächer aufgestellt ist. Dies betrifft sowohl die Verkaufsflächenausstattung als auch den Anteil der Verkaufsfläche an der gesamten Innenstadt.
- Durch den zu erwartenden zeitlichen Abstand der Umstrukturierung des Ruhrparks und der Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums werden zunächst die Wettbewerbswirkungen der Ruhrpark-Umstrukturierung wirksam. Diese gehen v. a. zu Lasten der Innenstadt und hier voraussichtlich stärker gegen die Hauptlagen, in denen heute die wichtigsten Anbieter in den Leitsortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport ansässig sind. Negative Effekte in den Nebentlagen sind als gering einzustufen, da hier keine wesentlichen Wettbewerber ansässig sind und es durch eine Ruhrpark-Erweiterung nicht zu einer Frequenzverschiebung in diesen Lagen kommen wird.
- Das geplante innerstädtische Einkaufszentrum wird aber ebenfalls Auswirkungen innerhalb der Innenstadt haben. Diesbezüglich ist von einer höheren Frequenz in den westlichen Bereichen der Innenstadt auszugehen, so dass die östlichen und nördlichen Innenstadtbereiche weniger frequentiert werden dürf-

ten. Die Einkaufslagen werden insgesamt kompakter und verschieben sich in Richtung Westen.

- Durch die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums können die voraussichtlichen Auswirkungen der Ruhrpark-Umstrukturierung gemildert werden, da Synergieeffekte in den Hauptlagen zu erwarten sind. Dies gilt nur unter der Bedingung, dass keine Verlagerung von Magnetbetrieben aus den Hauptlagen in das Innenstadt-Einkaufszentrum erfolgt.

Bei Betrachtung der Umverteilungsquoten in Bochum und im Umland unter der Prämisse der Einhaltung der gutachterlich empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen (s. Auswirkungsanalyse, GMA, Mai 2012, Tabellen 27 – 29), wird ersichtlich, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Umland von Bochum Umverteilungswirkungen bis maximal 4 – 5 % zu erwarten sind. Bei diesen niedrigen Werten sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund dessen erfolgt diesbezüglich auch keine detaillierte städtebauliche Bewertung.

Gesamtattraktivität des Ruhrparks

Die baulichen Umstrukturierungen und die Änderungen im Sortiments- und Mieterbesatz werden voraussichtlich, auch bei Beibehaltung der bestehenden Gesamtverkaufsflächen, zu einer Steigerung der Gesamtattraktivität des Ruhrparks und einem Umsatzzuwachs führen. Diese Aspekte wurden in der Auswirkungsanalyse durch einen Attraktivitätsaufschlag auf die zusätzlichen Verkaufsflächen i. H. v. 10 % berücksichtigt.

In der Auswirkungsanalyse wurden anhand von vier Planungsvarianten mögliche Verkaufsflächen- und Umsatzveränderungen im Ruhrpark i. S. einer Steigerung der Gesamtattraktivität dargestellt. Diese Varianten sind nicht unmittelbar mit den o.g. Szenarien zu vergleichen, da sie im Nachgang zu den vom Gutachter empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen entwickelt wurden.

Insgesamt wird ersichtlich, dass selbst die Umsetzung der ermittelten Verkaufsflächenobergrenzen in den Kernbranchen des Ruhrparks (und den Innenstädten) nicht automatisch zu Umsatzausweitungen führen wird.

Bei Umwandlung der UniPolster-Fläche bzw. der gesamten Verkaufsfläche nicht-zentrenrelevanter Sortimente ergibt sich ein Umsatzzuwachs für den Ruhrpark von insgesamt ca. 4 – 5 %, so dass eine Verkaufsflächenumwandlung zentrenrelevanter Sortimente in Höhe von 8 % mit einer maximalen Umsatzausweitung von 5 % einhergeht. Dies ist darauf zurückzuführen, dass neben Verkaufsflächen mit geringer Flächenproduktivität (wie z.B. Möbel) auch Branchen mit hoher Raumleistung (Nahrungs- und Genussmittel, sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel) reduziert werden, was aus gutachterlicher Sicht einem realistischen Konzept für ein Einkaufszentrum in dieser Größe entspricht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich bei der Umstrukturierung des Ruhrparks, selbst unter Berücksichtigung eines Attraktivitätsaufschlags, die Gesamtattraktivität des Einkaufszentrums um maximal 4 - 5 % erhöhen wird. Für den Fall der Beibehaltung der Fläche von UniPolster für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ist keine wesentliche Erhöhung des Umsatzes für den Ruhrpark insgesamt abzuleiten.

5.6

Abstimmungsergebnis

Im Rahmen des Verfahrens fand auf Basis von gutachterlichen Stellungnahmen eine Abstimmung zwischen dem Investor und der Stadt Bochum statt, in deren Ergebnis die in der Auswirkungsanalyse empfohlene Gesamtverkaufsfläche von

71.518 m² auf 69.700 m² reduziert werden soll (siehe hierzu Punkt 5.7 Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des Masterplans Einzelhandel der Stadt Bochum). Diese Fläche soll grundsätzlich vollständig durch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt werden können, was gegenüber dem faktischen Status Quo der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von 66.200 m² eine Erhöhung bedeuten würde, gegenüber dem planungsrechtlich möglichen Status Quo jedoch eine Reduzierung. Zusätzlich sollen am Standort erstmals auch für die einzelnen Branchen Verkaufsflächenobergrenzen eingezeichnet werden. Diese gehen jeweils über den faktischen Status Quo hinaus (Ausnahme Nahrungs- und Genussmittel - gemäß Bochumer Sortimentsliste 2012 Back- und Fleischwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren), um dem Betreiber im Sinne einer Poolbildung eine gewisse Flexibilität in der Branchenzusammensetzung zu ermöglichen. Die Gesamtverkaufsfläche darf jedoch nicht überschritten werden.

Für den sonstigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß der Bochumer Sortimentsliste 2012 sollen innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von 69.700 m² keine Obergrenze festgelegt werden.

5.7 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Stadtentwicklung

Bezüglich des o.g. Abstimmungsergebnisses wird nachfolgend die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Stadtentwicklung dargelegt.

- Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den landesplanerischen Vorgaben
Bezüglich des LEP -Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel- mit Stand 13.07.2013 sind im betrachteten Fall die Ziele 1, 3 und 7 relevant.

Ziel 1:

Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Der Standort Ruhrpark ist gemäß dem RFNP als „allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Somit wird dem vorliegenden Ziel 1 entsprochen.

Ziel 3:

zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Empfehlungen und der Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche auf 69.700 m² werden zentrale Versorgungsbereiche weder in Bochum noch in den umliegenden Gemeinden wesentlich beeinträchtigt. Die Umverteilungsquoten liegen in der Bochumer Innenstadt bei maximal 7 % und in den zentralen Versorgungsbereichen im Umland deutlich niedriger. Somit wird auch dem vorliegenden Ziel 3 entsprochen.

Ziel 7:

Überplanung von vorhandenen Standorten

Die festgelegte Gesamtverkaufsfläche von 69.700 m² liegt unterhalb der derzeitigen Bestandsverkaufsfläche des Einkaufszentrums Ruhrpark (71.518 m²). Das Ziel 7 lässt sogar geringfügige Erweiterungen des Bestandes als Ausnahme von der Regel ausdrücklich zu.

Der LEP - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - steht der beabsichtigten Ausweisung der Verkaufsflächen und Sortimente nicht entgegen. Die Entscheidung obliegt der Gemeinde im Rahmen der ihr zustehenden Planungshoheit unter der Prämisse, dass mit der Planung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche verbunden ist.

- Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem regionalen Flächennutzungsplan Städteregion Ruhr 2030

Neben dem Ziel 15, wonach an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche keine Ausweitung der vorhandenen und baurechtlich bereits zulässigen Verkaufsflächen für großflächigen, zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zulässig ist, stellt der RFNP jedoch auch fest, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen an dezentralen Standorten, welche mit erheblichen privaten und teils auch öffentlichen Investitionen entstanden sind, in ihrem Bestand gesichert werden und die Möglichkeit einer Modernisierung und qualitativen Weiterentwicklung erhalten sollen.

Mit den Festsetzungen zu den sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen aus der Empfehlung des Gutachters sowie der Gesamtverkaufsfläche von maximal 69.700 m² wird der Tatsache Rechnung getragen, dass es sich hier um einen wesentlichen zentralitätsprägenden Standort für das Oberzentrum Bochum mit langjähriger Tradition handelt und mit dem Verkaufsflächenpool eine zukunftsfähige Sicherung für diesen Standort gewährleistet wird. Die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne unterliegen unterschiedlichen Fassungen der BauNVO und damit sind unterschiedliche Genehmigungskriterien anzuwenden. Darüber hinaus existieren in den bestehenden Bebauungsplänen keine Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung, so dass heute praktisch keine Beschränkung der Gesamtverkaufsflächen sowie der Sortimente vorliegt. Zwar sind bei der umzuwidmenden Verkaufsfläche keine zentrenrelevanten Sortimente vorhanden; baurechtlich wären sie allerdings bereits heute zulässig. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass die Festlegung von Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Sortimente, mit Ausnahme der Branche Nahrungs- und Genussmittel (Bestandsfestschreibung), der Zielsetzung des regionalen Flächennutzungsplanes entspricht, das Ziel 15 somit ausdrücklich unberührt bleibt und kein Widerspruch zum RFNP gegeben ist.

- Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem regionalen Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet (REHK)

Der Antrag auf regionalen Konsens wurde am 25.01.2013 in den Arbeitskreis REHK mit folgendem Ergebnis eingebracht:

Formal werden die REHK-Regeln (u. a. Erweiterungsverbot für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) nicht erfüllt, deswegen ist eine Feststellung des regionalen Konsens' nicht möglich. Da die Entwicklung des Ruhrparks insgesamt positiv gesehen wird (jetzt gibt es klare Regeln zur Steuerung des Vorhabens) wäre nach der Geschäftsordnung ein regionaler Konsens bei einstimmigem Votum des Plenums möglich. Nach der Diskussion konnte allerdings kein einstimmiger Beschluss gefasst werden.

Die im Arbeitskreis REHK geäußerten Bedenken werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Eine Korrektur der im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen entsprechend den Vorgaben des REHK wird jedoch nicht vorgenommen, da die Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche und die Festsetzung von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen für den Betreiber trotz der umfassenden Umstrukturierungsmaßnahmen bereits eine deutliche Einschränkung in den Nutzungsmöglichkeiten bedeuten. Daher soll die Gesamtverkaufsfläche grundsätzlich vollständig durch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt werden können, was gegenüber dem faktischen Status Quo der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von 66.200 m² zwar eine Erhöhung bedeutet,

gegenüber dem planungsrechtlich möglichen Status Quo jedoch eine Reduzierung.

Grundsätzlich kann die Ausweitung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche über ihr heutiges Maß hinaus nur im Rahmen der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen erfolgen. Diese wurden auf der Grundlage der Auswirkungsanalyse der GMA so gewählt, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bochum und den Nachbargemeinden zu befürchten sind.

- **Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des Masterplans Einzelhandel der Stadt Bochum**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird ein planungsrechtlicher Zustand für den gesamten Ruhrpark geschaffen, welcher überhaupt erst eine Steuerung der potentiellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht. Die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne bieten keine Begrenzung für die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder einer Gesamtverkaufsfläche. Somit besteht für den Ruhrpark ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Zusammensetzung der Einzelhandelsstruktur.

Die sich daraus für die Stadt Bochum ergebenden Gefahren sind abzuwägen und im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind neben den planungsrechtlichen Vorgaben und denen der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die Belange der Eigentümer nach einem wirtschaftlichen Betrieb des Einkaufszentrums zu berücksichtigen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll dem Ruhrpark einerseits eine gewisse, wenn auch sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit für die Zukunft zugestanden werden, andererseits eine Beeinträchtigung der Entwicklungschancen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bochum und der umliegenden Städte vermieden werden.

Im Zuge der laufenden Erörterungen wurde vom Büro Junker und Kruse im Juni 2012 in einer Plausibilitätsprüfung die Vorgehensweise und Argumentationslinie der Auswirkungsanalyse der GMA überprüft und darauf aufbauend die grundsätzliche Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des in Fortschreibung befindlichen Masterplans Einzelhandel Bochum bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Festsetzung eines Flächenpools, bei dem es sich lediglich um eine Verkaufsflächenverschiebung innerhalb eines Pools handelt, grundsätzlich den Zielen des Masterplanes Einzelhandel entspricht. Demgegenüber würde eine Ausweitung der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im grundlegenden Widerspruch zum Masterplan Einzelhandel Bochum stehen. Das Büro Junker und Kruse hat auf der Grundlage des zu diesem Zeitpunkt gültigen Masterplan Einzelhandel und der als worst-case-Betrachtung dargestellten Prognose der Auswirkungsanalyse eine noch weitergehende festsetzungstechnische Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Ruhrparks befürwortet.

Die damit aufgezeigten Varianten der Gutachter verdeutlichen die Bandbreite des im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigenden Korridors für die sortimentsbezogene Steuerung.

Diesbezüglich sind jedoch auch die relativ geringen zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Ruhrpark-Entwicklung, die Bedeutung des Ruhrparks

für Bochum, welcher als Einzelhandelsstandort neben den im Masterplan dargestellten zentralen Versorgungsbereichen auch langfristig gesichert werden soll, sowie die Entwicklung des Einzelhandels auch in benachbarten Städten und unter Inanspruchnahme der sich aus dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Flächennutzungsplan ergebenden Handlungsspielräume in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Um den unterschiedlichen Interessen und der derzeitigen Genehmigungslage Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen des Verfahrens in Abstimmung mit der Stadt Bochum folgendes Ergebnis (siehe hierzu Punkt 5.6 Abstimmungsergebnis) erwirkt:

In Anlehnung an das im Masterplan Einzelhandel dargelegte Umsatzäquivalenzprinzip (siehe S. 18) wurde eine Umwandlung der Verkaufsflächen des Fachmarktes Uni Polster auf Umsatzbasis angeregt. Dies bedeutet, dass die Verkaufsflächen nicht entsprechend ihrer Größe im Verhältnis 1:1 in Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente umgewandelt werden, sondern entsprechend ihrer Flächenproduktivität. Dieser Vorschlag berücksichtigt die wesentlich niedrigere Flächenproduktivität des Möbelmarktes gegenüber zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen. Eine umsatzbezogene Umwandlung würde im Ergebnis zu einer Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des Ruhrparks auf 68.212 m² führen. Die separate Festsetzung einer Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente könnte damit entfallen.

Die geplanten Umstrukturierungsmaßnahmen im Ruhrpark sind aufgrund von funktionalen Schwächen, einer zum Teil veraltete Bausubstanz sowie einer daraus resultierenden geringen Aufenthaltsqualität erforderlich, um den wirtschaftlichen Betrieb des Einkaufszentrums sicherzustellen. Allerdings wäre die Wirtschaftlichkeit mit dem für die Umstrukturierung notwendigen Investitionsvolumen bei einer Reduzierung auf eine rein rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsfläche von 68.212 m² nicht mehr gegeben und somit keine Investitionssicherheit für die Eigentümer des Ruhrparks gewährleistet.

Im Ergebnis wurde dann ein Vorschlag entwickelt, welcher eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des Ruhrparks um 1.818 m² auf künftig 69.700 m² vorsieht. Zudem wird bei der Branche Nahrungs- und Genussmittel (gemäß Bochumer Sortimentsliste 2012 Back- und Fleischwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren) auf jegliche Erweiterungsmöglichkeit verzichtet und lediglich die derzeit bestehende Verkaufsfläche festgeschrieben. Ferner werden für die Branchen Bekleidung, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Foto, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör sowie für sonstige zentrenrelevante Sortimente (gemäß Bochumer Sortimentsliste 2012 Heimtierfutter, Schnittblumen, Angler- und Jagdartikel -ohne Schuhe und Bekleidung-, Bettwaren, Matratzen, Erotikartikel, Fahrräder und technisches Zubehör, Hörgeräte, Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Musikinstrumente und Zubehör, Optik, Augenoptik, Uhren / Schmuck, Waffen) geringere Verkaufsflächenobergrenzen, als in der Auswirkungsanalyse im sogenannten Flächenpool empfohlen, festgesetzt. Für alle weiteren Branchen werden die Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aus den Empfehlungen der Auswirkungsanalyse zugrundegelegt.

Mit diesem Abstimmungsergebnis wird der bestehenden Rechts- und Genehmigungslage angemessen Rechnung getragen. In Übereinstimmung mit der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2012 orientiert sich die aktuelle Abgrenzung des Sonderstandortes am vorhandenen Einzelhandelsbesatz und stimmt mit der Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 überein. Die

planungsrechtliche Absicherung des Standortes Ruhrpark mit einer klaren Begrenzung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Verkaufsflächen ist grundsätzlich im Sinne der Ziele und Grundsätze des Masterplans zu befürworten. Ein über die abgestimmten, planungsrechtlich zu fixierenden Obergrenzen hinausgehender Ausbau wird durch die Festsetzungen der einzelnen Verkaufsflächenobergrenzen sowie die Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche verhindert. Eine komplette Ausnutzung der Gesamtverkaufsfläche im Ruhrpark mit zentrenrelevanten Sortimenten ist zudem sehr unwahrscheinlich, da ein Teil der Betriebe (Mehrbranchenbetriebe) auch nicht-zentrenrelevante Sortimente führt.

Nach Aussage der Auswirkungsanalyse ist davon auszugehen, dass sich bei der Umstrukturierung des Ruhrparks, selbst unter Berücksichtigung eines Attraktivitätsaufschlags, die Gesamtattraktivität des Einkaufszentrums um maximal 4 - 5 % erhöhen wird.

Der o.g. Kompromiss wird als solcher im Masterplan Einzelhandel – Fortschreibung 2012 ausführlich dargestellt.

Zudem wird mit diesem Kompromiss die Rechtsposition des Eigentümers anerkannt und mit dem gebotenen Gewicht berücksichtigt.

In diesem Bebauungsplan werden damit im Bereich des Ruhrparks erstmals sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt, welche den Betreiber des Ruhrparks in seiner Flexibilität bei der zukünftigen Einzelhandelszusammensetzung deutlich beschränken.

Ferner wird der im Masterplan ausdrücklich formulierten Pflicht der Gemeinde zur Prüfung des Einzelfalls mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse sowie weiterer gutachterlicher Stellungnahmen nachgekommen.

Darüber hinaus sind selbstverständlich im Rahmen der Abwägung die übergeordneten Rahmenbedingungen von der Stadt Bochum ebenso berücksichtigt, wie das städtebauliche Interesse an einer langfristigen Bestandssicherung des Ruhrparks und das Interesse des Grundstückseigentümers an investitionssichernden Rahmenbedingungen.

Somit besteht kein Widerspruch zu den Kriterien des Masterplanes - Fortschreibung 2012 -.

5.8 Strategische Umweltplanung (StrUP)

Der Ruhrpark wird in der Karte des Räumlichen Zielkonzeptes als Städtökologisches Defizitgebiet dargestellt. Für Defizitgebiete werden folgende Ziele benannt: „Verbesserung der Umwelt- und Wohnqualität durch Erhöhung des Anteils unversiegelter Böden auf mindestens 30 %.

Die Festsetzungen zu den Grundflächenzahlen für das Sondergebiet SO EKZ, das Sondergebiet SO Kino und das Gewerbegebiet (s. hierzu Punkt 7.1.2.2) orientieren sich am Bestand in Zusammenhang mit dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen und architektonischen Konzept für die Umstrukturierung sowie an den Flächenanforderungen der vorgesehenen Nutzungen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0. Durch diese Festsetzung wird si-

chergestellt, dass bei der Neuplanung von Gebäuden die zulässige Grundfläche von 0,8 auch bei der bereits vorhandenen Versiegelung durch Stellplätze etc. ausgenutzt werden kann.

Bei dieser Überschreitung sind lediglich geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten, da bereits heute die Flächen im Plangebiet überwiegend versiegelt sind. Darüber hinaus sind im Zuge der Umstrukturierung Maßnahmen wie Dachbegrünungen und Pflanzungen von Bäumen sowie die Anlage von versickerungsfähigen Oberflächen auf neu zu errichtenden Stellplätzen vorgesehen (s. hierzu Punkt 7.1.8 und 7.1.9), welche eine Verringerung der Versiegelung bewirken werden und damit eine Verbesserung der Bodenfunktion schaffen.

Mit den o.g. Maßnahmen kann trotz der Nichteinhaltung des geforderten Anteils an unversiegelten Böden von mindestens 30 % eine Verbesserung für die Umweltqualität erreicht werden.

Darüber hinaus sind im Plangebiet Flächen vorhanden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Bereich dieser Flächen kann zum Schutz der Umwelt keine Entsiegelung stattfinden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Wohnen allgemein unzulässig. Eine Wohnnutzung ist lediglich in Form von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitstellungspersonen vorgesehen.

6. Städtebauliches Konzept

Das der Planung zu Grunde liegende Umstrukturierungskonzept des Betreibers zielt auf die zukunftsfähige Entwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes. In besonderer Weise geht es darum, folgende, zumeist der Entstehungszeit geschuldete Defizite zu beseitigen:

- Die derzeitige Baustruktur entspricht in Teilen nicht den heutigen Ansprüchen an ein modernes Einkaufszentrum.
- Die Freiraumstruktur und die Gestaltqualität der Ladenstraße sind ebenfalls defizitär.
- Es mangelt an zeitgemäß gestalteten Bereichen mit ansprechenden Aufenthaltsqualitäten.
- Die Zugänglichkeit des Einkaufszentrums von den Parkplätzen kann ansprechender und kundenfreundlicher gestaltet sein.
- Die Orientierung und Wegeführung im Ruhrpark sowie die Verbindung der einzelnen Gebäude untereinander sind verbesserungswürdig; insbesondere fehlt es an der Möglichkeit eines Rundlaufes innerhalb des Ruhrparks.

Der Betreiber hat bereits begonnen, diese Mängel schrittweise im Zuge eines Restrukturierungs- und Modernisierungsprogramms zu beheben. Damit verbunden ist die mit Abstand größte Investition in den Bestand des Einkaufszentrums, vergleicht man diese Maßnahmen mit den vorherigen Erweiterungsmaßnahmen. Damit ist der Ruhrpark nicht nur als Einzelhandelsstandort, sondern auch als wichtiger Arbeitgeber in der Region mit derzeit ca. 2.000 Mitarbeitern nachhaltig gesichert. Es ist davon auszugehen, dass mit der Umstrukturierung zusätzlich 200 dauerhafte Arbeitsplätze in dem Einkaufszentrum neu geschaffen werden.

Im Rahmen des genannten Restrukturierungs- und Modernisierungsprogramms werden insgesamt etwa 40.000 m² Mietfläche abgerissen und anschließend neu

hergestellt. Das entspricht einem Drittel der Gesamtmietfläche des Ruhrparks. Die Maßnahmen teilen sich in insgesamt drei Abschnitte auf.

Anders als bei den vergangenen Umbauarbeiten im Ruhrpark, die jeweils mit einer Vergrößerung der Einzelhandelsflächen einhergingen, wird der Ruhrpark mit der 2010 begonnenen Umstrukturierung nicht vergrößert. Das Gebäude von UniPolster und vormals Media Markt („Gebäude 1a“) am östlichen Rand des Einkaufszentrums soll abgerissen werden. Anstelle des Gebäudes werden künftig Parkplätze errichtet. Das Gebäude ist derzeit mit einem Möbelhaus („UniPolster“) und anderen Nutzern nicht adäquat besetzt und erfüllt mit einem antiquierten Ladenzuschnitt, einer schlechten Bausubstanz und einem vernachlässigten Äußeren sowie seiner von dem übrigen Gebäudekomplex abgesetzten Lage nicht die heutigen Anforderungen des Einzelhandels. Die in dem Gebäude vorhandenen und genehmigten Handelsflächen werden auf die neu zu schaffenden Gebäudeteile im Bereich der neuen Südmall übertragen. Hierdurch werden die Einzelhandelsflächen insgesamt konzentrierter angeordnet und die Eingangs- und Parkplatzsituation im östlichen Bereich des Ruhrparks sinnvoll neu geordnet.

Im 1. Bauabschnitt wurde das bisher von SinnLeffers allein genutzte zweigeschossige Objekt mit einer Mietfläche von ca. 12.000 m² vollständig entkernt, saniert und neu aufgeteilt. Die Mietfläche von SinnLeffers wurde auf ca. 7.200 m² reduziert. Zusätzlich wurde Media Markt als wichtiger Ankermieter in die Ladenstraße integriert und aus dem östlichen Satellitengebäude („Gebäude 1a“) verlagert. Der Bauabschnitt wurde 2011 abgeschlossen.

Im 2. Bauabschnitt wurden die abgängigen Bestandsgebäude (u.a. ehemaliges Extra-Gebäude) abgerissen. Diese Gebäude wurden durch Neubauten ersetzt. Die in den Gebäuden vorhandenen Mieter wurden vorübergehend in den nach dem Auszug von Media Markt freigewordenen Flächen interimswise untergebracht. Die Baumaßnahmen in diesem Abschnitt begannen 2011 und wurden im Sommer 2012 beendet.

Mit diesem Bauabschnitt beginnen auch grundlegende Arbeiten an der inneren Gestaltung des Ruhrparks, um diesem ein zeitgemäßes Aussehen und Auftreten zu verschaffen. Die neuen Gebäude verfügen über Zuschnitte und Ladenhöhen, die dem neuesten Stand des Einzelhandels entsprechen. Die Vordächer erhalten den offenen Charakter des Einkaufszentrums und werden in Form eines Diskus ausgestaltet.

Der 3. Bauabschnitt sieht die räumliche Erweiterung der Einzelhandelsflächen in südlicher Richtung vor, ohne die Gesamtverkaufsfläche zu erhöhen. An den 2. Bauabschnitt angrenzend wird eine Südachse („Südmall“) angeordnet, die einen überdachten Rundlauf innerhalb der Ladenstraße ermöglicht. In der neuen Ladenstraße werden zusätzlich kleinere Ladeneinheiten mit Vermietungskonzepten errichtet, die derzeit im Ruhrpark fehlen.

Während die oben genannten Maßnahmen dem bestehenden Planungsrecht entsprechen, sind für diesen dritten Bauabschnitt die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zu schaffen, da dieser Gebäudeteil außerhalb der bestehenden Baugrenzen liegt.

Mit der Umsetzung der umfänglichen Maßnahmen im Zuge der Umsetzung der Planung werden wesentliche Aspekte einer gendergerechten Planung realisiert. Dies gilt sowohl für die Zuordnung der Stellplätze zu den Eingängen des Ein-

kaufszentrums als auch in der Verbesserung der Barrierefreiheit im Bereich der Parkplätze und der sonstigen Freianlagen. Die vorhandene, ebene Ladenstraße zeichnet sich bereits heute durch ihre Barrierefreiheit aus. Auch die neu zu schaffende Südmall unterstreicht den barrierefreien, offenen Charakter des Einkaufszentrums. Durch die Schaffung neu gestalteter Einkaufsbereiche wird sich die Aufenthaltsqualität im Ruhrpark deutlich verbessern.

Mit dem Abriss, Umbau, Modernisierung und Neubau von Gebäuden werden Angsträume im Umfeld von Bestandsgebäuden vermieden bzw. beseitigt. Dies gilt sowohl für den Bereich des sogenannten „Gebäudes 1a“, das abgerissen wird als auch für das bestehende Parkhaus, das zukünftig durch neue Zu- und Abfahrten und durch die Erhöhung der sozialen Kontrolle in seiner Kundenakzeptanz deutlich verbessert werden soll.

Verkehrskonzept

Um eine leistungsfähige Abwicklung des zukünftigen Verkehrsaufkommens zu gewährleisten, sind verschiedene Maßnahmen zur Verkehrsführung und Anordnung des neuen Parkbereiches notwendig. Hierzu wurden verschiedene Varianten betrachtet und hinsichtlich der Leistungsfähigkeit, Übersichtlichkeit etc. bewertet.

Im Ergebnis muss aufgrund der Anordnung des geplanten Parkplatzes im östlichen Bereich des Einkaufszentrums die heutige Umfahrung verlegt werden, da eine Teilung des Parkbereiches nicht zweckmäßig erscheint. Der geplante Parkplatz erhält dann über die Umfahrung eine Zu- und Abfahrt. Diese ist wiederum direkt über die Straße Am Einkaufszentrum an die Werner Straße angeschlossen. Zusätzlich kann durch die neue Lage der Umfahrung das geplante Gewerbegebiet angebunden werden.

Eine weitere geplante Maßnahme sieht die Einbindung des bestehenden Parkhauses in das existierende Gesamtparkierungskonzept vor. Einerseits wird durch die geplante Südmall bereits eine direkte Anbindung an die Verkaufsflächen erreicht. Darüber hinaus wird neben den internen Verbesserungen im Parkhaus (Wegeführung, intensivere Beleuchtung etc.) auch eine neue Ausfahrt an die Umfahrung angeschlossen.

Für die Ausfahrt Ruhrpark und Werner Straße liegt eine befriedigende Verkehrsqualität vor, die durch Grünzeichenreserven im Signalzeitenplan ggf. für die Werner Straße noch verbessert werden könnte.

Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum im Hinblick auf die Anbindung Werner Straße sind nicht erforderlich.

Das neue Verkehrskonzept erhöht in Gänze die Sicherheit für die Kunden im Einkaufszentrum und führt zu einem optimierten Zu- und Abfluss des Besucherverkehrs. Neben dem ausreichenden Angebot an Stellplätzen, die möglichst nah an den Zugängen zum Einkaufszentrum liegen, bestehen barrierefreie Zugänge zu den Einzelhandelsgeschäften.

ÖPNV

Der Ruhrpark ist, wie bereits oben beschrieben, gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die Verkehrsbetriebe BOGESTRA AG haben eine Untersuchung zur Optimierung des öffentlichen Verkehrs erarbeitet, in der geprüft wurde, ob eine Verlängerung der bisher an der Haltestelle Ruhrpark/UCI endenden Buslinie 368 bis zur Haltestelle Ruhrpark, an der die Buslinien 344, 355, 364 und 366 halten, sinnvoll und

wirtschaftlich möglich wäre. Danach wären die darin vorgeschlagenen Maßnahmen mit hohen Investitionskosten verbunden. Aufgrund des vorhandenen und prognostizierten Fahrgastaufkommens ist eine Veränderung der ÖV-Linien im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht vorgesehen.

Behindertenstellplätze

Im Bereich des Ruhrparks sind dezentral in der Nähe der jeweiligen Eingänge Behindertenstellplätze ausgewiesen. Im Rahmen der Umstrukturierung und Neuordnung der Stellplätze werden die Belange der mobilitätseingeschränkten Verkehrsteilnehmer umfassend berücksichtigt, indem ausreichend Behindertenstellplätze an optimalen Standorten ausgewiesen werden.

Radfahrer und Fußgänger

Die Belange der Radfahrer werden ebenso wie die Belange der Fußgänger bei der Verkehrs- und Freiraumplanung berücksichtigt.

Eine Anbindung des Ruhrparks an den geplanten *Parkway EmscherRuhr* über einen bestehenden Feldweg ist möglich.

Abstellmöglichkeiten für Radfahrer sollen dezentral vor den jeweiligen Gebäuden bzw. Eingängen angelegt werden. Zur Komplettierung der Erschließung des Ruhrparks ist vorgesehen, das Radwegenetz entlang der Straße Am Einkaufszentrum zu ergänzen.

Die geplanten, parallel zum Parkplatz verlaufenden Fußwegeverbindungen werden zudem eine komfortable Anbindung an die bestehende Mall und die geplante neue Südmall ermöglichen.

Zu den Anpassungen der bestehenden öffentlichen Verkehrsanlagen inklusive möglicher Ergänzungen der Radwegeführung werden unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren die erforderlichen Ausbauvereinbarungen etc. zwischen der Stadt Bochum und dem Haupteigentümer bzw. Betreiber des Ruhrparks geschlossen.

Eine fußläufige Anbindung vom nördlich der A 40 gelegenen Wohngebiet erfolgt derzeit über eine Fußgängerbrücke. Die Brücke kann aufgrund von Ausbauarbeiten am Autobahnkreuz Bochum nicht am heutigen Standort erhalten bleiben. Eine entsprechende fußläufige Verbindung zwischen dem Ruhrpark und dem Wohngebiet Lüdgendorfweg wird aber von der zuständigen Straßenbaubehörde unweit des heutigen Brückenstandortes an anderer Stelle vorgesehen werden.

Elektromobilität

Zur Förderung der Elektromobilität soll an prominenter Stelle im Osten des Plangebietes in Kooperation mit den Stadtwerken eine Elektrotankstelle eingerichtet werden.

Grünordnerisches Konzept

Im Rahmen der Umstrukturierung des Ruhrparks ist für Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15 Grad) von neu zu errichtenden Gebäuden eine Begrünung mit mindestens extensiver Begrünung vorgesehen.

Für neu zu errichtende ebenerdige Stellplätze ist innerhalb des Einkaufszentrums vorgesehen, je angefangene 8 Stellplätze einen großkronigen, vorrangig heimischen Laubbaum zu pflanzen.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz – „Green Building“-Prinzipien

Die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen werden unter Berücksichtigung nachhaltiger und effizienter Techniken zur Energieeinsparung und zur Ressour-

censchonung umgesetzt. In diesem Zusammenhang sind entsprechende Zertifizierungen vorgesehen (DGNB, LEED o. ä.). Schwerpunkte werden, wie im Weiteren stichwortartig ausgeführt, die Bereiche Licht, Energie, Klima- und Kältetechnik und Wasser sein.

Die Beleuchtung wird unter Einsatz energieeffizienter Leuchten, intelligenter Steuerungen und differenzierter Beleuchtungsszenarien gestaltet. Tageslichtabhängige Schaltungen und Sensoren ermöglichen die Steuerung der Beleuchtung bis hin zur Abschaltung der Allgemeinbeleuchtung.

Energieversorgung und Energieeinsatz werden unter Anwendung von Kraft-Wärme-Kopplung mithilfe intelligenter Verbrauchsmessungen präzise gesteuert. Modularer Aufbau der Versorgungseinrichtungen ermöglicht passgenauen Energieeinsatz. Aufzüge werden mit hoch energieeffizienter Technik ausgestattet.

Die Klima- und Kältetechnik nutzt neben einem intelligenten System zur natürlichen Be- und Entlüftung hocheffiziente Wärmerückgewinnungsanlagen. Eine Kälteringleitung deckt zusätzliche Anforderungen im Mietbereich passgenau ab.

Der Wasserverbrauch wird durch den Einsatz wassersparender Armaturen reduziert. Im Neubau werden dazu berührungslose Steuerungen im WC-Bereich installiert.

Zur Sicherung und zum Nachweis der Nachhaltigkeit, der Energie- und Ressourceneffizienz ist ein anerkanntes Zertifizierungsverfahren durch einen erfahrenen Auditor vorgesehen.

7. Planinhalt

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1.1 Sondergebiete

Sondergebiet – Einkaufszentrum mit zwei Teilbereichen (SO 1 EKZ und SO 2 EKZ)

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept zur Umstrukturierung und Neuordnung des bestehenden Einkaufszentrums ist die planungsrechtliche Sicherung eines an aktuellen Benutzerbedürfnissen und Marktsituation ausgerichteten Einkaufszentrums vorgesehen. Zulässig ist innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ein einziges Einkaufszentrum.

In dem Teilbereich SO 1 EKZ sind Einzelhandelsbetriebe als Bestandteil des Einkaufszentrums und im Teilbereich SO 2 EKZ ein Textilkaufhaus als Bestandteil des Einkaufszentrums festgesetzt. Die Aufteilung des Sondergebietes in zwei Teilbereiche erfolgt vor dem Hintergrund, die städtebaulich gewünschte Vertriebsform eines Textilkaufhauses innerhalb des Einkaufszentrums zu sichern.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen auf Grundlage der bestehenden Struktur des Einkaufszentrums und der gutachterlich untersuchten verträglichen Dimensionierung der Umstrukturierung. Die Festsetzungen orientieren sich weitgehend an den gutachterlichen Empfehlungen zum Sortiments- und Flächenkonzept für den Ruhrpark (GMA, 2012).

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist für die Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel die Ausweisung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich. Da sich die Nutzung eines Einkaufszentrums mit Reglementierung der maximal zulässigen Verkaufsflächen wesentlich von einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO unterscheidet, ist demzufolge ein Sondergebiet mit zwei Teilbereichen (SO 1 EKZ und SO 2 EKZ) festgesetzt, in dem nur ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO zulässig ist. Um eine Steuerung der potentiellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten und den Zielsetzungen der übergeordneten Planungen zu entsprechen, wird für das Einkaufszentrum eine maximale Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 69.700 m² festgesetzt.

Im Teilbereich SO 1 EKZ sind Einzelhandelsbetriebe als Bestandteil des Einkaufszentrums mit einer maximalen Verkaufsfläche von 64.100 m² (VK) mit ergänzenden Nutzungen zulässig. Im Einzelnen werden auf Grundlage der Wirkungsanalyse für die jeweiligen Branchen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Bei der Branche Nahrungs- und Genussmittel (gemäß Bochumer Sortimentsliste 2012 Back- und Fleischwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren) wird auf eine Erweiterungsmöglichkeit verzichtet und lediglich die derzeit bestehende Verkaufsfläche festgesetzt. Für die festgesetzten Branchen / Sortimente erfolgte ein Abgleich mit der im Rahmen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Bochum entwickelten Bochumer Sortimentsliste 2012. Die gutachterlich entwickelte Empfehlung zum Sortiments- und Flächenkonzept (Flächenpool) wird mit Ausnahme der o.g. Branche Nahrungs- und Genussmittel sowie den reduzierten Verkaufsflächenobergrenzen für die Branchen Bekleidung, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Foto, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör sowie für sonstige zentrenrelevante Sortimente (gemäß Bochumer Sortimentsliste 2012 Heimtierfutter, Schnittblumen, Angler- und Jagdartikel - ohne Schuhe und Bekleidung -, Bettwaren, Matratzen, Erotikartikel, Fahrräder und technisches Zubehör, Hörgeräte, Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Musikinstrumente und Zubehör, Optik, Augenoptik, Uhren / Schmuck, Waffen, s. hierzu auch Punkt 5) in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Zum Abgleich der Sortimente wird den Festsetzungen die aktuelle Bochumer Sortimentsliste 2012 beigelegt. Um die einzelnen Sortimente zuordnen zu können, wurde darüber hinaus eine Gegenüberstellung der Branchensystematik aus der Wirkungsanalyse mit der Bochumer Sortimentsliste erstellt (siehe hierzu S. 37).

Neben diesem gutachterlich definierten Branchenmix für die zentrenrelevanten Sortimente ist innerhalb der festgesetzten zulässigen maximalen Verkaufsfläche sonstiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß der Bochumer Sortimentsliste 2012 ohne Obergrenze zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen den zukünftigen Nutzungs- und Flächenansprüchen an einen derartigen Einzelhandelsstandort und gewährleisten entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten für den Ruhrpark.

Dementsprechend werden neben der Hauptnutzung der Einzelhandelsbetriebe auch Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Dienstleistungen, außer Bordelle und bordellartige Betriebe, Freizeit- und Sporteinrichtungen, Vergnügungsstätten, nicht störende Handwerksbetriebe, öffentliche Einrichtungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Einkaufszentrum zugeordneten Anlagen für die Verwaltung, Büros und Praxen,

Parkhäuser und Stellplätze sowie Nebenanlagen für den durch die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verursachten Bedarf als zulässig festgesetzt.

Durch die Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften wird dem vorgesehenen Konzept entsprochen, im Einkaufszentrum durch gastronomische Angebote geeignete Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche zu schaffen. Darüber hinaus werden die bereits bestehenden gastronomischen Einrichtungen hierdurch gesichert. Eine Begrenzung der Nutzflächen für Gastronomie bedarf es nicht. Die Flächen solcher gastronomischer Nutzungen nehmen innerhalb vergleichbarer Einkaufszentren eine untergeordnete Rolle ein. Eine spätere Umnutzung gastronomischer Flächen zu weiteren Verkaufsflächen ist durch die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 69.700 m² ausreichend begrenzt.

Zur Abrundung des Nutzungskonzeptes werden zudem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Dienstleistungen, Freizeit- und Sporteinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe, öffentliche Einrichtungen sowie Büros und Praxen zugelassen. Dieser multifunktionale Ansatz soll zur Belebung des Einkaufszentrums beitragen und sichert zudem die bereits bestehenden Einrichtungen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und die dem Einkaufszentrum zugeordneten Anlagen für die Verwaltung sind zulässig, um einen ordnungsgemäßen Betrieb des Einkaufszentrums gewährleisten können.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in die vorhandene und die beabsichtigte Struktur eines Einkaufszentrums einfügen und statt der funktionalen Aufwertung des Ruhrparks das Image des Gebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu Umstrukturierungen führen können, welche sich städtebaulich nachteilig auswirken könnten. Um diese Fehlentwicklung, den sogenannten „Trading-Down-Effekt“, zu verhindern und das Gebiet einem typischen Einkaufszentrum vorzubehalten, werden Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

Ein Planungsziel ist wie bereits beschrieben die Verbesserung und Aufwertung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Einkaufszentrums. Diesbezüglich stehen neben der befürchteten Abwertung des Gebietes bordellartige Nutzungen vor allem der eigentlichen Nutzung, dem Einkaufen, Verweilen und Aufhalten mit der ganzen Familie, im Widerspruch. Die mit der o.g. Nutzung einhergehenden milieubedingten Auswirkungen (entsprechende Werbung, Verunreinigungen, u.a.) widersprechen den allgemeinen Moralvorstellungen und somit auch der Hauptnutzung dieses Gebietes.

Spielhallen sind im Sondergebiet nur ausnahmsweise und nur bis zu einer Spielflächengröße von 605 m² zulässig. Nach der Spielverordnung von Januar 2006 sind u.a. die Spielgeräteanzahl auf eins je 12 m² Grundfläche begrenzt, höchstens dürfen 12 Geldspielgeräte aufgestellt werden. Somit ist über die festgesetzte Spielfläche (Automatenaufstellfläche) die Größe und Anzahl der Spielhallen beschränkt und die bestehende Spielhallennutzung planungsrechtlich gesichert. Eine zusätzliche Ansiedlung von Spielhallen wird ausgeschlossen, da durch eine mögliche räumliche Konzentration dieser Art von Vergnügungsstätten die Hauptnutzung des Sondergebietes beeinträchtigt werden könnte.

Die für das Vorhaben erforderlichen Parkhäuser und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind für den durch die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verursachten Bedarf zulässig. Hierdurch wird die Unterbringung

des ruhenden Verkehrs überwiegend am Ort des Bedarfes gewährleistet und somit zusätzlicher Parksuchverkehr im Umfeld des Ruhrparks vermieden sowie ferner die Möglichkeit geschaffen, die dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen zu errichten.

Im Teilbereich SO 2 EKZ ist ein Textilkaufhaus als Bestandteil des Einkaufszentrums mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.600 m² (VK) mit ergänzenden Nutzungen zulässig. Auch für diesen Teilbereich werden auf Grundlage der Auswirkungsanalyse für die jeweiligen Branchen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen sichern das bestehende Textilkaufhaus mit seinem Angebot an Bekleidung, Schuhen, Lederwaren, Sportartikeln und sonstigem zentrenrelevanten Einzelhandel. Sonstiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß der Bochumer Sortimentsliste ist innerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche zulässig.

Neben der Hauptnutzung des Textilkaufhauses werden auch die dem Textilkaufhaus zugeordneten Anlagen für die Verwaltung, Parkhäuser und Stellplätze sowie Nebenanlagen für den durch die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verursachten Bedarf als zulässig festgesetzt.

Die dem Textilkaufhaus zugeordneten Anlagen für die Verwaltung, Parkhäuser und Stellplätze sowie Nebenanlagen entsprechen dem Bedarf des Kaufhauses. Die Zulässigkeit von Anlagen für die Verwaltung ergibt sich aus der Notwendigkeit zum ordnungsgemäßen Betrieb eines solchen Textilkaufhauses. Durch die räumliche und funktionale enge Verflechtung mit dem Teilbereich SO 1 EKZ sind auch innerhalb des Teilgebietes SO 2 EKZ Parkhäuser und Stellplätze sowie Nebenanlagen für den durch die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verursachten Bedarf zulässig.

Während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 818 wurde der Masterplan Einzelhandel fortgeschrieben (siehe hierzu auch Kapitel 4.2.2). Infolgedessen ergaben sich Änderungen in der Bochumer Sortimentsliste.

Das im SO 2 EKZ bislang unter Heimtierfutter, Schnittblumen etc. (d. h. sonstige zentrenrelevante Sortimente) geführte Teilsortiment „Babyartikel“ wurde gemäß der Systematik der Fortschreibung 2012 des Masterplans Einzelhandel nunmehr dem Sortiment Bekleidung hinzugefügt, so dass die Verkaufsflächenobergrenze für Bekleidung um 270 m² von 4.850 m² auf 5.120 m² erhöht wurde. Im Gegenzug wurde die Verkaufsflächenobergrenze für Heimtierfutter, Schnittblumen etc. um 270 m² von 295 m² auf 25 m² reduziert.

Sondergebiet Einkaufszentrum mit den zwei Teilbereichen SO 1 EKZ und SO 2 EKZ (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)

Die Teilbereiche SO 1 EKZ und SO 2 EKZ dienen der Unterbringung eines Einkaufszentrums im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO mit max. 69.700 m² Verkaufsfläche (VK).

SO 1 EKZ

Im Sondergebiet SO 1 EKZ sind zulässig:

- 1. Einzelhandelsbetriebe als Bestandteil des Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 64.100 m² mit ergänzenden Nutzungen.***

Für nachfolgende Sortimente werden folgende Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt:

Sortimente (Zuordnung gemäß Bochumer Sortimentsliste)	max. VK
Back- und Fleischwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	7.540 m²
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutika, Sanitätsartikel	3.680 m²
Bücher, Zeitungen / Zeitschriften	1.990 m²
Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Spielwaren, Künstlerartikel, Bastelzubehör	5.650 m²
Bekleidung	29.900 m²
Schuhe, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	3.705 m²
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel / -geräte, (ohne Sportgroßgeräte) Camping- und Outdoorartikel (ohne Fahrräder, Waffen und Jagdartikel)	5.120 m²
Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Elektroklein- geräte, Foto, Telekommunikation und Zubehör, Unterhal- tungselektronik und Zubehör (ohne Elektrogroßgeräte)	7.216 m²
Bettwäsche, Gardinen, Geschenkartikel, Glas / Porzellan / Keramik, Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Stof- fe / Wolle, Haushaltswaren, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Kunstgewerbe / Bilder / Bilder- rahmen (ohne Leuchten, Bettwaren / Matratzen)	6.330 m²
Heimtierfutter, Schnittblumen, Angler- und Jagdartikel (ohne Schuhe und Bekleidung), Bettwaren, Matratzen, Erotikartikel, Fahrräder und technisches Zubehör, Hörge- räte, Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Musikinstrumente und Zubehör, Optik, Augenoptik, Uhren / Schmuck, Waffen	3.215 m² (davon maximal 1.400 m² für Blumen, Optik / Hörgeräte, Uhren, Schmuck)

Sonstiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß der Bochumer Sortimentsliste ist innerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche von 64.100 m² zulässig.

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig:

2. **Schank- und Speisewirtschaften,**
3. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Dienstleistungen, außer Bordelle und bordellartige Betriebe,**
4. **Freizeit- und Sporteinrichtungen,**
5. **Spielhallen sind nur ausnahmsweise mit einer Spielfläche (Automatenaufstellfläche) von bis zu max. 605 m² zulässig,**
6. **Nicht störende Handwerksbetriebe,**
7. **öffentliche Einrichtungen,**
8. **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,**
9. **die dem Einkaufszentrum zugeordneten Anlagen für die Verwaltung,**
10. **Büros und Praxen,**
11. **Parkhäuser und Stellplätze für den durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf,**
12. **Nebenanlagen für den durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf.**

SO 2 EKZ

Im Sondergebiet SO 2 EKZ sind zulässig:

1. Ein Textilkaufhaus als Bestandteil des Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 5.600 m² mit ergänzenden Nutzungen.

Für nachfolgende Sortimente werden folgende Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt:

Sortimente (Zuordnung gemäß Bochumer Sortimentsliste)	max. VK
Bekleidung	5.120 m ²
Schuhe, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	305 m ²
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte), Camping- und Outdoorartikel (ohne Fahrräder, Waffen und Jagdartikel)	150 m ²
Heimtierfutter, Schnittblumen, Angler- und Jagdartikel (ohne Schuhe und Bekleidung), Bettwaren, Matratzen, Erotikartikel, Fahrräder und technisches Zubehör, Hörgeräte, Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Musikinstrumente und Zubehör, Optik, Augenoptik, Uhren / Schmuck, Waffen	25 m ²

Sonstiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß der Bochumer Sortimentsliste ist im Rahmen der Zweckbestimmung eines Textilkaufhauses innerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche von 5.600 m² zulässig.

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig:

2. die dem Textilkaufhaus zugeordneten Anlagen für die Verwaltung,
3. Parkhäuser und Stellplätze für den durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf,
4. Nebenanlagen für den durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf.

**Gegenüberstellung Branchensystematik der Auswirkungsanalyse
für den Ruhrpark Bochum mit der Bochumer Sortimentsliste 2012**

Warengruppe Ruhrpark	Sortimente nach Bochumer Liste 2012
Nahrungs- und Genussmittel	Back- und Fleischwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
Gesundheit, Körperpflege	Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutika, Sanitätsartikel
Bücher, Zeitschriften	Bücher, Zeitungen / Zeitschriften
Schreib- und Spielwaren	Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Spielwaren, Künstlerartikel, Bastelzubehör
Bekleidung	Bekleidung
Schuhe, Lederwaren	Schuhe, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Sportartikel	Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte), Camping- und Outdoorartikel
Elektrowaren, Medien, Foto	Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Foto, Telekommunikation und Zubehör,

	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Wohnaccessoires	Bettwäsche, Gardinen, Geschenkartikel, Glas / Porzellan / Keramik, Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle, Haushaltswaren, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel	Heimtierfutter, <i>zoologische Artikel, lebende Tiere*</i> , Schnittblumen, Angler- und Jagdartikel (ohne Schuhe und Bekleidung), Bettwaren, Matratzen, Erotikartikel, Fahrräder und technisches Zubehör, Hörgeräte, Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Musikinstrumente und Zubehör, Optik, Augenoptik, Uhren / Schmuck, Waffen
* Die Bestandserfassung Ruhrpark 2009 und die Zuordnung zu zentrenrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erfolgte auf Basis der Bochumer Liste des Masterplans Einzelhandel Bochum 2006. Dort wurden „Tiere und Tiernahrung, Zooartikel“ als zentrenrelevant zusammengefasst. In der Bochumer Liste der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2012 ist „Heimtierfutter“ als zentrenrelevant (nahversorgungsrelevant) eingeordnet, „Zoologische Artikel, lebende Tiere“ als nicht-zentrenrelevant. Quelle: GMA-Zusammenstellung 2012	

Sondergebiet Kino (SO Kino)

Das vorhandene Multiplex-Kino wird entsprechend den Vorgaben des § 11 Abs. 1 BauNVO als Sondergebiet festgesetzt. Multiplex-Kinos sind zusammenhängend geplante und verwaltete Kinokomplexe mit mehreren unterschiedlich dimensionierten Kinosälen und ergänzenden Nutzungen, die planungsrechtlich als eine Art von Vergnügungsstätte einzuordnen sind.

Neben der Hauptnutzung eines solchen Großkinos sind im SO Kino die dem Kino zugeordneten Anlagen für die Verwaltung zulässig, um einen ordnungsgemäßen Betrieb sicher stellen zu können. Des Weiteren sind die für eine solche Einrichtung üblichen ergänzenden Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen zulässig. Diese Nutzungen sind notwendige flankierende Angebote, die zur Belebung der Einrichtung beitragen.

Das bestehende Billardcafe ist aufgrund seiner gastronomischen bzw. freizeit- und sportbezogenen Hauptnutzung unter Schank- und Speisewirtschaften bzw. unter Freizeit- und Sporteinrichtungen einzuordnen und somit innerhalb des Sondergebietes zulässig.

Die in den Haupteinkaufslagen der Innenstadt Bochums weitgehend nicht zulässigen Vergnügungsstätten sollen im Sondergebiet Kino allgemein zugelassen werden, um auch nach Ladenschluss zur Belebung des Einkaufszentrums beizutragen.

Ausgenommen hiervon sind Spielhallen und Wettbüros. Die dem Glücksspiel dienenden Vergnügungsstätten widersprechen der eigentlichen Nutzung, dem Einkaufen, Verweilen und Aufhalten mit der ganzen Familie. Darüber hinaus fügen sich diese Nutzungen nicht in die vorhandene und die beabsichtigte Struktur eines Einkaufszentrums ein. Statt der beabsichtigten funktionalen Aufwertung des Ruhrparks könnte das Image des Gebietes nachteilig beeinflusst werden und dies möglicherweise zu Umstrukturierungen führen, welche sich städtebaulich nachteilig auswirken könnten. Zudem wird hiermit der Gesamtkonzeption für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich entsprochen, welche lediglich

die Sicherung der vorhandenen Spielhallennutzungen in der bestehenden Größenordnung vorsieht.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sowie Nebenanlagen sind für den durch die Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf zulässig. Hierdurch wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend am Ort des Bedarfes gewährleistet und somit zusätzlicher Parksuchverkehr im Bereich des Ruhrparks und in seinem Umfeld vermieden.

Sondergebiet Kino (SO Kino) (gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO)

Das Sondergebiet (SO Kino) dient der Unterbringung eines Multiplex-Kinos mit ergänzenden Nutzungen.

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig:

- 1. die dem Kino zugeordneten Anlagen für die Verwaltung,***
- 2. Schank- und Speisewirtschaften,***
- 3. Freizeit- und Sporteinrichtungen,***
- 4. Vergnügungsstätten, außer Spielhallen und Wettbüros,***
- 5. Stellplätze für den durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf,***
- 6. Nebenanlagen für den durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf.***

7.1.1.2 Gewerbegebiet (GE)

Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, außer Bordelle und bordellartige Betriebe zulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in die vorhandene und die beabsichtigte Umgebungsstruktur einfügen und den Abwärtstrend der Geschäftslagen („Trading-Down-Effekt“) fördern würden.

Aufgrund der Zulässigkeit aller Arten von Gewerbebetrieben besteht die Möglichkeit, im Gewerbegebiet auch Fast-Food-Restaurants anzusiedeln.

Ferner sind im Gewerbegebiet Tankstellen zulässig. Das geplante Gewerbegebiet an der Einmündung des Kohlleppelswegs auf die Straße „Am Einkaufszentrum“ ist ein geeigneter Standort für diese Nutzung, da die betrieblich notwendige Flächeninanspruchnahme sowie das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich zweckentsprechend anzuordnen ist und die Nutzungen im Sondergebiet dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Nach Umsetzung der gutachterlich empfohlenen Schallschutzmaßnahmen ist nicht von einer Beeinträchtigung der schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung (Kohlleppelsweg, Auf dem Sporkel) auszugehen.

Einzelhandelsbetriebe sollen im Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen werden, da diese Nutzungen ausschließlich im Sondergebiet Einkaufszentrum vorgesehen sind und eine Konkurrenz zu diesem darstellen würden. Ausgenommen hiervon sind Tankstellenshops mit maximal 60 m² Verkaufsfläche. Diese entspricht der üblichen Größenordnung für Tankstellenshops. Darüber hinaus werden alle Arten von Vergnügungsstätten zur Sicherung der Handelsstruktur im Bereich der Hauptzufahrt ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet werden zudem alle Arten von Vergnügungsstätten und Wettbüros ausgeschlossen, um der differenzierten Gesamtkonzeption zur Steuerung der Vergnügungsstättenansiedlung im Plangebiet zu entsprechen. Wettbüros werden gemäß § 1 Abs. 9 BauGB zusätzlich zu den allgemeinen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da Wettbüros nicht immer eindeutig als Vergnügungsstätte einzustufen sind. Es gibt Wettbüros, die z.B. in einer Toto- und Lottoan-

nahmestelle untergebracht sind, und daher hier nicht in erster Linie die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund steht.

Gerade im Hauptzufahrtsbereich des Einkaufszentrums ist der Ausschluss solcher Nutzungen erforderlich, um den Charakter des ganzen Einkaufszentrums nicht zu gefährden und das geschäftliche Niveau nicht absinken zu lassen.

Gewerbegebiet (gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

1. **Gewerbebetriebe aller Art,**
2. **Tankstellen.**

Unzulässig sind:

1. **Einzelhandelsbetriebe, außer Tankstellenshops mit max. 60 m² Verkaufsfläche,**
2. **Vergnügungsstätten und Wettbüros,**
3. **Bordelle und bordellartige Betriebe.**

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Da bei Handelsnutzungen entsprechend der benötigten Flächeninanspruchnahme die Geschosshöhen nicht einer Regelgeschosshöhe entsprechen, werden zur Sicherung der Höhenentwicklung keine Vollgeschosse sondern Gebäudehöhen festgesetzt.

7.1.2.1 Gebäudehöhen

Sondergebiet – Einkaufszentrum (SO EKZ)

Die im Sondergebiet SO 1 und SO 2 festgesetzten Gebäudehöhen von 131,0 m orientieren sich an den bestehenden Gebäuden im Zusammenhang mit dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden architektonischen Konzept für die Umstrukturierung und Modernisierung des Ruhrparks. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe über dem Gelände von ca. 10 – 24,5 m.

Die damit zulässigen Gebäudehöhen stellen sicher, dass die im Zuge der Qualifizierung des Einzelstandortes neu errichteten oder zu modernisierenden Gebäude sich in ihrer Höhenentwicklung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild einfügen und keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung davon ausgehen.

Sondergebiet Kino (SO Kino)

Die im Sondergebiet Kino festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 136,5 m sichert das bestehende Gebäude. Dies entspricht einer Höhe von ca. 16 – 20,5 m über dem Gelände. Die Festsetzung stellt damit im Sinne der bestandsorientierten Qualifizierung des Ruhrparks die vorhandene Gebäudekubatur sicher.

Gewerbegebiet (GE)

Die festgesetzte Gebäudehöhe für das Gewerbegebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung mit 115,0 m festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe über dem Gelände von ca. 5 - 10 m. Damit sind entsprechend der zulässigen Bebauung gewerbliche Funktionsbauten in einer niedrigen Bauweise zulässig, die sich in ihrer Randlage zum angrenzenden Landschaftsraum in das Ortsbild entsprechend einfügen.

7.1.2.2 Grundflächenzahl

Sondergebiet – Einkaufszentrum (SO EKZ)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für das Sonder-

gebiet Einkaufszentrum SO 1, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 orientiert sich am Bestand in Zusammenhang mit dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen und architektonischen Konzept für die Umstrukturierung und den Flächenanforderungen der vorgesehenen Nutzungen. Damit liegt die festgesetzte Grundflächenzahl innerhalb der festgelegten Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete.

Die festgesetzte GRZ von 1,0 für das Sondergebiet Einkaufszentrum SO 2 orientiert sich am Bestand. Mit einer GRZ von 1,0 liegt die festgesetzte Grundflächenzahl um 0,2 höher als die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze für Sonstige Sondergebiete.

Die geforderten Voraussetzungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zur Überschreitung der Obergrenzen der GRZ liegen vor:

Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe:

Das Grundstück des bestehenden Textilkaufhauses ist heute bereits fast vollständig überbaut und dessen nicht überbaute Restfläche vollständig versiegelt. Um eigentumsrechtlich eine klare Abgrenzung vom restlichen Ruhrpark vornehmen zu können und darüber hinaus die städtebaulich gewünschte Vertriebsform eines Textilkaufhauses zu sichern, ist eine planungsrechtlich gesonderte Festsetzung für diesen Bereich erforderlich.

Einen Bedarf für Freiflächen gibt es hier nicht, zumal in dem Sondergebiet keine Wohnungen zugelassen sind. Das Textilkaufhaus als Bestandteil des gesamten Einkaufszentrums ist ein kompaktes Gebäude, das keine nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfordert. Es beherbergt ausschließlich kerngebietstypische Nutzungen (das Sondergebiet wird aufgrund der erforderlichen Verkaufsflächenbeschränkungen festgesetzt), so dass die Festsetzung einer GRZ von 1,0, wie sie nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete zulässig ist, städtebaulich gerechtfertigt ist.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen:

Bei dem Einkaufszentrum handelt es sich um eine seit 1964 bestehende Einrichtung, die durch die Umstrukturierung eine Aufwertung erfahren soll. Diese Aufwertung soll zur Attraktivierung beitragen und das Einkaufszentrum zukunftsfähig machen. Durch die geplante Attraktivierung wird vermieden, dass stattdessen eine Planung auf der „grünen Wiese“ erfolgt, welche u.a. neue Verkehrswege sowie die Inanspruchnahme bisher nicht für Siedlungszwecke genutzter Flächen erfordern würde.

Als die höhere Verdichtung ausgleichende Umstände sind die sich in südlicher und westlicher Richtung anschließenden Waldflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die „Harpener Teiche“ zu nennen, welche als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind.

Als ausgleichende Maßnahmen sind vorgesehen, alle neu zu errichtenden Stellplätze mit einer versickerungsfähigen Oberfläche zu errichten und jeweils alle acht Stellplätze einen großkronigen Laubbaum zu pflanzen. Zudem wird eine extensive Dachbegrünung für neu zu errichtende Gebäude mit einer Dachneigung von max. 15 Grad vorgeschrieben, sofern brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse:

Darüber hinaus werden durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen und durch die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandflächen die maßgebenden Faktoren zur Berücksichtigung der relevanten Belange, wie z. B. Belichtung, Belüftung und Besonnung, umfassend berücksichtigt und somit die allge-

meinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Wohnen allgemein unzulässig. Wohnnutzung ist lediglich in Form von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vorgesehen.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:

Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt einschätzen zu können, wurden im Rahmen des Verfahrens die einzelnen Schutzgüter betrachtet und die Ergebnisse in einem Umweltbericht, der als gesonderter Teil der Begründung beigefügt ist, zusammengefasst. Durch die gemäß § 1a BauGB vorgeschriebene Verpflichtung zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ist davon auszugehen, dass die Belange der Umwelt in ihrer Gesamtheit eine ausreichende Berücksichtigung finden. Gemäß § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bereits entsprechend der bislang gültigen Bebauungspläne baulich bzw. verkehrlich genutzt. Dementsprechend sind die Eingriffe bereits erfolgt und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs:

Durch die Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO werden die Belange des Verkehrs nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Geltungsbereiches stehen ausreichend Flächen zur Verfügung um die Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer, wie es bereits heute gegeben ist, weiterhin zu sichern. Auch kann auf den zur Verfügungen stehenden Flächen ein ausreichendes Stellplatzangebot nachgewiesen werden.

Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange:

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht entgegen. Die Ver- und Entsorgung ist bereits gegenwärtig gesichert und wird auch weiterhin durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Sondergebiet Kino (SO Kino)

Die Festsetzung bezüglich der Grundflächenzahl im Bereich des Sondergebietes Kino wird mit 0,8 festgesetzt und sichert somit den Bestand. Damit liegt die festgesetzte Grundflächenzahl innerhalb der festgelegten Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete.

Gewerbegebiet (GE)

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen und architektonischen Planung und den Flächenanforderungen der vorgesehenen Nutzungen. Die festgesetzte Grundflächenzahl hält damit die festgelegten Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete ein.

7.1.2.3

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässigen Grundflächen durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden dürfen. Die zulässige Überschreitung stellt sicher, dass bei

der Neuplanung von Gebäuden die zulässige Grundfläche von 0,8, auch bei der bereits vorhandenen Versiegelung durch Stellplätze etc., ausgenutzt werden kann.

Bei dieser Überschreitung sind lediglich geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten, da bereits heute die Flächen im Plangebiet überwiegend versiegelt sind. Darüber hinaus sind im Zuge der Umstrukturierung Maßnahmen (s. unter 7.1.6) vorgesehen, welche eine Verringerung der Versiegelung bewirken werden und damit eine Verbesserung der Bodenfunktion schaffen.

Zudem würde die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücknutzung führen, da ein in den 1960er Jahren entstandenes Einkaufszentrum wie der Ruhrpark, auf einer den Individualverkehr begünstigenden Erschließung ausgerichtet ist.

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

7.1.2.4 Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Werbeanlagen, Technische Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge

An diesem von allen Seiten einsehbaren Standort ist es städtebaulich angestrebt, die Dachlandschaft grundsätzlich nicht durch zusätzliche Aufbauten auf den Dächern zu beeinträchtigen. Dies ist auch vor dem Hintergrund des südlich an den Geltungsbereich anschließenden Landschaftsraums (Landschaftsschutzgebiet - LSG-) zu sehen. Die Schutzausweisung des LSG dient u.a. der Erhaltung des Raumes, der für die regionale Erholung von Bedeutung ist sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes. Durch die Begrenzung der Höhen wird sichergestellt, dass sich die Gebäude inklusive ihrer Aufbauten in das Landschaftsbild einfügen.

Damit Technikaufbauten und alle sonstigen Aufbauten städtebaulich nur in geringem Umfang in Erscheinung treten, dürfen sie eine Höhe von 4,5 m über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe nicht überschreiten und müssen von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückversetzt werden. Ausgenommen von der Regelung der Rücksprünge sind Treppenhäuser und Aufzüge, da diese teilweise aufgrund der internen Funktionsabläufe der Handelsnutzungen und aufgrund brandschutzrechtlicher Vorschriften an den Außenwänden angeordnet werden müssen. Ebenso sind Werbeanlagen nicht zurückzusetzen, da sie ihrem Zwecke nach für Kunden gut sichtbar sein sollen. Zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen in ihrer Dimension und Lage entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 7.9.1).

Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Werbeanlagen, technische Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge

Werbeanlagen, technische Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge können die zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu einer Höhe von 4,5 m überschreiten. Mit Ausnahme von Werbeanlagen, Treppenhäusern und Aufzügen sind technische Aufbauten von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

- 7.1.2.5 Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Zeltkonstruktion**
Um die prägende Identität schaffende Zeltkonstruktion des Ruhrparks zu sichern, wird festgesetzt, dass die Zeltkonstruktion bis zu einer Höhe von 170 m ü.NHN zulässig ist. Dies entspricht einer Höhe über dem Gelände von ca. 56 m.

Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Zeltkonstruktion
Innerhalb des SO 1 EKZ ist in der zeichnerisch festgesetzten und mit Schraffur gekennzeichneten Fläche ist die Zeltkonstruktion des Ruhrparkzentrums mit einer Gebäudehöhe bis maximal 170,0 m ü. NHN zulässig.

- 7.1.2.6 Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Sendemast**
Um den bereits bestehenden Sendemast im westlichen Bereich des Plangebietes in seinem Bestand zu sichern, wird festgesetzt, dass der Sendemast bis zu einer Höhe von 160 m ü.NHN zulässig ist. Dies entspricht einer Höhe über dem Gelände von ca. 40 m.

Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Sendemast
Innerhalb des SO Kino ist in der zeichnerisch festgesetzten und mit Schraffur gekennzeichneten Fläche ist ein Sendemast mit einer Gebäudehöhe bis maximal 160,0 m ü. NHN zulässig.

- 7.1.2.7 Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Werbeanlage**
Um die bestehende Werbeanlage im Bereich des C&A-Gebäudes in seinem Bestand zu sichern, wird festgesetzt, dass die Werbeanlage bis zu einer Höhe von 136 m ü.NHN zulässig ist. Dies entspricht einer Höhe über dem Gelände von ca. 22 m.

Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Werbeanlage
Innerhalb des SO 2 EKZ ist in der zeichnerisch festgesetzten und mit Schraffur gekennzeichneten Fläche eine Werbeanlage mit einer Gesamthöhe bis maximal 136,0 m ü. NHN zulässig.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird somit insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei der beabsichtigten Umstrukturierung gewährleistet.

- 7.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich mittels Baugrenzen bestimmt. Damit kann die städtebauliche Ordnung sowie eine qualitätvolle Weiterentwicklung des Standortes hinreichend sichergestellt werden. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen umfassen die bereits bestehenden Gebäude sowie die geplante Südmall und bestimmen die Stellung und Grundflächen der baulichen Anlagen derart, dass die angestrebte städtebauliche Ordnung gesichert ist und die geplanten Gebäude realisiert werden können.

Im Sondergebiet Einkaufszentrum werden die mit der Mall verbundenen Gebäude insgesamt durch eine kompakte überbaubare Grundstücksfläche gesichert. Das bestehende Parkhaus sowie das separate Gebäude im Bereich der Hauptzufahrt werden mit gesondert festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gesichert.

Im Gewerbegebiet wird eine kompakte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, welche ausreichend Fläche für die geplante Bebauung zur Verfügung stellt.

Daran angrenzend wird im Nordosten des Gewerbegebietes eine zusätzliche überbaubare Grundstückfläche festgesetzt, die die Errichtung eines neuen Werbemastes ermöglicht.

In den Sondergebieten Einkaufszentrum und Kino werden die zwei bestehenden Werbemasten sowie der vorhandene Sendemast mit einer entsprechenden überbaubaren Grundstücksfläche gesichert.

Zulassung von Fluchttreppenhäusern, Vordächern, Rampen, Terrassen und Überdachungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Im Zuge der Fortentwicklung der konkreten Bauplanungen für die Errichtung der Südmall wurde es erforderlich, bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen Anpassungen vorzunehmen. Diesbezüglich wurde eine Festsetzung ergänzt, welche es ausnahmsweise ermöglicht, Fluchttreppenhäuser, Vordächer, Rampen, Terrassen sowie Überdachungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Zulassung von Fluchttreppenhäusern, Vordächern, Rampen, Terrassen und Überdachungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können Fluchttreppenhäuser, Vordächer, Rampen und Terrassen sowie Überdachungen in den Eingangsbereichen des Einkaufszentrums ausnahmsweise zugelassen werden.

Dies gilt nicht für die Flächen innerhalb der 40 m breiten Anbauverbotszone zur Bundesautobahn A 40.

7.1.4

Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden zur Sicherung der Erschließung öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Straße Am Einkaufszentrum, der Kohlleppelsweg und die Wieschermühlenstraße sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Da die Straße Am Einkaufszentrum und die Wieschermühlenstraße bis zu den jeweiligen Wendeanlagen im SO 1 EKZ bzw. SO Kino durch öffentliche Verkehrsmittel befahren werden, sind diese Straßen innerhalb des Einkaufszentrums als private Verkehrsflächen festgesetzt. Zudem wird der Bereich der Wieschermühlenstraße bis zu den schalltechnisch erforderlichen Sperrvorrichtungen ebenfalls als private Verkehrsfläche festgesetzt, da diese dem Grundstück des Ruhrpark zugeschlagen werden soll.

Eine Festsetzung der Verkehrsflächen innerhalb der Sondergebiete ist ansonsten nicht erforderlich, da diese Flächen der internen Erschließung dienen und dort keine öffentlichen Verkehrsmittel verkehren.

7.1.5

Bereiche für Ein- und Ausfahrt

Die derzeit vorhandenen Ein- und Ausfahrten im Bereich der Straße Am Einkaufszentrum, des Kohlleppelswegs und der Wieschermühlenstraße werden im Bebauungsplan gesichert. Darüber hinaus sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig, um einen störungsfreien Verkehrsablauf zu gewährleisten.

7.1.6

Waldflächen

Im Bereich der Einmündung der Wieschermühlenstraße in das Einkaufszentrum wird eine Fläche für Wald in den Geltungsbereich aufgenommen. Diese Fläche sowie die daran angrenzende öffentliche Verkehrsfläche wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 177b / 597a übernommen. Die Waldfläche ist im Zusammenhang mit den südlich festgesetzten Waldflächen im Bebauungsplan Nr. 597 zu sehen.

7.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im östlichen Bereich des Geltungsbereiches verlaufenden 110 KV- und 220 KV-Hochspannungsleitungen sowie die in diesem Korridor geplante 110 KV-Leitung sind samt ihren Freihaltezonen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

Weiterhin wurde in diesem Bereich eine Ferngasleitung mit erforderlicher Freihaltezone mit einem Leitungsrecht belegt.

Telekommunikationsleitungen im südlichen Bereich des Plangebietes wurden inklusive entsprechendem Schutzstreifen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Die sich im westlichen Bereich des Plangebietes befindende Gasfernleitung sowie eine weitere Telekommunikationsleitung wurden ebenfalls inklusive erforderlichem Schutzstreifen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Im östlichen Bereich des Plangebietes verlaufen 110 KV- und 220 KV-Hochspannungsleitungen sowie eine in diesem Korridor geplante 110 KV-Leitung. Leitungsträger sind die Amprion GmbH, Dortmund, sowie die Westnetz GmbH, Dortmund. Die Leitungstrassen samt ihren Freihaltezonen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

Weiterhin befindet sich in diesem Bereich eine Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH, Essen, mit erforderlicher Freihaltezone. Diese wird ebenfalls mit einem Leitungsrecht belegt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufen darüber hinaus überörtliche Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Diese wurden inklusive entsprechendem Schutzstreifen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Die sich im westlichen Bereich des Plangebietes befindende Gasfernleitung der Thyssengas GmbH sowie eine weitere Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom Technik GmbH wurden ebenfalls inklusive erforderlichem Schutzstreifen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Bauvorhaben im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie in unmittelbarer Nähe dazu sind dem jeweiligen Leitungsträger zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Hierzu sind dem Leitungsträger entsprechende Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN vorzulegen. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Leitungsträger.

7.1.8 Pflanzmaßnahmen**Dachbegrünung**

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sind für Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15 Grad) von neu zu errichtenden Gebäuden eine Begrünung mit mindestens extensiver Begrünung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung gilt, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen. Ausgenommen sind hiervon verglaste Flächen, technische Aufbauten sowie Flächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen.

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, Regenwasserversickerungsanlagen oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in einem dicht bebauten Gebiet gemildert und so verhindert, dass dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung kühle Luft zum Austausch entzogen wird.

Dachbegrünungen

Flachdächer oder flach geneigte Dächer für neu zu errichtende Gebäude bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Flächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen.

Baumpflanzungen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist innerhalb der Sondergebiete bei neu zu errichtenden ebenerdigen Stellplätzen je 8 Stellplätze ein großkroniger, vorrangig heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume dienen zudem der Neugestaltung, Strukturierung und Begrünung der Stellplatzanlagen. Zusätzlich wird durch die Verschattung der Bäume in den Sommermonaten eine Aufheizung der Verkehrs- und Stellplatzflächen verhindert. Dies trägt, wie auch die Dachbegrünung, zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der Sondergebiete ist bei neu zu errichtenden ebenerdigen Stellplätzen je angefangene 8 Stellplätze 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 zu ersetzen. Das Pflanzbeet darf ein lichtetes Innenmaß von 2,5 x 2,0 m nicht unterschreiten.

Die den textlichen Festsetzungen beigegefügte Gehölzauswahlliste dient der Orientierung, ist aber keinesfalls abschließend. Diese beinhaltet folgende Bäume:

Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus in Sorten (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Gleditsia triacanthos in Sorten (Lederhülsenbaum)
Quercus palustris (Sumpfeiche)
Tilia cordata (Winterlinde).

Heckenpflanzungen

Um sicherzustellen, dass von der Umfahrung im Ruhrpark keine Blendwirkung auf die A 40 ausgeht, müssen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen blickdichte immergrüne Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,20 m über dem vorhandenen Gelände gepflanzt werden.

Anpflanzen von Hecken

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind blickdichte immergrüne Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,20 m über dem vorhandenen Gelände als Blendschutz zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

zen.

7.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Angesichts der bereits bestehenden, hohen Versiegelung des Ruhrparkgeländes sollen, wie oben dargelegt, im Zuge der Umstrukturierung des Gesamtgeländes soweit wie möglich Maßnahmen ergriffen werden, die den hohen Versiegelungsgrad minimieren. Diesbezüglich wird neben den Festsetzungen von Dachbegrünungen und der Bepflanzung von neu zu errichtenden Stellplätzen mit einer Mindestzahl an Bäumen festgesetzt, dass neu zu errichtende Stellplätze mit einer versickerungsfähigen Oberfläche auszuführen sind. Versickerungsfähig bedeutet nicht, dass die Stellplätze in Gänze unversiegelt hergestellt werden müssen, sondern es besteht ausreichend Spielraum im Hinblick auf die Gestaltung sowie die Auswahl der Materialien.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gilt diese Festsetzung nicht für Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Neu zu errichtende Stellplätze sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche auszuführen. Dies gilt nicht für Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

7.1.10 Immissionsschutz

Aufgrund der bereits vorhandenen sowie der durch die Umstrukturierung des Ruhrparks verursachten Geräuschsituation im Plangebiet und in der näheren Umgebung wurde zur Berücksichtigung und Abwägung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 BauGB ein schalltechnisches Gutachten (Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Industrial GmbH) erstellt, welches die Ermittlung und Beurteilung des Anlagenlärms ausgehend vom Plangebiet sowie die Ermittlung und Beurteilung der nach Umstrukturierung des Einkaufszentrums zu erwartenden Veränderungen der Straßenverkehrsgeräusche im Umfeld des Plangebietes untersucht.

Darüber hinaus wird im Hinblick auf die in der Umgebung des Ruhrparks befindliche schützenswerte Nutzung östlich des Kohlleppelswegs eine Emissionskontingentierung für das festgesetzte Gewerbegebiet festgelegt.

Den schalltechnischen Untersuchungen liegen die Verkehrsdaten der Verkehrsuntersuchung zugrunde.

Bei der Beurteilung des Straßenverkehrslärms wurde auf Grundlage der verkehrlichen Untersuchungen eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens von maximal 10% zugrunde gelegt. Lärmtechnisch resultieren durch eine solche Steigerung nur geringfügige Änderungen.

Für die vom Lärm am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen wurden Immissionspunkte nach TA Lärm festgelegt. Dies sind mehrere Punkte im Wohngebiet nördlich der A 40, der Kohlleppelsweg 50 (Hofstelle mit Wohnnutzung) sowie die Wohnhäuser an der Straße „Auf dem Sporkel“.

Im Rahmen des Verfahrens wurde das Hotel im südlich gelegenen Freizeitzentrum als zusätzlicher Immissionspunkt in das schalltechnische Modell aufgenommen. Die Schutzwürdigkeit dieses Immissionsortes wurde analog eines Mischgebietes angenommen. Die an diesem Immissionsort vorhandene gewerbliche Vorbelastung durch die Therme / Diskothek wurde durch einen pauschalen Abschlag von 6 dB(A) berücksichtigt.

Für das Gebäude Gaststätte Werner Straße 92 liegt keine Genehmigung für eine Wohnnutzung, sondern lediglich für einen Gastronomiebetrieb vor, so dass hier keine Untersuchung erforderlich ist.

Eine Betrachtung weiterer Immissionspunkte ist entbehrlich, da mit der Erfüllung der Lärm-Immissionsschutzanforderungen an den oben genannten Immissionspunkten auch die Erfüllung der Anforderungen an allen weiteren umliegenden Wohnnutzungen sichergestellt ist.

Anlagenlärm

Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgt unter Berücksichtigung der Parkplätze inklusive der Fahrbewegungen, der Anlieferung sowie der technischen Anlagen. Nach TA Lärm sind vom Fahrverkehr nur die Fahrbewegungen auf dem Betriebsgelände zu berücksichtigen. Der Fahrverkehr auf öffentlichen Straßen wurde getrennt davon betrachtet (s. u. Verkehrslärm).

Um im Rahmen des Gutachtens den „worst case“ darzustellen, wurden die Verkehre auf den Straßen „Am Einkaufszentrum“ sowie südlich des Parkhauses als Anlagengeräusche eingestuft und zudem der höhere werktägliche durchschnittliche Tagesverkehr (DTV_w) verwendet. Die interne Straßenführung verbleibt aus schalltechnischer Sicht unverändert zur derzeitigen Situation.

Entgegen der Einteilung des Lieferverkehrs im Verkehrsgutachten in Transporter, leichte Lkw und schwere Lkw wurde darüber hinaus in der schalltechnischen Untersuchung im Hinblick auf eine „worst case“-Betrachtung alle Lieferfahrzeuge als schwere Lkw eingestuft.

Um die schalltechnische Situation am Immissionspunkt Kohlleppeisweg 50 zu verbessern, wird den Berechnungen eine Sperrung der Ausfahrtrichtung der Straße südlich des Parkhauses zur Nachtzeit (ab 22.00 Uhr) mit einer entsprechenden Vorrichtung sowie eine 2,50 m hohe Schallschutzwand an der geplanten Straße zwischen dem Gewerbegebiet und dem bestehenden Parkhaus zu Grunde gelegt. Die Sperrung der Ausfahrtrichtung erfolgt durch hydraulische versenkbare Poller, durch die das Ein- und Ausfahren zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) unterbunden wird.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche des Ruhrparks die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts an allen Immissionspunkten unterschreiten und somit auch an allen umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Die zulässigen Spitzenpegel durch einzelne Geräuschspitzen nach TA Lärm werden an den maßgeblichen Immissionspunkten unterschritten.

Die technischen Außenanlagen, wie z. B. Lüftungs- oder Kühlaggregate, sind entsprechend schalltechnisch auszulegen. Dies ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Sollte die interne Verkehrsführung geändert werden, ist die Schallschutzwand zu überprüfen und ggf. an die neue Situation anzupassen.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen wird im Bebauungsplan nach Maßgabe der schalltechnischen Untersuchungen eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m zeichnerisch festgesetzt.

An der Wieschermühlenstraße besteht derzeit zum Schutz des westlich gelegenen Wohngebietes bereits entsprechend der Baugenehmigung des UCI eine Be-

schränkung der Zu- und Abfahrt von 20.30 bis 6.00 Uhr für den motorisierten Individualverkehr.

Im Bereich des SO Kino ist zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen gemäß der schalltechnischen Untersuchungen die Sperrung der Ausfahrtrichtung der Straße südlich des Parkhauses auf den Kohlleppeleweg zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) erforderlich.

Hinsichtlich dieser Beschränkungen sind im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnete Bereichen festgesetzt, in denen bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (z.B. Schranken) getroffen werden müssen. Die Öffnungszeiten werden im nachgelagerten Genehmigungsverfahren geregelt.

Verkehrslärm

Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 werden am Immissionspunkt „Auf dem Sporkel“ bereits im Nullfall und im Planfall überschritten. Am Immissionspunkt „Kohlleppeleweg 50“ werden die Orientierungswerte in beiden Planfällen eingehalten. Die (hilfsweise zusätzlich betrachteten) Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) werden an den Immissionspunkten „Auf dem Sporkel“ und „Kohlleppeleweg 50“ in beiden Betrachtungsfällen unterschritten.

Die sogenannten Lärmsanierungswerte von 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts werden im Nullfall wie auch im Planfall nicht erreicht bzw. überschritten.

Die Zusatz-Verkehrslärmbelastungen durch die Umsetzung der Planung von max. < 1 dB sind nach den Erkenntnissen der Akustik für den Menschen nicht wahrnehmbar.

Kontingentierung nach DIN 45691

Im Hinblick auf die umgebende schutzwürdige Nutzung und eine gerechte Verteilung der Emissionen auf in dem Gewerbegebiet mögliche Betriebe, werden für das Gewerbegebiet Geräuschkontingente festgelegt. Bei der Kontingentierung wurde die gewerbliche Vorbelastung durch den Ruhrpark berücksichtigt. Zur Festlegung der Kontingente werden ein Bezugspunkt, mehrere Richtungssektoren sowie für jeden Sektor ein Zusatzkontingent im Bebauungsplan festgesetzt.

Im späteren Baugenehmigungsverfahren kann dann für einen konkreten Betrieb das zulässige Immissionskontingent am betroffenen Immissionspunkt in der Umgebung ermittelt werden. Dies gewährleistet ein Maximum an Flexibilität, da dem Betreiber die Maßnahmen zur Erreichung des Zieles freigestellt bleiben.

Die Einschränkung durch die Festlegung der Kontingente ist hinnehmbar, da westlich, nordwestlich und nördlich in räumlicher Nähe zum Plangebiet weitere Gewerbegebiete vorhanden sind, in denen die Ansiedlung für Betriebe möglich ist, die die festgelegten Kontingente nicht einhalten können.

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in die Teilgebiete A bis C gegliedert. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

	LEK,tag dB(A)/m²	LEK,nacht dB(A)/m²
GE	75	58

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht unterschreitet.

Für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$:

Richtungssektor k	Abgrenzung Sektor	Zusatzkontingent	
	Bezugspunkt: X = 32381025,44; y = 5706122,27 (nach Koordinatensystem ETRS89)	$L_{EK,zus,k,Tag}$ dB(A)	$L_{EK,zus,k,Nacht}$ dB(A)
A	0° / 140°	8	12
B	140° / 240°	0	0
C	240° / 0°	5	3

7.1.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen

Im weiteren Verfahren werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 BauO NRW in den Plan aufgenommen. Die Vorschriften über die äußere Gestaltung der Werbeanlagen sollen dafür Sorge tragen, Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Formen der Werbung auszuschließen.

Um der städtebaulich prägnanten Situation im Bereich des Autobahnkreuzes Bochum sowie der umliegenden Bereiche gerecht zu werden, sind verträgliche Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen festgesetzt.

Die Größe und Lage der Werbefläche sowie die Gebäudeseite werden begrenzt. Auf diese Weise kann die notwendige Kundenbeziehung hergestellt werden, ohne eine zu große Störwirkung auf die Umgebung hervorzurufen.

Die zwei heute bereits an der nördlichen Plangebietsgrenze befindlichen Werbemasten werden zeichnerisch festgesetzt um den Bestand zu sichern. Diese Anlagen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Identitätsbildung des Gebietes und dienen darüber hinaus der Orientierung.

Zusätzlich ist im Gewerbegebiet ein neuer Werbemast zulässig, der im Bereich der Hauptzufahrt zum Einkaufszentrum zur Orientierung beitragen kann. Dieser Mast soll sich in seiner Höhe und der Größe der Werbeflächen an den bestehenden Werbemasten angleichen.

Die Höhe der Masten sowie die Größe der Werbeflächen werden begrenzt um eine störende Wirkung auf die Umgebung sowie auf die Ferne zu verhindern. Durch die o. g. Festsetzungen wird ein Gestaltungsrahmen allgemein verbindlich so definiert, dass das Werbebedürfnis angemessen berücksichtigt werden kann und somit die gestalterische Qualität der Architektur gesichert wird.

Werbeanlagen, die mit unterschiedlich bewegten Lichtquellen arbeiten, wie zum Beispiel Blink-, Wechsel- und Lauflichtanlagen oder Projektionen mit bewegten Lichtquellen oder veränderbarer Helligkeit und Motiven (Wendeanlagen) und die Kombination solcher Anlagen sind ausgeschlossen, da solche Arten von Werbeanlagen zu dominierend wirken und die Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn negativ beeinträchtigen würden.

1 Allgemeines

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten die in § 13 Abs. 1 BauO NRW aufgeführten Werbeanlagen.

Nicht als Werbeanlagen gelten:

- a) Hinweisschilder unter 0,25 m² auf Name, Beruf, Öffnungs- und Sprechzeiten oder ähnliches, die an der Stätte der Leistung angebracht sind, sowie*
- b) Hinweisschilder an Baustellen auf Projekte, Bauherren und an der Ausführung Beteiligte sowie Betriebsverlagerungen und Wiedereröffnungen.*

2 Werbeanlagen an Gebäuden

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen an Gebäuden gelten nur für die zu den Plangebietsgrenzen hin orientierten Seiten der Gebäude. Sie gelten nicht für die ausschließlich fußläufig erreichbaren Bereiche im Innern des Einkaufszentrums (Mall-Bereiche).

Werbeanlagen sind allgemein zulässig.

Der Anteil der Werbeflächen darf auf den nach Norden, Osten, Süden und Westen ausgerichteten Seiten aller Gebäude und Gebäudeteile je Gesamtseite nicht mehr als 30% der Summe aller Wandflächen betragen.

In der Höhe darf jede einzelne Werbeanlage maximal ein Drittel der zugehörigen Wandhöhe einnehmen. Bei mehreren übereinander angeordneten Werbeanlagen darf maximal 50% der zugehörigen Wandhöhe belegt werden.

Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Von dieser Regelung sind Standorte für die ausschließlich fußläufig erreichbaren Bereiche im Innern des Einkaufszentrums (Mall-Bereiche) ausgenommen.

3 Werbemasten

Werbemasten (Pylone u.ä.) sind nur auf den zeichnerisch für sie festgesetzten Flächen zulässig.

Im SO 1 EKZ ist ein Werbemast bis zu einer Höhe von 135,0 m ü.NHN zulässig.

Im SO Kino ist ein Werbemast bis zu einer Höhe von 150,0 m ü.NHN zulässig.

Im Gewerbegebiet ist ein Werbemast bis zu einer Höhe von 130,0 m ü.NHN zulässig.

Die Größe der Werbefläche darf je Werbemast 95,0 m² je Seite nicht überschreiten. Bei jedem Werbemast sind maximal zwei Ansichtsseiten zulässig.

Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

7.2 Kennzeichnungen

7.2.1 Bergbau

Da unter den Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Bergbau umgegangen ist und zudem teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein kann, enthält der Bebauungsplan eine entsprechende textliche Kennzeichnung. Es ist

damit zu rechnen, dass bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Caroline", "Hakelmei", "Harpen", "Rosenbaum", "Selinde" und "Sirius" sowie über den auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldern "Kirchharpen II", "Kirchharpen IV" und "Kirchharpen V".

Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Lennert" (zu gewerblichen Zwecken), über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld "Mansfeld Gas" und über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "CBM - RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken). Nach den vorhandenen Grubenbildern hat im Bereich des Plangebietes Gewinnung im tiefen Bereich und teilweise im oberflächennahen Bereich stattgefunden.

Im westlichen Planbereich befindet sich darüber hinaus das "Fundbohrloch der Muthung Harpen" und im östlichen Planbereich das "Fundbohrloch der Muthung Rosenbaum".

Bergbau

Unter den Flächen im räumlichen Geltungsbereich ist der Bergbau umgegangen. Zudem kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es ist damit zu rechnen, dass bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 BauGB).

7.2.2

Altlasten

Nach Maßgabe des BauGB sind diejenigen Flächen, bei denen ein konkreter Verdacht einer Gefährdung vorliegt, entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der westliche Teil des Plangebietes wird im städtischen Altlastenkataster unter der Nummer 3/2.13 geführt. Hierbei handelt es sich um Anschüttungen, deren Art und Zusammensetzung nicht bekannt sind.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine Teilfläche als ehemalige Tankstelle geführt. Die Tankstelle wurde unter gutachterlicher Begleitung zurückgebaut und soweit erforderlich saniert.

Für eine weitere Teilfläche westlich der ehemaligen Tankstelle sind Bodenbewegungen verzeichnet, die in dem Jahr 1989 im Rahmen von Baumaßnahmen erfolgten. Kenntnisse über die auf dem Grundstück lagernden Böden liegen der Unteren Bodenschutzbehörde bislang nicht vor. Aufgrund der Bodenbewegung wird die Fläche als Nebenfläche geführt und ebenfalls im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Im Plangebiet wurden bei Baumaßnahmen in der Vergangenheit Bodenauffälligkeiten und Anschüttungen von 1,50 - 4,0 m festgestellt, die sich im Wesentlichen aus Waschbergen, Schluff, Sand und Bauschutt zusammensetzen. Darunter folgt der natürlich anstehende Boden aus Grobschluff.

In einer ausgewerteten Luftbilddauswertung sind im Plangebiet zudem zahlreiche Bombentrichter eingetragen. Erfahrungsgemäß sind solche Trichter mit unklassifizierten Materialien verfüllt worden, über die keine Angaben vorliegen.

Aufgrund dessen wird im Bebauungsplan folgende textliche Kennzeichnung aufgenommen:

Aufgrund des Versiegelungsgrades und der derzeitigen Nutzung besteht im Bestand kein Untersuchungsbedarf. Sollten allerdings Erdarbeiten durchgeführt werden, sind diese aus umwelttechnischen Gesichtspunkten unter der Aufsicht eines entsprechenden Fachgutachters durchzuführen.

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik nachzuweisen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen sind anfallende Auffüllungsmaterialien vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Flächen müssen versiegelt ausgeführt werden. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Die ehemalige Tankstelle wurde unter gutachterlicher Begleitung zurückgebaut und soweit erforderlich saniert. Der Abschlussbericht vom 26.02.2009 dokumentiert die 14-jährige Bodenluftabsaugung bzw. die anschließende Nachuntersuchung. Die vorliegenden Ergebnisse beziehen sich auf die damaligen nutzungsspezifisch festgestellten Bodenverunreinigungen, d.h. der Analyseumfang deckt den für Kraftstoffe relevanten Schadstoffbereich ab.

Um im Bereich der ehemaligen Tankstelle die zeichnerische Kennzeichnung im Bebauungsplan zurückzunehmen, wäre die Fläche gutachterlich für eine multifunktionale Nutzung zu untersuchen.

Aufgrund des Versiegelungsgrades und der derzeitigen Nutzung besteht im Bestand kein Untersuchungsbedarf. Sollten allerdings Erdarbeiten durchgeführt werden, sind diese aus umwelttechnischen Gesichtspunkten unter der Aufsicht eines entsprechenden Fachgutachters durchzuführen.

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik nachzuweisen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen sind anfallende Auffüllungsmaterialien vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Flächen müssen versiegelt ausgeführt werden.

7.2.3

Ausgasungen

Um die Problematik möglicher Ausgasungen bei Baumaßnahmen frühzeitig berücksichtigen zu können, wird folgende textliche Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Plangebiet liegt in der Zone 3 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbe-reiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005).

Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen sehr wahrscheinlich. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und

Energie, werden aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte -Handbuch Methangas- der Stadt Dortmund und das -Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien- der TFH Georg Agricola in Bochum technische Lösungen an.

Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Daher sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH₄-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Entsprechend § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gelten zu den angrenzenden Autobahnen A 40 und A 43 Anbauverbotszonen in einer Breite von 40 m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn. Hochbauten innerhalb der Bauverbotszonen sind nur ausnahmsweise mit Zustimmung der obersten Straßenbaubehörde (Landesbetrieb Straßen NRW, Niederlassung Bochum) möglich und im Einzelfall im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abzustimmen.

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone von 100 m längs der Autobahn, ebenfalls gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG Baugenehmigungen der Zustimmung des Landesbetriebs Straßen NRW, Niederlassung Bochum.

Die Anbauverbotszone ist in die Planzeichnung zeichnerisch nachrichtlich übernommen worden.

Da mit dem Bebauungsplan angrenzend an die Autobahn keine bisherigen Freiflächen einer baulichen Nutzung zugeführt, sondern lediglich der Bestand gesichert werden soll, entsteht durch die Einschränkung der Bebaubarkeit aufgrund der Anbauverbotszone auch kein Widerspruch zu der Festsetzung als Sondergebiet. Es werden durch die Planung keine neuen Baurechte begründet, die mit den Anbaubeschränkungen im Konflikt stünden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Anlagen der Außenwerbung der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebs Straßen NRW bedürfen.

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Anbauverbotszone zu den Bundesautobahnen A 40 und A 43 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten nur errichtet werden, wenn eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde gemäß § 9 Abs. 8 FStrG erteilt wird. Dies betrifft auch Beleuchtungsanlagen.

Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG innerhalb einer Entfernung von 100

m zur Autobahn Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Anlagen der Außenwerbung stehen gemäß § 9 Abs. 6 FStrG den v.g. Hochbauten bzw. baulichen Anlagen gleich. Anträge zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, die Verkehrsteilnehmer auf den Bundesautobahnen A 40 und A 43 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ruhr, zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStrG vorzulegen.

Damit wird auf die bestehenden Baubeschränkungen aufgrund der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen hingewiesen.

7.4 Hinweise

7.4.1 Bodendenkmäler

Ein Vorkommen von Bau- und Bodendenkmälern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist nicht bekannt. Für den Fall der Entdeckung enthält der Bebauungsplan als Information folgenden Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

7.4.2 Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler. Außerhalb des Plangebietes liegt südöstlich des Plangebietes mit dem „Alten Pastorat“ ein denkmalgeschütztes Gebäude. Das Gebäude ist als Restaurationsbetrieb auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 738 umgenutzt.

7.4.3 Kampfmittelfunde

Da aufgrund der Kriegshandlungen während des Zweiten Weltkrieges Kampfmittelfunde nicht auszuschließen sind, enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis:

Der Bebauungsplan liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird ein Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

7.4.4 Bestehende Leitungen

Die vorhandenen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bochum werden im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Bestehende Leitungen wurden bis zum Satzungsbeschluss im Grundbuch gesichert.

Darüber hinaus befindet sich im westlichen Bereich eine Wasserleitung der Gelsenwasser AG, welche inklusive des erforderlichen Schutzstreifens als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Die vorhandenen Hochspannungsleitungen, die überörtlichen Telekommunikationsleitungen sowie die vorhandenen Gasleitungen werden im Bebauungsplan entsprechend mit Leitungsrechten gesichert (s. hierzu auch Punkt 7.1.7).

7.4.5 Geräuschkontingentierung

Zur Verdeutlichung der Bedeutung und des Regelungsinhaltes der festgesetzten Geräuschkontingentierung wird folgender Hinweis in die Planurkunde aufgenommen:

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Geräuschkontingentierung erfolgt auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, hrsg. vom Deutschen Institut für Normung e. V., Berlin). Die Festsetzung dient der Sicherstellung von verträglichen Immissionswerten bei den benachbarten Wohnnutzungen sowie einem Interessenausgleich innerhalb der verschiedenen Gewerbegrundstücke.

Die festgesetzten Werte geben an, wie viel dB(A) je Quadratmeter Grundstücksfläche (ohne Berücksichtigung von anlagenbezogenen und ortsspezifischen Einflussgrößen) emittiert werden dürfen (Emissionskontingent). Die zulässige Gesamtschallleistung einer Anlage oder eines Betriebs ergibt sich aus dem festgesetzten Emissionskontingent einerseits und der Gesamtgröße des jeweiligen Betriebsgrundstücks andererseits. Im Genehmigungsverfahren können dann nach Maßgabe der DIN 45691 zusätzliche Faktoren wie die Richtcharakteristik der Schallausbreitung, Zu- und Abschläge bei der Bildung des Beurteilungspegels sowie topographische und bauliche Hindernisse auf dem Schallausbreitungsweg berücksichtigt werden.

Die DIN 45691 vom Dezember 2006 wird zusammen mit diesem Bebauungsplan zur Einsichtnahme bei der Stadt Bochum bereitgehalten.

7.4.6 Geologische Störung

Im Plangebiet befindet sich eine geologische Störung. Im Hinblick auf neue Bauvorhaben wird eine entsprechende Baugrunduntersuchung empfohlen.

Im Plangebiet befindet sich eine geologische Störung (Wieschermühlenstörung / Secundus-Sprung).

Für ein neues Bauvorhaben wird empfohlen, eine objektbezogene Untersuchung der Baugrundverhältnisse, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten des Baugrundes, durchführen zu lassen.

7.4.7 Versorgungsleitungen

Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bochum inklusive der Schutzabstände wurden im Bebauungsplan entsprechend als Hinweis übernommen.

Bestehende Leitungen wurden bis zum Satzungsbeschluss dinglich gesichert.

Die Sicherstellung der künftigen Versorgungsstruktur wird im Zuge des jeweils notwendigen bauordnungsrechtlichen Verfahrens geregelt.

8. Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 818 wurde am 09.03.2004 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte auf der Grundlage des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes für die Umstrukturierung und bauliche Fortentwicklung des Ruhrparks im Zeitraum vom 04.06. bis 06.07.2012. In dieser Zeit konnten die Planunterlagen im Technischen Rathaus der Stadt Bochum und dem im Bürgerbüro der Bezirksverwaltungsstelle Nord in der Verwaltungsstelle Gerthe eingesehen werden. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit in einer Bürgerversammlung am 05.06.2012 über die Planung informiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs in Form eines Rechtsplan-Entwurfs mit Schreiben vom 29.01.2013 durchgeführt, mit dem um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten wurde.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden im Bebauungsplan die Hinweise zu Bodendenkmälern und Kampfmitteln ergänzt sowie ein Hinweis zu einer geologischen Störung aufgenommen, Leitungsrechte festgesetzt bzw. Leitungstrassen als Hinweis aufgenommen, die Anbauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nachrichtlich übernommen, Pflanzungen von Hecken als Blendschutz festgesetzt und eine Teilfläche im nördlichen Bereich der Wieschermühlenstraße als Verkehrsfläche ergänzt. Um dies zu ermöglichen, wurde der Geltungsbereich zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes entsprechend erweitert.

In der Begründung wurden die entsprechenden Stellen angepasst.

Die landesplanerische Zustimmung gemäß § 34 Abs. 5 des Landesplanungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) wurde erteilt.

In der Zeit vom 22.07.2013 bis 13.09.2013 (einschließlich) lag der Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Während der öffentlichen Auslegung hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen zum Planentwurf vorzubringen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zu dem Bebauungsplan gebeten.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 22.07. bis 13.09.2013. Parallel wurden mit Schreiben vom 15.07.2013 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen, die Arbeiten zur Regelung des zukünftigen Vollzugs der Einzelhandelsfestsetzungen sowie die Fortentwicklung der konkreten Bauplanungen führten dazu, dass der Bebauungsplan nach der Auslegung wie folgt geändert wurde:

- Die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen wurden im Teilbereich SO 2 EKZ des Sondergebietes an die im Zuge der Fortschreibung 2012 des Masterplans Einzelhandel geänderte Bochumer Sortimentsliste angepasst. (Das bislang unter Heimtierfutter, Schnittblumen etc. (d. h. sonstige zentrenrelevante Sortimente) aufgeführte Teilsortiment „Babyartikel“ wurde gemäß der Systematik der Masterplan-Fortschreibung 2012 nunmehr dem Sortiment Bekleidung zugeschlagen, so dass die Verkaufsflächenobergrenze für Bekleidung um 270 m² von 4.850 m² auf 5.120 m² erhöht wurde. Im Gegenzug wurde die Verkaufsflächenobergrenze für Heimtierfutter, Schnittblumen etc. um 270 m² von 295 m² auf 25 m² reduziert.)
- Für die Teilbereiche SO 1 EKZ und SO 2 EKZ wurde eine textliche Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Fluchttreppenhäusern, Vordächern, Rampen, Terrassen sowie Überdachungen außerhalb der Baugrenzen ergänzt.
- Die westliche der beiden südlich der Autobahn A 40 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für die Anpflanzung von Hecken wurde in westlicher und östlicher Richtung um jeweils ca. 20 m erweitert.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen wurden die von den Änderungen Betroffenen mit Schreiben vom 20.09.2013 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt und um Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen gebeten. Die im Rahmen der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen führten zu keiner Veränderung der Planung.

Mit Schreiben vom 29.01.2013 wurde die Regionalplanungsbehörde gemäß § 34 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) wurde noch nicht) um Auskunft zu den Zielen der Landesplanung und mit Schreiben vom 09.07.2013 gemäß § 34 Abs. 5 LPIG um Stellungnahme gebeten. Die landesplanerische Zustimmung wurde von der Regionalplanungsbehörde mit Schreiben vom 06.08.2013 erteilt.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 27,1 ha mit folgender Unterteilung:

Sondergebiet 1 EKZ: (davon überbaubare Flächen:)	ca. 21,8 ha (ca. 10,8 ha)	ca. 80,2 %
Sondergebiet 2 EKZ: (davon überbaubare Flächen:)	ca. 0,5 ha (ca. 0,5 ha)	ca. 1,9 %
Sondergebiet Kino: (davon überbaubare Flächen:)	ca. 2,8 ha (ca. 1,0 ha)	ca. 10,5 %

Gewerbegebiet: (davon überbaubare Flächen:)	ca. 0,4 ha (ca. 0,25 ha)	ca. 1,5 %
öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 0,9 ha	ca. 3,4 %
private Verkehrsflächen:	ca. 0,7 ha	ca. 2,5 %
Fläche für Wald	im einstelligen Nachkommabereich; daher nicht dargestellt	
Plangebiet gesamt:	ca. 27,1 ha	ca. 100,0 %

10. Umsetzung der Planung

10.1 Erschließung

Die im Zuge der Ertüchtigung des Ruhrparks notwendigen Anpassungen der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur erfolgt im Zuge der baulichen Entwicklung im Rahmen von Plan- und Genehmigungsverfahren außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens.

10.2 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine umfänglichen bodenordnerischen Maßnahmen notwendig, da sich der gesamte Ruhrpark in seiner bestehenden Struktur auch in den Bereichen, die für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind, im Besitz der Einzelhandelsbetreiber befindet. Sofern in Randbereichen im geringfügigen Maße einzelne liegenschaftliche Anpassungen notwendig werden, werden diese außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens zwischen der Stadt Bochum und den Flächeneigentümern geregelt.

10.3 Eingriffs-, Ausgleichsmaßnahmen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits baulich genutzt und durch bestehendes Planungsrecht überplant. Aufgrund dessen ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

10.4 Kosten

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

10.5 Verträge

Die Notwendigkeit des Abschlusses eines Städtebaulichen Vertrages ist nicht gegeben.

Zu den Anpassungen der bestehenden öffentlichen Verkehrsanlagen inklusive der Anpassungen der Lichtsignalsteuerung wird unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren eine Ausbauvereinbarung zwischen der Stadt Bochum und dem Flächeneigentümer geschlossen.

11. Gutachten

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erstellt:

- Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung des Ruhrpark Einkaufszentrums in Bochum (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Mai 2012)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Froelich & Sporbeck, Januar 2012)
- Prognose von Schallimmissionen (DEKRA Industrial GmbH, Mai 2012)
- Verkehrsuntersuchung (Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co.KG, Mai 2012)

TEIL B UMWELTBERICHT

I. Einleitung

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Für das Einkaufszentrum Ruhrpark befindet sich der Bebauungsplan Nr. 818 in Aufstellung. Dieser Bebauungsplan setzt überwiegend als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Einkaufszentrum fest. In diesem Zusammenhang plant der heutige Haupteigentümer des Ruhrparks eine Veränderung der Flächennutzung und der Gebäudestruktur innerhalb des Ruhrparks. Hierzu wurde ein Repositierungskonzept aufgestellt, welches zunächst bis 2013 realisiert werden soll. Ziel des Bebauungsplanes ist die verbindliche Festlegung der baurechtlichen Situation für das gesamte Areal des Einkaufszentrums Ruhrpark und damit die zeitgemäße Fortentwicklung des „shopping centers“. Im Vordergrund steht dabei die Steuerung des Einzelhandels im Hinblick auf die zulässige Verkaufsfläche und die Zulässigkeit von Sortimenten. Des Weiteren gilt es, die geplante südliche Erweiterung des Einkaufszentrums planungsrechtlich zu sichern und die damit einhergehende veränderte Verkehrssituation entsprechend festzusetzen.

Im Wesentlichen sind Gebäudeabrisse und -neuerrichtungen sowie eine neue Wegeführung (Rundlauf) geplant. Zum Teil wurden erste Umbaumaßnahmen bereits durchgeführt, hierzu zählt die Sanierung des „Sinn-Leffers“-Gebäudes und der damit einhergehende Umzug des „Media Marktes“ in dieses Gebäude. Des Weiteren wurden das ehemalige „Woolworth“-Gebäude und der Supermarkt „extra“ in 2011 abgerissen, um Flächenpotenziale für den Neubau und die Neustrukturierung zu schaffen. Das Konzept für den Ruhrpark sieht vor, dass der Um- und Neubau ausschließlich innerhalb des aktuellen Flächenumgriffs stattfindet und keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 27,1 ha.

Neben dem vorliegenden Umweltbericht wurde im Rahmen des Vorhabens ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro Froelich & Sporbeck erstellt (2012).

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt die Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes dar. Darin enthalten sind die Vorgaben zu den so genannten Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Sind gemäß § 18 BNatSchG aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 und 5 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zu beachten ist, dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits baulich genutzt ist und dementsprechend die

Eingriffe bereits erfolgt sind. Die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird dementsprechend nicht erforderlich.

Der Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, so dass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können. Gegenüber den sozialen und wirtschaftlichen Belangen haben die Belange des Umweltschutzes keinen grundsätzlichen Vorrang in der Abwägung.

2 **Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

In einzelnen Fachgesetzen und Fachplänen werden für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze dargestellt, welche die Grundlage für eine Bewertung der Umweltauswirkungen bilden. Dabei sind lediglich die Ziele zu berücksichtigen, die für den betrachteten Bebauungsplan von Bedeutung sind. Die nachfolgende Zusammenstellung enthält die wesentlichen schutzgutbezogenen Ziele.

Tab. 1: In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte schutzgutbezogene Ziele des Umweltschutzes

Menschen / Gesundheit / Bevölkerung:	Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB, TA-Lärm, DIN 18005
Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt:	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB
Boden:	Zweck/Grundsätze des Bodenschutzes gem. § 1 BBodSchG, Darstellungen der „Bodenschutzklausel“ gem. § 1a BauGB, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
Wasser:	Grundsätze des § 1a WHG, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB
Luft / Klima:	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG, Belange gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB
Landschaft:	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB
Kultur- und sonstige Sachgüter:	Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG, Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB

Die Ziele und Darstellungen der Regionalplanung, der Landschaftsplanung und der Strategischen Umweltplanung der Stadt Bochum (StrUP) werden im Kapi-

tel II 1.3.1 dieses Umweltberichtes genannt.

3

Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grundlage für die folgende Beschreibung ist der Bebauungsplan Nr. 818 sowie die zugehörige Begründung. Folgende für den Umweltbericht wesentliche Aussagen werden getroffen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 818 ist eine Nutzung als Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Kino und ein Gewerbegebiet geplant. Das Sondergebiet Einkaufszentrum (EKZ) gliedert sich in zwei Teilbereiche in denen die Unterbringung unterschiedlicher Branchen zulässig ist (SO 1 EKZ, SO 2 EKZ). Das Sondergebiet Kino dient der Bestandssicherung des bestehenden UCI-Kinos.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im SO 1 EKZ und im SO Kino eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für das SO 2 EKZ wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Neben der maximal überbaubaren Grundfläche werden auch Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen getroffen. In den beiden Sondergebietsflächen Einkaufszentrum dürfen die Gebäude eine Höhe von 131,0 m über NHN nicht überschreiten. In dem Sondergebiet Kino wird die Gebäudehöhe auf 136,5 m über NHN beschränkt. Eine Überschreitung der Gebäudehöhen durch technische Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge ist zulässig. Die Zeltkonstruktion des Ruhrparks sowie der bestehende Sendemast darf ebenfalls die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschreiten.

Im Osten des Plangebietes ist ein Gewerbegebiet (GE) vorgesehen. Hier soll ggf. ein Fast-Food-Restaurant und eine Tankstelle angesiedelt werden. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen ausschließlich in den Sondergebieten untergebracht werden sollen. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,8 festgelegt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 115,0 m über NHN.

Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im Wesentlichen an der Bestandsbebauung im Ruhrpark.

An dem gut einsehbaren Standort des Ruhrparks ist es städtebaulich angestrebt, die Dachlandschaft grundsätzlich nicht durch zusätzliche Aufbauten auf den Dächern zu beeinträchtigen. Dies ist auch vor dem Hintergrund des südlich an den Geltungsbereich anschließenden Landschaftsraums zu sehen. Damit Aufbauten nur in geringem Umfang in Erscheinung treten, dürfen sie eine Höhe von 4,5 m über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe nicht überschreiten und müssen zurückversetzt errichtet werden. Ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzüge (wg. Brandschutzbestimmungen) und Werbeanlagen. Zum Schutz des Landschaftsbildes ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen in ihrer Dimension und Lage entsprechend festgesetzt.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Ruhrparks über die Straße „Am Einkaufszentrum“ sowie die Wieschermühlenstraße wird beibehalten. Die innere Erschließung über die Stellplatzflächen und die Umfahrung wird sich aufgrund der Neuordnung der Flächennutzung geringfügig ändern. Zusätzliche Versiegelungen von Grünflächen

sind jedoch nicht erforderlich, da die Neuordnung im Bestand vorgenommen wird.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Heizenergie und Wasser sowie die Entsorgung sind aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung gewährleistet.

Grünflächen

Öffentliche und/oder private Grünflächen werden im Bebauungsplan Nr. 818 nicht festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen beinhalten Vorgaben zur Dachbegrünung und zur Anpflanzung von Bäumen. Demnach sind Dächer neu zu errichtender Gebäude (bis max. 15 Grad Dachneigung) unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Flächen für Anlagen für regenerative Energiegewinnung.

Bei der Neuerrichtung von Stellplätzen ist je acht Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Waldflächen

Im Bereich der Einmündung der Wieschermühlenstraße in das Einkaufszentrum wird eine Fläche für Wald in den Geltungsbereich aufgenommen. Diese Fläche sowie die daran angrenzende öffentliche Verkehrsfläche wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 177b / 597a übernommen. Die Waldfläche ist im Zusammenhang mit den südlich festgesetzten Waldflächen im Bebauungsplan Nr. 597 zu sehen.

II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1 Bestandsaufnahme

1.1 Vorliegende Unterlagen

Folgende Unterlagen zum Plangebiet des Bebauungsplans liegen vor und werden im Umweltbericht berücksichtigt:

- Bebauungsplan Nr. 818 (Plandarstellung und Begründung), HJP Planer 2012,
- Faunistische Kartierungen, Froelich & Sporbeck 2011 / 2012,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Froelich & Sporbeck 2012,
- Regionaler Flächennutzungsplan der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, 2010,
- Strategischer Lärmaktionsplan für den Ballungsraum Bochum, 2011,
- Strategische Umweltplanung Bochum, Stadt Bochum 2010,
- Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – Teilplan Ost, Bezirksregierung Arnsberg 2011,
- Landschaftsplan Bochum Mitte/Ost, Stadt Bochum 1999,
- Digitale Bodenkarte und Karte der schutzwürdigen Böden NRW, 2004
- Verkehrsuntersuchung Ruhrpark Bochum, IVV Aachen 2012
- Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Bielefeld / Stuttgart 2012.

Darüber hinaus sind Internetabfragen bei dem LANUV und verschiedenen umweltrelevanten Instituten durchgeführt worden, um Schutzgebietsausweisungen, Artenlisten und weitere raumrelevante Informationen zu erhalten und auszuwerten.

1.2 Kurzbeschreibung und Abgrenzung des umweltbezogenen Untersuchungsraumes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plangebiet) liegt im Osten der Stadt Bochum im Stadtteil Harpen. Das Plangebiet wird im Norden durch die A 40 und im Westen durch die A 43 begrenzt. Im Süden schließt eine Waldfläche an den Ruhrpark an. Im Osten endet der Geltungsbereich an den Straßen „Am Ruhrpark“ und „Kohlleppelsweg“. Südöstlich liegen Ackerflächen und die Harpener Teiche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nahezu vollständig baulich genutzt und gliedert sich in den zentralen Ruhrpark-Gebäudekomplex und die umliegenden großflächigen Stellplatzanlagen. Zum Teil sind in den Randbereichen und im Bereich der Stellplätze Einzelbäume und kleine Gehölzgruppen vorhanden.

Der nachfolgenden Abbildung 1 kann die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans entnommen werden.

Der umweltbezogene Untersuchungsraum orientiert sich an den zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplanes. Er richtet sich nach den zu erwartenden Wirkreichweiten und der potenziellen Betroffenheit der jeweiligen Schutzgüter durch die Planung. In den umweltbezogenen Untersuchungsraum werden dementsprechend die südlichen ökologisch hochwertigen Strukturen und die schutzbedürftige Wohnnutzung mit einbezogen.

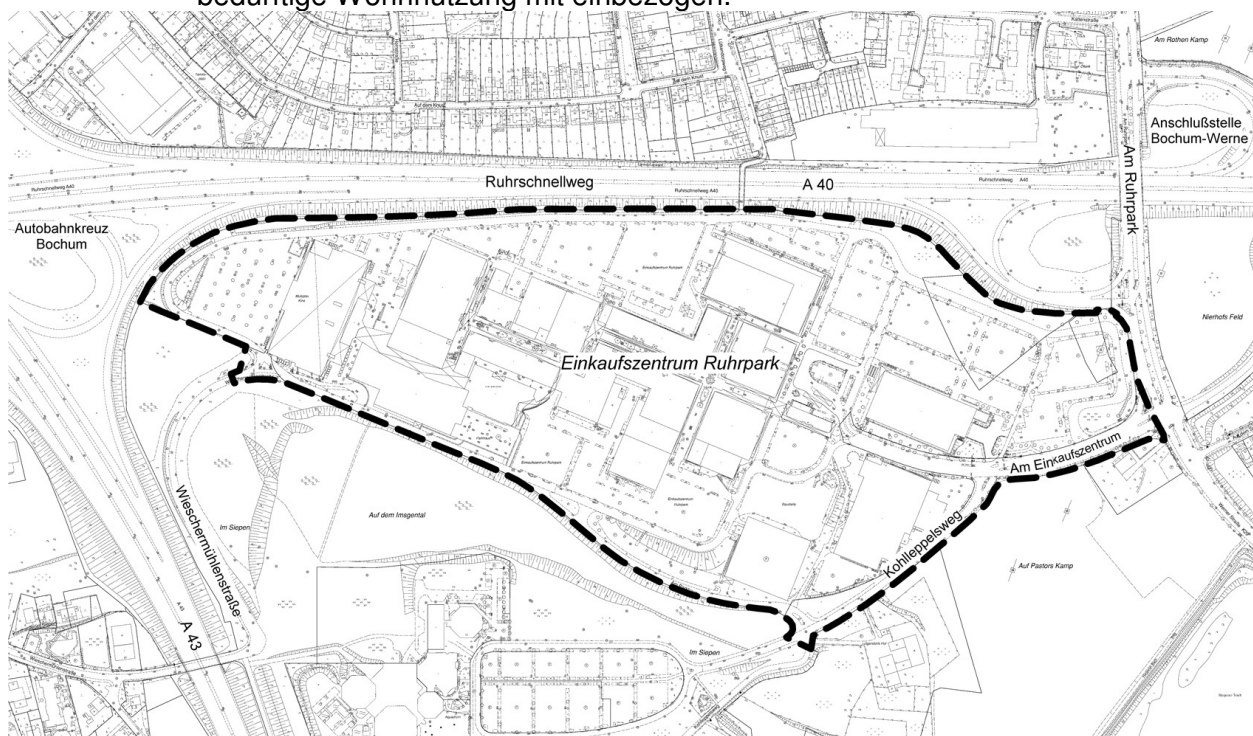


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.3 Belange des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gemäß § 1 Abs. 6 Punkt 7a-i BauGB im Hinblick auf den derzeitigen Zustand, einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im Hinblick auf eine erhebliche Beeinflussung beschrieben. Zu den im Rahmen dieses Umweltberichtes zu berücksichtigenden Umweltbelangen zählen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- i) die Wechselwirkungen der Buchstaben a, c und d.

Die übrigen Belange des Umweltschutzes sind bezüglich der vorliegenden Planung als nicht abwägungsrelevant einzustufen. Diese Einschätzung wird nachfolgend für jeden Belang begründet. Eine vertiefende Betrachtung ist daher nicht erforderlich.

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie dessen Umfeld nicht vorhanden, so dass Auswirkungen von vornherein auszuschließen sind.

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Gebiet des Ruhrparks ist vollständig an das Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Die Vermeidung und Bewältigung von Geräuschemissionskonflikten besteht darin, eine Verteilungsoptimierung der Emissionskontingente durchzuführen. Die durch den Zusatzverkehr verursachte Mehrbelastung des Schalls von weniger als 1 dB(A) ist für den Menschen nicht wahrnehmbar.

- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen werden unter Berücksichtigung nachhaltiger und effizienter Techniken zur Energieeinsparung und zur Ressourcenschonung umgesetzt. In diesem Zusammenhang sind entsprechende Zertifizierungen vorgesehen (DGNB, LEED o. ä.). Schwerpunkte werden die Bereiche Licht, Energie, Klima- und Kältetechnik und Wasser sein.

- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die Umstrukturierung der Flächennutzung des Ruhrparks ergeben sich voraussichtlich keine bedeutenden zusätzlichen Emissionen.

1.3.1

Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen keine Schutzausweisungen vor. Im Folgenden werden die planerischen Vorgaben des Regionalen

Flächennutzungsplanes, des Landschaftsplanes, des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet und der Strategischen Umweltplanung der Stadt Bochum beschrieben.

Regionaler Flächennutzungsplan

Die Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen haben 2005 eine Planungsgemeinschaft gegründet und einen gemeinsamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) aufgestellt, welcher am 03.05.2010 in Kraft getreten ist. Die Besonderheit des RFNP besteht darin, dass der Plan gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes übernimmt.

Der RFNP weist den Ruhrpark als „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Ausweisung, so dass keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Südlich des Ruhrparks schließen Waldbereiche, ein weiteres Sondergebiet (Freizeit, Erholung und Sport) sowie Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) an. Nördlich wird der Ruhrpark durch die A 40 begrenzt.

Landschaftsplan Bochum Mitte/Ost

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Jedoch liegen für die südlich angrenzenden Flächen Festsetzungen des Landschaftsplanes vor, die es im Rahmen des Umweltberichtes zu berücksichtigen gilt.

Der südliche Waldbereich und südöstliche offene Landschaftsraum sind als Landschaftsschutzgebiet L 11 „Auf dem Sporkel / Werner Teiche / Kohlleppel / Wieschermühlenstraße in Bochum-Ost, Werne 3 und 4, Harpen / Werne“ ausgewiesen. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst einen z. T. landwirtschaftlich genutzten Raum mit gliedernden und belebenden Elementen, eine aufgeforstete Halde zwischen der Werner Straße und der A 40, Waldflächen sowie ehemalige Klärteiche, die zu einer Extensivgrünanlage ausgebaut worden sind. Als Schutzzweck wird Folgendes angegeben:

- Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- Erhalt der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes,
- Sicherung ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Die Schutzausweisung dient:

- der Erhaltung der Werner Teiche für den Arten- und Biotopschutz, insbesondere für Brutvögel, Amphibien und Libellen,
- der Erhaltung der Immissions-, Sicht- und Klimaschutzfunktion der Waldflächen,
- der Erhaltung des Raumes, der für die regionale Erholung von Bedeutung ist,
- der Erhaltung des Landschaftsbildes, das durch die Gehölzstreifen und die Teiche geprägt wird.

Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – Teilplan Ost

Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 (Bezirksregierung Arnsberg 2011) gibt Auskunft über die Luftbelastungssituation. Diese Erkenntnisse werden für Maßnahmen zur Luftreinhaltung, die auf die unterschiedlichen Quellen der Luftbelastung zugeschnitten sind und für die Stadtentwicklung genutzt.

Für den Ruhrpark und umliegende Bereiche liegen jedoch keine Messwerte vor. Dementsprechend werden für diesen konkreten Raum auch keine Maßnahmen der Luftreinhalteplanung festgelegt. Allgemein liegt das Plangebiet im Bereich der Umweltzone, mit der ein Verkehrsverbot für schadstoffintensive Fahrzeuge einhergeht. Das Verkehrsverbot dient dem Ziel, die Schadstoffkonzentration an den Belastungsschwerpunkten zu senken. Des Weiteren werden im Luftreinhalteplan „regionale Maßnahmen“ festgelegt. Zur Bauleitplanung heißt es hier:

„Im Rahmen der Bauleitplanung werden folgende Zielsetzungen verstärkt verfolgt:

- *Wohngebiete verstärkt an Fernheiz- und Sammelheizanlagen (z. B. Blockheizkraftwerke) anzuschließen,*
- *Nutzung von Energie aus nicht fossilen Brennstoffen,*
- *Vermeidung baulicher Strukturen mit unzureichenden Durchlüftungsbedingungen (z. B. Straßenschluchten).*

Im Rahmen der Bauleitplanung ist dem Belang der Luftreinhaltung besonderes Gewicht beizumessen. Dies gilt insbesondere bei Variantenuntersuchungen.“

Strategischer Lärmaktionsplan für den Ballungsraum Bochum

Die Lärmaktionsplanung soll in Wechselwirkung mit den vorbereitenden und den verbindlichen Bauleitplänen sowie mit Entwicklungs- und Rahmenplanungen Anregungen und Impulse zur Lärmvermeidung und Lärminderung geben. Die Stadt Bochum verfolgt mit der Lärminderungsplanung das Ziel, gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Grundlage bilden Lärmkartierungen. In der Anlage 6 des Lärmaktionsplanes werden die Lärmquellen der 1. Stufe dargestellt. Im Umfeld des Ruhrparks zählen hierzu die beiden Autobahnen A 40 und A 43. Der Bereich der nördlichen Wohnbebauung wird als Lärmschwerpunkt bezeichnet. Darüber hinaus werden im Lärmaktionsplan Maßnahmen zur Lärminderung aufgeführt, die allerdings nicht flächenscharfe sondern allgemeine Aussagen treffen.

Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP)

Die Strategische Umweltplanung der Stadt Bochum (StrUP) beinhaltet grundlegende Zielformulierungen für die fünf Schutzgüter „Boden“, „Gewässer“, „Arten und Biotop“, „Klima“ sowie „Mensch“ (Gesundheit). Kern der Strategischen Umweltplanung ist das Umweltzielsystem. Das Umweltzielsystem ist die komprimierte Zusammenführung aller Ziele der Strategischen Umweltplanung. Die Umweltqualitätsziele bestehen aus den zwei Teilbereichen „Räumliches Zielkonzept“ und „Umweltzielkataloge“. Im Räumlichen Zielkonzept werden Ziele mit eindeutigen Raumbezügen formuliert.

Der Ruhrparks wird in der Karte des Räumlichen Zielkonzeptes als Stadtökologisches Defizitgebiet dargestellt. Für Defizitgebiete werden folgende Ziele benannt: *„Verbesserung der Umwelt- und Wohnqualität durch Erhöhung des Anteils unversiegelter Böden: Mindestanteil 30 %; Reaktivierung von mindestens 15 % der Brachflächen für die Freiflächenversorgung; Sicherung einer erholungsrelevanten Freiraumversorgung mit mind. 6,5 m²/EW; räumlichen Anbindung an ökologische Ausgleichsgebiete“.* Die östlich und südlich angrenzenden Freiflächen sind als „Stadtökologisches Ausgleichsgebiet“ und „Regionaler Grünzug“ gekennzeichnet. Ziel ist ein *„Erhalt des Status quo in Quantität und Qualität der Freiflächenausstattung; Anbindung an schutzwürdige Biotop im kommunalen Verbundsystem“.*

Der Umweltzielkatalog präzisiert die Zielvorstellungen zu den einzelnen Schutzgütern, so dass diese Vorgaben im vorliegenden Umweltbericht in den jeweiligen Schutzgutkapiteln aufgeführt werden. Generell geben die Umweltqualitätsziele bestimmte sachlich, räumlich und ggf. zeitlich definierte Qualitäten von Ressourcen, Potenzialen oder Funktionen an, die in konkreten Situationen erhalten oder entwickelt werden sollen. Im Rahmen der Auswirkungsprognose ist zu prüfen, inwieweit die Planung einer Verwirklichung der Umweltqualitätsziele der StrUP entgegensteht bzw. die Planung mit den Zielen vereinbar ist.

1.3.2

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt gehen die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen von der Flächeninanspruchnahme aus. Untergeordnet sind Störungen der Fauna durch den Betrieb des Ruhrparks im Rahmen der Auswirkungsprognose zu prüfen. Der umweltbezogene Untersuchungsraum umfasst dementsprechend den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

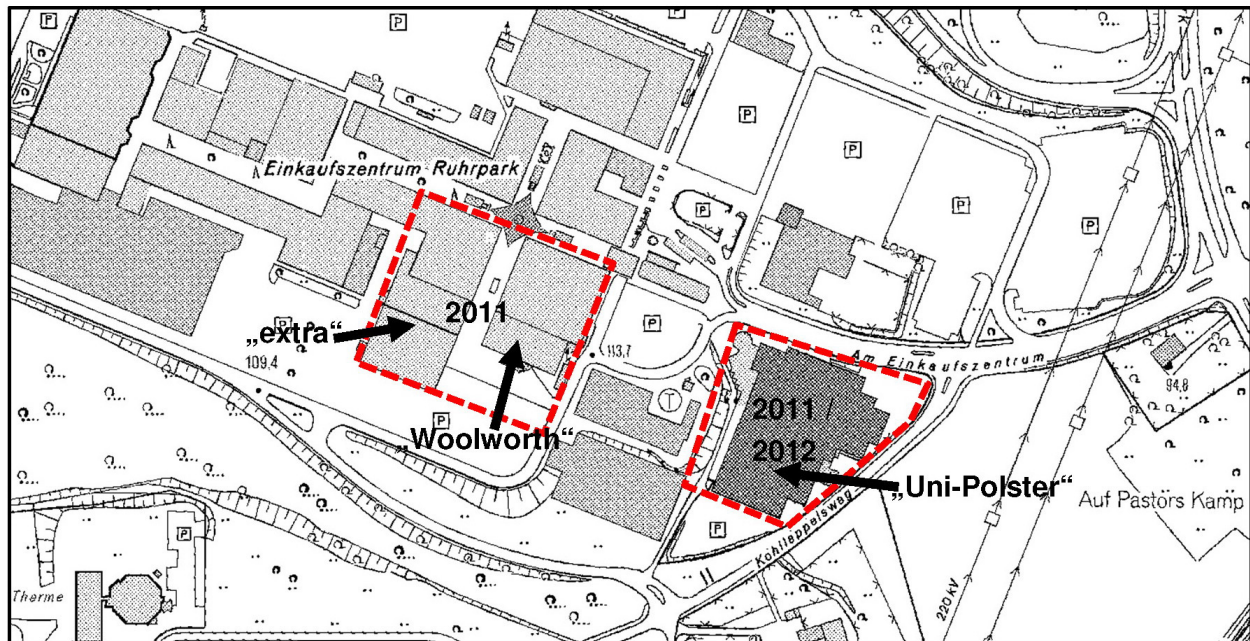
Tiere

Im Jahr 2011 erfolgten im Juni und Juli jeweils zwei bzw. drei Begehungen zur Erfassung von Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln. Die Kartierungen erfolgten im Bereich der beiden inzwischen bereits abgerissenen Gebäude (ehemaliges „Woolworth“-Gebäude und früherer Supermarkt „extra“), um hier frühzeitig mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen im Vorfeld der Abrissarbeiten treffen zu können.

Die Begehungen wurden an folgenden Tagen durchgeführt:

- 01.06.2011 Erfassung der Avifauna,
- 28.06.2011 Erfassung der Avifauna und der Fledermäuse,
- 07.07.2011 Erfassung der Fledermäuse,
- 12.07.2011 Erfassung der Fledermäuse.

Im Herbst 2011 wurde des Weiteren mit Kartierungen an dem dritten noch abzureißenden Gebäude („Uni-Polster“) begonnen. Hierzu wurde am 20. September 2011 eine Begehung zur Erfassung von Fledermäusen durchgeführt. Im Frühjahr 2012 werden zwei Begehungen zur Erfassung von potenziellen Brutvorkommen von Vögeln an den Gebäuden durchgeführt. Eine Begehung hat am 3. Mai 2012 stattgefunden. Der zweite Kontrolldurchgang ist für Anfang Juni 2012 geplant.



Quelle: TIM-online, eigene Darstellung

Abb. 2: Kartierbereiche 2011 und 2012

Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen zusätzlich aus der Abfrage des amtlichen und des ehrenamtlichen Naturschutzes vor.

Vögel (Avifauna)

Im Untersuchungsraum konnte lediglich das Vorkommen des Haussperlings (Rote Liste Deutschland (RL D) V, Rote Liste Nordrhein-Westfalen (RL NW) V) nachgewiesen werden. Ein Vorkommen der anderen, in Tabelle 2 aufgeführten Arten (Hinweise der ULB Stadt Bochum zu Vorkommen an den südöstlich gelegenen Harpener Teichen) kann aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und der in den Jahren 2011 / 2012 durchgeführten Erfassungen (mit Ausnahme einzelner Überflüge) ausgeschlossen werden.

Brutplätze des Haussperlings wurden im Bereich der bereits 2011 abgerissenen Gebäude nachgewiesen. Im Bereich des in 2012 abzureißenden „Uni-Polster“-Gebäudes wurde eine Kartierung durchgeführt. Haussperlinge oder andere Gebäudebewohnende Vogelarten konnten nicht festgestellt werden. Eine weitere Begehung wurde Anfang Juni 2012 durchgeführt.

Der Haussperling nutzt eine Vielzahl von Strukturen als Neststandort. Dazu gehören Höhlen, Spalten und tiefe Nischen an Bauwerken, in Felsen, Erdwänden und Bäumen, aber auch Storch- und große Greifvogelnester, alte Mehlschwalbennester oder Bereiche unter Bedachungen verschiedenster Art (Bauer et al. 2005).

Tab. 2: Liste der im Untersuchungsraum vorkommenden Vogelarten bzw. deren Vorkommen für das Umfeld angegeben wurde mit Angaben zu Gefährdung und Schutzstatus

Nr.	Art	wissenschaftlicher Name	Status	RL D 2008	RL NW 2009
1	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	unbekannt	-	-
2	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	unbekannt	3	3S

Nr.	Art	wissenschaftlicher Name	Status	RL D 2008	RL NW 2009
3	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	unbekannt	-	-
4	Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	unbekannt	-	-S
5	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	unbekannt	-	-
6	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	B	V	V
7	Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	unbekannt	-	-
8	Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	unbekannt	-	-
9	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	unbekannt	V	3S
10	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	unbekannt	-	3
11	Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	unbekannt	-	-
12	Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	unbekannt	V	V
13	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	unbekannt	-	VS

verwendete Abkürzungen:

Status:

B = Brutvogel, unbekannt = Angabe der ULB Bochum über Vorkommen im Bereich der südöstlich gelegenen Harpener Teiche

Rote-Liste Status: Einstufung nach Roter Liste NRW (Sudmann et al. 2009) und Roter Liste Deutschland (Südbeck et al. 2008)

3 gefährdet NW – Nordrhein-Westfalen

V Art der Vorwarnliste D – Deutschland

S von Naturschutzmaßnahmen abhängig

fett gesetzt sind in NRW regelmäßig auftretende planungsrelevante Arten, die bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu beachten sind (Quelle: LANUV 2012).

Fledermäuse

Hinsichtlich der Fledermäuse konnte im Rahmen der Detektorbegehungen kein Nachweis von Fledermausvorkommen im Bereich des Ruhrparks erbracht werden. Die Zwergfledermaus wird aber aufgrund der Habitateignung vorsorglich als vorkommend angenommen. Aufgrund der im Ruhrpark vorhandenen Gebäudestruktur ist ein Vorkommen nicht auszuschließen. Die Zwergfledermaus kommt nach Angaben des LANUV im Bereich des Messtischblattes 4509 vor. Diese Fledermausart ist eine ausgesprochene „Spaltenfledermaus“, die besonders häufig Ritzen und Spalten in und an Häusern als Quartier nutzt. Sie wechselt im Verlauf des Sommers mit einem Teil bzw. der gesamten Kolonie mehrfach die Quartiere.

Tab. 3: Im Untersuchungsraum potenziell vorkommende Fledermausarten und ihre Gefährdung nach den Roten Listen NRW und Deutschland

Nr.	Art	wissenschaftlicher Name	RL D 2009	RL NW 2010
1	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-

Rote Liste NRW: Meinig et al. 2010 / Rote Liste Deutschland: Meinig et al. 2009

Rote-Liste Status:

– ungefährdet

Abkürzungen Tabellenkopf:

RL = Rote Liste

NW = Nordrhein-Westfalen

D = Deutschland

Pflanzen

Der Ruhrpark stellt sich als nahezu vollständig versiegelt dar. Lediglich in den Randbereichen, entlang der Straßenverkehrswege und im Bereich der Parkplätze sind Rasenflächen, Sträucher und Einzelbäume vorhanden. Im Bereich der Arkadengänge sind kleinere Pflanzbeete angelegt.

Südlich des Ruhrparks befindet sich eine Laubwaldmischfläche. Die Flächen östlich des Ruhrparks gehören dem Regionalen Grünzug an. Ihnen kommt eine hohe Bedeutung für die Vernetzung von Lebensräumen zu.

Insgesamt kommt dem Plangebiet keine bzw. eine geringe Bedeutung für die Flora zu. Dem südlich angrenzenden Laubwald kommt eine hohe Bedeutung zu.

Folgende Oberziele für das Schutzgut Pflanzen werden in der StrUP festgelegt:

- Regionale Grünzüge sind in ihrer Lebensraumfunktion für Flora (und Fauna) gestärkt und vernetzt.
- Kommunale Grünzüge sind planerisch gesichert und werden in ihrer Lebensraumfunktion für Flora (und Fauna) gestärkt und vernetzt.
- Bauflächen bilden im städtischen Biotopverbund keine ökologische Barriere.
- Die Naturnähe der Lebensraumstrukturen im städtischen Biotopverbund ist gesichert.

Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt wird unter anderem durch die Vielfalt der Arten und Lebensräume bestimmt. Insgesamt stellt sich der Bebauungsplanbereich als sehr monoton dar und ist erheblich durch die anthropogene Nutzung vorbelastet. Dem Plangebiet kommt eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Biologischen Vielfalt zu.

1.3.3

Boden

Beim Schutzgut Boden sind keine Auswirkungen durch das Vorhaben über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus zu erwarten, so dass sich hier der umweltbezogene Untersuchungsraum auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt.

Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden vor, die als sehr schutzwürdig und besonders schutzwürdig eingestuft sind. Die Ausweisung der Schutzwürdigkeit erfolgt in den drei Stufen schutzwürdig, sehr schutzwürdig, besonders schutzwürdig. Die Schutzwürdigkeit des hier vorkommenden Bodens ist dabei der mittleren bzw. obersten Kategorie (Stufe 2 und 3) zuzuordnen.

Da der Ruhrpark nahezu vollständig versiegelt ist, ist davon auszugehen, dass kein natürlicher Boden und damit keine Schutzwürdigkeit mehr gegeben sind. Gemäß der Angaben der StrUP liegt der Versiegelungsgrad im Ruhrpark zwischen 80 und 100 %. Folgende Oberziele für das Schutzgut Boden werden in der StrUP festgelegt:

- Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen, Bodenfunktionen sind nachhaltig gesichert.
- Von den Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser gehen keine Gefährdungen für die Umwelt aus.

Altlasten

Der westliche Teil des Plangebietes wird im Altlastenkataster der Stadt Bochum unter der Nummer 3/2.13 geführt. Dabei handelt es sich um Anschüttungen, deren Art und Zusammensetzung nicht bekannt sind. Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine Teilfläche als ehemalige Tankstelle (Nr. 19) geführt. Die Tank-

stelle wurde unter gutachterlicher Begleitung zurückgebaut und soweit erforderlich saniert. Für eine weitere Teilfläche sind Bodenbewegungen verzeichnet, die 1989 im Rahmen von Baumaßnahmen erfolgten. Aufgrund der Bodenbewegungen wird die Fläche als Nebenfläche im Altlastenkataster geführt. Kenntnisse über die Böden liegen der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vor.

Im Plangebiet wurden bei Baumaßnahmen in der Vergangenheit Bodenauffälligkeiten und Anschüttungen von 1,5 – 4,0 m festgestellt, die sich im Wesentlichen aus Waschbergen, Schluff, Sand und Bauschutt zusammensetzen. Darunter folgt der natürlich anstehende Boden aus Grobschluff. Aufgrund des Versiegelungsgrades und der derzeitigen Nutzung besteht gem. der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde kein Untersuchungsbedarf. Sollten allerdings Erdarbeiten durchgeführt werden, sind diese aus umwelttechnischen Gesichtspunkten unter der Aufsicht eines entsprechenden Fachgutachters durchzuführen. Weitere Vorgaben der Unteren Bodenschutzbehörde für Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen sind dem Kapitel 3.1 dieses Umweltberichtes zu entnehmen.

Insgesamt kommt dem Plangebiet hinsichtlich der Belange des Bodens aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen keine bzw. eine geringe Bedeutung zu.

1.3.4

Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind keine Auswirkungen durch das Vorhaben über den Geltungsbereich hinaus zu erwarten, so dass sich der umweltbezogene Untersuchungsraum auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im südöstlichen Landschaftsschutzgebiet liegen in ca. 250 m Entfernung zum Ruhrpark ehemalige Klärteiche, die sog. „Harpener Teiche“. Südöstlich des Plangebietes verlaufen der Kornharpener Bach und der Harpener Bach. Weitere fachlich hervorzuhebende Wertigkeiten liegen nicht vor.

Grundwasser

Die überwiegend versiegelten Flächen des Ruhrparks stehen nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung und haben somit keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Folgende Oberziele für das Schutzgut Wasser werden in der StrUP festgelegt:

- Der gute mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwassers ist hergestellt und dauerhaft gesichert.
- Der gute ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potenzial von Oberflächengewässern ist hergestellt und dauerhaft gesichert.

Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Insgesamt kommt dem Schutzgut Wasser im Bebauungsplangebiet eine geringe Bedeutung zu.

1.3.5

Luft / Klima

Da sich lufthygienische und klimatische Zusammenhänge nicht auf ein bestimm-

tes Plangebiet beschränken, sondern in einem größeren räumlichen Zusammenhang zu sehen sind, geht der umweltbezogene Untersuchungsraum über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus und bezieht insbesondere die hochwertigen südlichen Waldflächen mit ein.

Luft

Die nächstgelegenen Luftmessstationen des LANUV „Bochum, Herner Straße“, „Bochum-Stahlhausen“ und „Witten-Annen“ liegen ca. 5,5-7,5 km vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der großen Entfernung können die Messwerte nicht zur Beurteilung der lufthygienischen Situation im Plangebiet herangezogen werden. Im Rahmen der Planung sind die Vorgaben des „Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011 – Teilplan Ost“ zur berücksichtigen (s. Kapitel 1.3.1, Umweltbericht).

Aufgrund der Lage im Ballungsraum Ruhrgebiet und der nördlich (A 40) und westlich (A 43) angrenzenden Autobahnen ist von Vorbelastungen der Luftqualität auszugehen. Die derzeitigen Durchlüftungsverhältnisse sind vom Gewerbeklima geprägt. Das Plangebiet liegt südlich und südöstlich im Einfluss von Wald- und Parkklima bzw. Freilandklima mit ausreichendem Luftaustausch.

Klima

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima ist in erster Linie das regionale und lokale Klima zu betrachten. Von meso- und mikroklimatischer Bedeutung sind insbesondere die Gehölzflächen. Ihnen kommt eine Bedeutung für die Frischluftproduktion und den Wärmeausgleich in einem stark versiegelten Raum zu. Frischluftentstehungsgebiete zeichnen sich durch ihre Fähigkeit aus, Verunreinigungen aus der Luft herauszufiltern und sind damit für den lufthygienischen Ausgleich von Bedeutung.

Der Ruhrpark ist überwiegend versiegelt, so dass den wenigen an den Randbereichen und den Stellplatzflächen vorhandenen Bäumen eine hohe Bedeutung für den mikroklimatischen Ausgleich in dem vorbelasteten Bereich zukommt.

Klimatisch wird das Plangebiet als Belastungsraum „Gewerbe- und Industriefläche“ eingestuft und kann dem Klimatop des Gewerbeklimas zugeordnet werden. Die umliegenden Freiflächen sind in der StrUP als klimaökologische Ausgleichsräume gekennzeichnet (Gewässerlima; Freilandklima; Waldklima; Haldenklima).

Insgesamt kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung hinsichtlich der lufthygienischen und klimatischen Situation zu.

Der südlich gelegene Waldbereich übernimmt gemäß der Waldfunktionskarte NRW eine Immissionsschutz- und Klimaschutzfunktion. In dem ansonsten stark vorbelasteten Raum kommt dieser Waldfläche eine sehr hohe Bedeutung zu.

Folgende Oberziele für das Schutzgut Klima/Luft in Verbindung mit dem Menschen werden im StrUP festgelegt:

- Anthropogene Luftbelastungen sollen zu keiner Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung führen.
- Anthropogene Lärmbelastungen sollen zu keiner Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung führen.
- Klimatische Veränderungen durch städtische Bebauung sollen zu keiner Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung führen.

1.3.6**Landschafts- / Stadtbild**

Der umweltbezogene Untersuchungsraum orientiert sich beim Schutzgut Landschaft / Stadtbild an den potenziellen Wirkreichweiten des Vorhabens und somit an Bereichen, von denen Sichtbeziehungen zum Ruhrpark bestehen (im Wesentlichen der östliche und südöstliche Landschaftsraum).

Die Landschaft bzw. das Stadtbild werden geprägt durch die Bebauung des Ruhrparks sowie die Nähe zu den Autobahnen A 40 und A 43 und sind als erheblich vorbelastet anzusehen. Die Vorbelastungen resultieren aus der visuellen Wahrnehmbarkeit der Gebäudekomplexe, der großräumigen Stellplatzflächen und der Autobahnen.

Neben der Landschaft bzw. dem Stadtbild ist auch die landschaftsgebundene Erholungsfunktion zu betrachten. Erholungsrelevante Wegebeziehungen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder führen in unmittelbarer Nähe vorbei. Die Fläche liegt isoliert und ist vollständig umgeben von der Ringstraße „Am Einkaufszentrum“. Insgesamt kommt dem Geltungsbereich des Bebauungsplans eine geringe Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild und die landschaftsgebundene Erholungsnutzung zu.

Der südlich und südöstlich angrenzende Raum ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, so dass diesem eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie der landschaftsgebundenen Erholung zukommt.

Die StrUP beinhaltet keine Zielaussagen zum Schutzgut Landschaft.

1.3.7**Menschen und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Beim Schutzgut Menschen wird neben dem Plangebiet selbst auch die Bebauung des Umfeldes in die Beschreibung und Bewertung möglicher Auswirkungen durch die Planung einbezogen.

Menschliche Gesundheit

Hinsichtlich des Schutzgutes Menschen stellen insbesondere der Verkehrslärm der beiden Autobahnen und der vom Ruhrpark generierte Verkehr eine Vorbelastung dar. Schützenswerte Wohnnutzungen befinden sich südlich des „Kohllepelsweges“ (Einzelhof).

Zur Analyse der verkehrlichen und schallseitigen Auswirkungen des Vorhabens wurden ein Verkehrs- und ein Schallgutachten erarbeitet (IVV 2012 und DEKRA 2012). Die aktuelle Zählung (Oktober 2011) des Besucheraufkommens (Kfz) im motorisierten Individualverkehr geht von 18.100 Kfz während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums und der Betriebszeiten des UCI-Kinos aus. Im öffentlichen Personennahverkehr wurden im Dezember 2011 insgesamt 2.280 Ein- und Aussteiger gezählt. Hinzu kommen noch Fußgänger und Radfahrer.

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird im Norden durch die A 40, im Osten durch die Werner Straße und im Südosten durch den Kohllepelsweg begrenzt. Im Südwesten führt die Wieschermühlenstraße bis an das Plangebiet und im Westen grenzt die A 43 an das Plangebiet.

Anlagenlärm bzw. Gewerbelärm

Beim Anlagenlärm handelt es sich um den Gewerbelärm ausgehend von dem Betriebsgelände des Einkaufszentrums Ruhrpark. Diesbezüglich sind die Geräusch-

quellen vom Kundenverkehr, vom Lieferverkehr bzw. den Verladevorgängen und den technischen Anlagen maßgebend. Somit wirken bereits heute auf die Flächen im Plangebiet sowie auf die umliegende Bebauung Verkehrsgeräusche ein.

Im Plangebiet sind keine Lärmprobleme durch kommunalen Schienenverkehr, Bahn und Industrie vorhanden (Lärmkarten der Stadt Bochum). Lärmprobleme im Sinne des § 47d Abs. 1 BImSchG liegen dort vor, wo im Bereich von Wohnungen, Schulen, Krankenhäuser oder an anderen schutzwürdigen Gebäuden die Auslösewerte für L_{den} von 70 dB(A) oder L_{night} von 60 dB(A) erreicht oder überschritten werden.

Klima / Luft

Folgende Oberziele für das Schutzgut Schutzgut Klima / Luft in Verbindung mit dem Menschen werden in der StrUP festgelegt:

- Anthropogene Luftbelastungen sollen zu keiner Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung führen.
- Anthropogene Lärmbelastungen sollen zu keiner Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung führen.
- Klimatische Veränderungen durch städtische Bebauung sollen zu keiner Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung führen.

Wohnfunktion

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist keine wohnbauliche Nutzung vorhanden. Lediglich südlich des „Kohlleppelsweges“ grenzt eine Hofstelle an den Geltungsbereich an.

Wohnumfeldfunktion

Aktuell nimmt die Fläche keine Wohnumfeldfunktion wahr. Sie ist nicht durch ausgewiesene Rad- und Fußwege, die für eine Erholungsnutzung geeignet sind, erschlossen. Südlich des Plangebietes schließt das Landschaftsschutzgebiet L 11 an, welches sich für die Naherholung eignet.

Das Landschafts- bzw. Stadtbild und deren Erholungseignung sind bereits beim Schutzgut Landschaft dargestellt. Den südlichen Bereichen kommt eine Bedeutung für das Wohnumfeld zu.

Insgesamt kommt der Wohnfunktion und der Wohnumfeldfunktion im Vorhabensraum eine geringe und in den umliegenden Bereichen eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.

1.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Ein Vorkommen von Bau- und Bodendenkmälern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nicht bekannt.

1.3.9 Zusammenfassende Bewertung der Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen

Für das Einkaufszentrum Ruhrpark befindet sich der Bebauungsplan Nr. 818 in Aufstellung. Der Bebauungsplan Nr. 818 setzt als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Einkaufszentrum fest. In diesem Zusammenhang plant der heutige Haupteigentümer des Ruhrparks eine Veränderung der Flächennutzung und der Gebäudestruktur innerhalb des Ruhrparks in Bochum. Hierzu wurde ein Repositionierungskonzept aufgestellt, welches zunächst bis 2013 realisiert werden soll. Im Wesentlichen sind Gebäudeabrisse und -neuerrichtungen sowie eine neue We-

geführt (Rundlauf) geplant. Zum Teil wurden erste Umbaumaßnahmen bereits durchgeführt.

Der Ruhrpark stellt sich als nahezu vollständig versiegelt dar. Lediglich in den Randbereichen, entlang der Straßenverkehrswege und im Bereich der Parkplätze sind Rasenflächen, Sträucher und Einzelbäume vorhanden. Im Bereich der Arkadengänge sind kleinere Pflanzbeete angelegt. Südlich des Ruhrparks befindet sich eine Laubwaldmischfläche.

Dementsprechend kommt dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft / Stadtbild, Menschen, Kulturgüter und sonstige Sachgüter überwiegend eine geringe Bedeutung zu.

Hinsichtlich der Fauna konnte im Rahmen der Erfassungen nur der Haussperling als in NRW planungsrelevante Art festgestellt werden. Brutplätze wurden an den bereits abgerissenen Gebäuden nachgewiesen. 2012 erfolgten weitere Erfassungen an dem „UniPolster“-Gebäude, welches ebenfalls noch abgerissen werden soll.

Das Plangebiet ist insgesamt stark vorbelastet durch die großflächigen Versiegelungen, die Lage im Umfeld der beiden Autobahnen A 40 und A 43 und den eigenen generierten Verkehrsfluss.

Über die dargelegten schutzgutbezogenen Inhalte hinaus sind planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht erkennbar.

2 Auswirkungsprognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes, die in Kapitel 1.3 dieses Umweltberichtes beschrieben und bewertet wurden, hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung beurteilt.

2.1 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im Folgenden wird kurz dargelegt, inwieweit die Planung Auswirkungen auf Landschaftspläne oder sonstige Pläne hat.

Regionaler Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen weitestgehend der Ausweisung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP), so dass keine Änderung des RFNP erforderlich wird.

Landschaftsplan Bochum Mitte/Ost

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Die südlich angrenzenden Flächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Die Flächennutzung des Ruhrparks wird sich nur intern verändern. Erhebliche Auswirkungen nach außen gehen von der Planung nicht aus.

Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – Teilplan Ost

Für den Ruhrpark werden keine Maßnahmen der Luftreinhalteplanung festgelegt. Die Planung steht den im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Maßnahmen nicht entgegen, da im Wesentlichen nur eine Umstrukturierung des Bestandes stattfindet.

Strategischer Lärmaktionsplan für den Ballungsraum Bochum

Durch die Planung werden unter Berücksichtigung der zwischen dem als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich und dem Kohllepelsweg festgesetzten Lärmschutzwand sowie der vorgesehenen Schallkontingentierung keine wesentlichen Veränderungen der Lärmsituation gegenüber dem Ist-Zustand eintreten. Die durch den Zusatzverkehr verursachte Mehrbelastung des Schalls von weniger als 1 dB(A) ist für den Menschen nicht wahrnehmbar. Eine erhebliche Verschlechterung der Lärmsituation, insbesondere für den nördlich der A 40 gekennzeichneten Lärmschwerpunkt, geht mit der Planung nicht einher.

Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP)

Der Ruhrpark wird in der Karte des Räumlichen Zielkonzeptes als Stadtökologisches Defizitgebiet dargestellt. Für Defizitgebiete werden folgende Ziele benannt: *„Verbesserung der Umwelt- und Wohnqualität durch Erhöhung des Anteils unversiegelter Böden: Mindestanteil 30 %; Reaktivierung von mindestens 15 % der Brachflächen für die Freiflächenversorgung; Sicherung einer erholungsrelevanten Freiraumversorgung mit mind. 6,5 m²/EW; räumliche Anbindung an ökologische Ausgleichsgebiete“*. Diesem Ziel wird insofern Rechnung getragen, dass im Bereich neu zu errichtender Stellplätze Baumpflanzungen vorgesehen werden und eine Ausführung mit teilversickerungsfähigen Oberflächen geplant ist. Zudem sind Dachbegrünungen bei neu zu errichtenden Gebäuden vorgesehen.

Die östlich und südlich angrenzenden Freiflächen sind als „Stadtökologisches Ausgleichsgebiet“ und „Regionaler Grünzug“ gekennzeichnet. Ziel ist *„Erhalt des Status quo in Quantität und Qualität der Freiflächenausstattung; Anbindung an schutzwürdige Biotope im kommunalen Verbundsystem“*. Der Zielsetzung steht die Planung nicht entgegen. Es finden keine Eingriffe in den hochwertigen Freiraum statt.

Auf die jeweiligen Umweltqualitätsziele wird bei der Ermittlung der Auswirkungen der einzelnen Schutzgüter eingegangen.

2.2

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die Planung führt zu Nutzungsänderungen innerhalb bereits baulicher genutzter Bereiche im Ruhrpark. Neuversiegelungen oder ein Verlust von Gehölzen oder sonstigen naturnahen Bereichen gehen von der Planung nicht aus. Auswirkungen auf den höherwertigen südlichen Waldbestand liegen nicht vor. Erhebliche Beeinträchtigungen von Flora und Fauna können daher ausgeschlossen werden. Da sich die Planung auf bereits versiegelte Bereiche des Ruhrparks beschränkt, steht sie einer Verwirklichung der Ziele der StrUP nicht entgegen (z. B. Schutz von kommunalen Grünzügen), fördert aber auch nicht deren Umsetzung.

Artenschutz

Innerhalb des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Froelich & Sporbeck 2012) werden die Auswirkungen der Planung auf planungsrelevante Arten abgeprüft. Die nachfolgenden Ergebnisse sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen.

Fledermäuse

Die Zwergfledermaus kommt potenziell im Gebiet vor. Das Risiko baubedingter Individuenverluste wird durch entsprechende Maßnahmen vermindert (s. Kapitel 3, Umweltbericht). Störungsbedingte Auswirkungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population oder ein Verlust der ökologischen Funktion einer Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang sind nicht zu erwarten. Der Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Entnahme, Beschädigung ihrer Entwicklungsformen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG wird vorsorglich als erfüllt angesehen. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG wurde von der Stadt Bochum erteilt.

Avifauna

Im Plangebiet kommt als planungsrelevante Art der Haussperling vor. Zur weitgehenden Vermeidung baubedingter Tötungen des Haussperlings während der Brutzeit sind Bauzeitbeschränkungen bzw. Maßnahmen im Rahmen der Abrissarbeiten (s. Kapitel 3, Umweltbericht) vorgesehen. Störungsbedingte Auswirkungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population oder ein Verlust der ökologischen Funktion einer Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang sind nicht zu erwarten. Der Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Entnahme, Beschädigung ihrer Entwicklungsformen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG wird vorsorglich als erfüllt angesehen. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG wurde von der Stadt Bochum erteilt.

Um den Quartierverlust auszugleichen, wurden bereits 2011 Fledermauskästen und Sperlingskästen an Gebäuden des Ruhrparks angebracht.

Im Ergebnis sind unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen für die beiden planungsrelevanten Arten Haussperling und Zwergfledermaus Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Unter Berücksichtigung von Auflagen wurde von der Stadt Bochum eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt.

Insgesamt sind durch das Vorhaben unter Zugrundelegung der Auflagen und Maßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der faunistischen Situation zu erwarten.

2.3

Boden

Das gesamte Ruhrpark Gelände ist weitestgehend versiegelt bzw. anthropogen überformt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen ausschließlich Flächen, die bereits baulich genutzt sind (z. B. Stellplätze, Gebäude). Zusätzliche Neuversiegelungen des Freiraums finden nicht statt, so dass keine erheblichen Auswirkungen von der Planung auf den Bodenhaushalt ausgehen. Der Versiegelungsgrad bleibt gegenüber dem Ausgangszustand nahezu gleich. Zur Verringerung des Versiegelungsgrades werden bei neu zu errichtenden Stellplätzen Baumpflanzungen vorgenommen und diese mit einer teilversickerungsfähigen Oberfläche ausgeführt.

Altlasten

Für die im Altlastenkataster geführten Flächen finden entsprechende Kennzeich-

nungen im Bebauungsplan statt. Folgende Hinweise zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Aufgrund des Versiegelungsgrades und der derzeitigen Nutzung besteht im Bestand kein Untersuchungsbedarf. Sollten allerdings Erdarbeiten durchgeführt werden, sind diese aus umwelttechnischen Gesichtspunkten unter der Aufsicht eines entsprechenden Fachgutachters durchzuführen.

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z. B. für Rahmengrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik nachzuweisen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen sind anfallende Auffüllungsmaterialien vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

Insgesamt steht die Planung den Oberzielen der StrUP nicht entgegen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine Veränderungen der Bodenverhältnisse zu erwarten.

2.4

Wasser

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser ist aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung gewährleistet. Änderungen finden gegenüber dem Ist-Zustand nicht statt.

Die geplanten Dachbegrünungen bei neu zu errichtenden Gebäuden tragen dazu bei, das Niederschlagswasser zu speichern und nur eine verzögerte und verringerte Einleitung in die Kanalisation zuzulassen. Zusätzlich werden die neu zu errichtenden Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen Materialien ausgestattet.

Auswirkungen auf die Oberziele der StrUP gehen von der Planung nicht aus. Sowohl bei Durchführung als auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen des Wasserhaushaltes gegenüber dem aktuellen Zustand zu erwarten.

2.5

Luft / Klima

Hinsichtlich der klimatischen Funktionen kommt es durch die Planung zu keinen erheblichen Veränderungen gegenüber der Ausgangssituation. Auch nach einer Umplanung der Flächennutzung innerhalb des Ruhrparks wird das Plangebiet weiterhin ein klimatischer Belastungsraum und dem Klimatop Gewerbeklima zuzuordnen sein. Durch den Bebauungsplan Nr. 818 sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Teilschutzgut Klima zu erwarten, da die Flächen bereits großflächig versiegelt sind.

Der Erhalt der Bäume in den Randbereichen und im Bereich der Stellplatzflächen des Plangebietes und deren dauerhafte Sicherung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden angeregt. Zur Verbesserung der klimatischen und luft-hygienischen Situation wird empfohlen, weitere kleinräumige Begrünungen vorzunehmen, z. B. durch zusätzliche Bepflanzungen in den Parkplatzrandbereichen.

Die geplanten Dachbegrünungen bei neu zu errichtenden Gebäuden tragen zu

einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei. Durch die Begrünung wird die Aufheizung der Luft in einem dicht bebauten Gebiet verringert. Auch die geplante Begrünung von neu zu errichtenden Stellplätzen trägt zu einer Verringerung von Aufheizeffekten bei.

Auch hinsichtlich der lufthygienischen Situation sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung anzunehmen. Eine Verschlechterung der Belüftungssituation ist aufgrund der Vorbelastung (vorhandene Bebauung / Versiegelung) nicht zu erwarten.

Die Planung steht den Oberzielen der StrUP nicht entgegen.

Hinsichtlich der klimatischen Situation und der Luftqualität des Plangebietes ist weder bei Durchführung noch bei Nicht-Durchführung der Planung mit erheblichen Veränderungen zu rechnen.

2.6**Landschafts- / Stadtbild**

Das Landschafts- bzw. Stadtbild ist durch die bestehenden Nutzungen stark vorbelastet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 818 und die geplanten Umbauten im Ruhrpark wird sich gegenüber dem Ist-Zustand keine erhebliche Änderung der Situation ergeben. Auch bezüglich der landschaftsgebundenen Erholung sind keine Änderungen zu erwarten.

Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine Entwicklungen / Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

2.7**Menschen und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**Menschliche Gesundheit

Aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsbelastungen im Bereich des Einkaufszentrums (vgl. Kapitel 1.3.7, Umweltbericht) werden durch die Veränderung der Flächennutzung im Rahmen der Planung keine erheblichen Zunahmen des Verkehrsaufkommens erwartet. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund zu sehen, dass im Hinblick auf die derzeit vorhandene Gesamtverkaufsfläche eine Reduzierung vorgenommen wird. Für die zukünftigen Verkehrsbelastungen wird mit Zunahmen an Werktagen von ca. 5 % und an Samstagen von etwa 10 % ausgegangen. Im Umfeld des Einkaufszentrums (städtisches Straßennetz) wird keine Steigerung bzw. ein geringfügiger Rückgang des Verkehrsaufkommens erwartet.

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation sind grundsätzlich die für die städtebauliche Planung im Beiblatt zur DIN 18005 genannten Orientierungswerte heranzuziehen. Die Orientierungswerte sind keine Grenzwerte. In bereits vorbelasteten Bereichen, sowie im vorliegenden Fall (vorhandene Bebauung, bestehende Verkehrswege, Gemengelagen), lassen sich diese Werte oft nicht einhalten. In diesem Fall können zusätzlich die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gegenübergestellt werden. Insofern können die Immissionsgrenzwerte als weitere Erkenntnisgröße zur Beurteilung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm herangezogen werden.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 werden am Immissionspunkt „Auf dem Sporkel“ zwar überschritten, die Immissionsgrenzwerte der

16. BImSchV werden jedoch an den Bebauungen (Kohlleppelsweg 50 und Auf dem Sporkel 57 – Gemischte Bauflächen) in beiden Planfällen deutlich unterschritten. Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im Planfall nicht erreicht bzw. überschritten.

Durch die Verkehrssteigerungen (s. o.) ist von schallbedingten Zusatzbelastungen von maximal 1 dB(A) auszugehen, die nach den Erkenntnissen der Akustik für den Menschen nicht wahrnehmbar sind.

Anlagenlärm bzw. Gewerbelärm

Bei der Beurteilung von Anlagenlärm ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) anzuwenden. Die an den Immissionspunkten einzuhaltenen Immissionsrichtwerte ergeben sich nach TA Lärm entsprechend der Gebietsausweisung.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Maßnahmen unterschreiten die Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche des Ruhrparks auch im Planungsfall die Immissionsrichtwerte tags und nachts nach TA Lärm an allen betrachteten Immissionspunkten und damit in der gesamten schutzbedürftigen Nachbarschaft des Einkaufszentrums.

Die maximal zulässigen Spitzenpegel werden an den maßgeblichen Immissionspunkten unterschritten.

Zusätzlicher Immissionspunkt:

In dem südlich an diesen Bebauungsplan angrenzenden Bebauungsplan Nr. 597 ist ein Sondergebiet „Freizeit- und Kongresszentrum“ ausgewiesen. In diesem Bereich besteht ein Hotel.

Um die Auswirkungen auf dieses Hotel zu ermitteln, wurde das schalltechnische Modell für den Ruhrpark um den Immissionsort „Hotel“ erweitert.

Die Schutzwürdigkeit dieses Immissionsortes wurde analog eines Mischgebietes angenommen. Somit sind als Immissionsrichtwerte 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten. Die an diesem Immissionsort vorhandene gewerbliche Vorbelastung durch die Therme / Diskothek wurde durch einen pauschalen Abschlag von 6 dB(A) berücksichtigt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen werden die Immissionsrichtwerte um mehr als 6 dB(A) unterschritten.

Die in der schalltechnischen Untersuchung vom Mai 2012 empfohlenen Schallschutzmaßnahmen wurde bei den ergänzenden Berechnungen berücksichtigt. Darüber hinaus sind keine Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund der vorhandenen Entfernung zwischen Schallquelle und Immissionsort ist keine Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm zu erwarten.

Kontingentierung nach DIN 45691

Für das geplante Gewerbegebiet sind noch keine konkreten Betriebe vorgesehen. Um diesbezüglich in Zukunft einen Geräuschimmissionskonflikt im Zusammenhang mit den bereits bestehenden und baurechtlich möglichen Nutzungen zu vermeiden, werden für das Gewerbegebiet Emissionskontingente festgelegt.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Von der Planung gehen nach Umsetzung der schalltechnischen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion aus. Bei Nicht-Durchführung sind keine Entwicklungen und negativen Auswirkungen hinsichtlich der Wohn- und Wohnumfeldfunktion zu erwarten.

2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bei Durchführung sowie bei Nicht-Durchführung der Planung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezüglich der denkmalpflegerischen Situation keine Veränderungen zu erwarten. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bochum und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Stelle in einem unveränderten Zustand zu erhalten.

2.9 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen

Im Rahmen der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ist berücksichtigt worden, dass durch die aktuelle Nutzung des Geländes als Einkaufszentrum bereits großflächige Versiegelungen und anthropogene Beeinträchtigungen vorliegen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes verursacht werden.

Auch hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange kann durch Vermeidungsmaßnahmen eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden (s. Kapitel 3, Umweltbericht).

Bei den übrigen Schutzgütern ergeben sich aufgrund des annähernd gleich bleibenden Versiegelungsgrades keine erheblichen Auswirkungen. Schutzwürdige Böden gehen durch die Planung nicht verloren. Das Niederschlagswasser wird, wie im Bestand, entsorgt. Auch hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Situation sind im Zuge der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Siedlungsklima wird sich nicht verändern. Zusätzliche Emissionen sind nicht zu erwarten. Das Landschafts- bzw. das Stadtbild wird sich nicht erheblich verändern.

Auf der Grundlage der in der Schalltechnischen Untersuchung (DEKRA Industrial GmbH, Mai 2012) getroffenen Aussagen ist davon auszugehen, dass die Verkehrssteigerung zu keinen schallbedingten Zusatzbelastungen führen wird, die von dem Menschen wahrnehmbar sind.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verringerung möglicher zukünftiger umweltrelevanter Auswirkungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Umsetzung der Planung insbesondere nachfolgende Aspekte berücksichtigt:

- Standortwahl einer bereits nahezu vollständig versiegelten, anthropogen überprägten und erschlossenen Fläche.

- Erdarbeiten sind aus umwelttechnischen Gesichtspunkten unter der Aufsicht eines entsprechenden Fachgutachters durchzuführen.
- Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z. B. für Rahmengrün, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten (Nachweis durch chemische Analytik).
- Im Rahmen von Baumaßnahmen sind anfallende Auffüllungsmaterialien vom gewachsenen Boden zu trennen, um eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen.
- Da das Plangebiet in der Zone 3 der Karte der potenziellen Grubenaustrittsbereiche liegt und diffus auftretende Gaszuströmungen bei Baumaßnahmen nicht auszuschließen sind, werden Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Im Zuge von Erdarbeiten und in offenen Baugruben sollten kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH₄-Gehalte durchgeführt werden.

Maßnahmen, die aus dem Artenschutz resultieren:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen. Zu unterscheiden ist hierbei zwischen den Maßnahmen, die bereits 2011 im Rahmen der Abrissarbeiten von zwei Gebäuden durchgeführt und im Folgenden dokumentiert werden und denen, die im Rahmen der geplanten Abrissarbeiten des „UniPolster“-Gebäudes noch umzusetzen sind.

Bereits in 2011 durchgeführte Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen der Abrissarbeiten des „Woolworth“-Gebäudes und des Supermarktes „extra“

- Die Abrissarbeiten wurden fachgutachterlich begleitet und in ihrem räumlichen Ablauf je nach Erfordernis modifiziert. Beim Abriss wurde mit den Gebäudeteilen begonnen, die aufgrund fehlender Nahrungsquellen für den Haussperling als unattraktiver bewertet wurden (rückwärtige, zum Parkplatz gelegene Gebäudeteile). Die der Ladenstraße zugewandte Vorderfront (Bäcker, Cafes, Fußgänger etc.) wurde zuletzt abgerissen.
- Die für den Abriss anstehenden Gebäudeteile wurden kurz vor dem Abriss zur Vermeidung von baubedingten Tötungen noch einmal auf das aktuelle Vorhandensein von Nestern des Haussperlings hin untersucht. Sofern ein Nest ausfindig gemacht werden konnte, wurden die Abrissarbeiten zunächst an anderer Stelle durchgeführt.
- Unbenutzte Nester wurden vorsorglich entfernt, um eine erneute Nutzung zu verhindern.
- Die kurz vor Ende der Abrissarbeiten noch besetzten Nester wurden durch einen Fachmann (Wildvogelpflegestation Paasmühle) geborgen und die Sperlingsküken von Hand aufgezogen. Im August und September 2011 wurden die Tiere wieder ausgewildert.
- Die Abrissarbeiten haben im Inneren der beiden Gebäudekomplexe begonnen, und der Abriss erfolgte sukzessiv, so dass durch die entstehenden Erschütterungen und den Lärm die sich evtl. an den Gebäudefassaden befindenden Zwergfledermäuse schon vor dem eigentlichen Abriss zum Verlassen ihrer Quartiere veranlasst wurden. Vor dem Beginn größerer Abrissarbeiten wurde an dem betroffenen Gebäudeteil eine Inspektion - auch unter Verwendung eines Fledermausdetektors - durchgeführt, um die aktuelle Bestandssituation festzustellen. Wäre ein Quartier (insb. eine Wochenstube) eindeutig

ausfindig gemacht worden, so wären die Abrissarbeiten an diesem begrenzten Gebäudeteil erst fortgesetzt worden, wenn das Quartier verlassen gewesen wäre.

Umzusetzende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen der Abrissarbeiten des „UniPolster“-Gebäudes:

- Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste von Brutvögeln (insb. des Haussperlings) werden die Abrissarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von europäischen Vogelarten (hier vornehmlich Haussperling) durchgeführt (in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar).
- Die Abrissarbeiten werden fachgutachterlich begleitet und vor dem Abriss auf Nistplätze des Haussperlings oder anderer Vogelarten überprüft. Sollten Nistplätze vorhanden sein, werden diese Bereiche zunächst nicht abgerissen, und es wird gewartet, bis sich die flüggen Jungtiere von selbst entfernen.
- Das abzureißende Gebäude wird kurz vor dem Abriss auf Hinweise bezüglich einer Funktion als Fledermausquartier überprüft. Sollten im Rahmen der Kontrollen Tiere festgestellt werden, so muss abgewartet werden, bis sich die Tiere von selbst entfernen. Die Gebäude werden bei Temperaturen über 10 °C sukzessive abgetragen (nicht mit Abrissbirne), um den Fledermäusen zu ermöglichen, den Gefahrenbereich rechtzeitig zu verlassen. Dabei sollte ein Fledermausfachmann (fachkundiger Biologe) anwesend sein, so dass trotz der Vorsichtsmaßnahmen betroffene, verletzte Tiere fachgerecht versorgt werden können.

Um den Quartiersverlust auszugleichen, wird zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erforderlich:

- Der Verlust von Quartieren der Zwergfledermaus und Nistplätzen des Haussperlings wird durch eine Erhöhung des Quartierangebotes im räumlich funktionalen Zusammenhang ausgeglichen (Anbringung von Fledermauskästen und Sperlingskästen an Gebäuden des Ruhrparks).

Die o.g. Maßnahmen erfolgen vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. vor Abriss des „UniPolster“-Gebäudes.

Maßnahmen, die aus dem Schallschutz resultieren:

Folgende Maßnahmen sind auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beizubehalten bzw. umzusetzen:

- Die Beibehaltung der bereits bestehenden Zu- und Abfahrtbeschränkung von 22.00 bis 6.00 Uhr an der Wieschermühlenstraße für den motorisierten Individualverkehr.
- Die Sperrung der Ausfahrtrichtung der Straße südlich des Parkhauses auf den Kohllepelsweg zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr).
- Eine 2,50 m hohe Schallschutzwand an der geplanten Straße zwischen dem Gewerbegebiet und dem bestehenden Parkhaus.

3.2

Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft finden nicht statt. Daher ist es nicht erforderlich Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

4 Alternativen und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der vorliegenden Planung um den Bebauungsplan für die Fortentwicklung und Modernisierung eines bestehenden Einkaufszentrums handelt, bestehen keine Standortalternativen. Sonstige anderweitige Planungsmöglichkeiten liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls nicht vor.

III. Zusätzliche Angaben**1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Punkt 7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

2. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht.

3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Es entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung auf die Umwelt. Maßnahmen zur Überwachung werden nicht erforderlich.

4. Zusammenfassung

Für das Einkaufszentrum Ruhrpark befindet sich der Bebauungsplan Nr. 818 in Aufstellung. Der Bebauungsplan Nr. 818 setzt als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Einkaufszentrum fest. In diesem Zusammenhang plant der heutige Haupteigentümer des Ruhrparks eine Veränderung der Flächennutzung und der Gebäudestruktur innerhalb des Ruhrparks in Bochum. Hierzu wurde ein Reposititionierungskonzept aufgestellt, welches zunächst bis 2013 realisiert werden soll. Im Wesentlichen sind Gebäudeabrisse und -neuerrichtungen sowie eine neue Wegeführung (Rundlauf) geplant. Zum Teil wurden erste Umbaumaßnahmen bereits durchgeführt.

Der Ruhrpark stellt sich als nahezu vollständig versiegelt dar. Lediglich in den Randbereichen, entlang der Straßenverkehrswege und im Bereich der Parkplätze sind Rasenflächen, Sträucher und Einzelbäume vorhanden. Im Bereich der Arkadengänge sind kleinere Pflanzbeete angelegt. Südlich des Ruhrparks befindet sich eine Laubmischwaldfläche.

Dementsprechend kommt dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft / Stadtbild, Menschen, Kulturgüter und sonstige Sachgüter überwiegend eine geringe Bedeutung zu.

Hinsichtlich der Fauna konnte im Rahmen der Erfassungen nur der Haussperling

als in NRW planungsrelevante Art festgestellt werden. Brutplätze wurden an den bereits abgerissenen Gebäuden nachgewiesen. Weitere Erfassungen erfolgten an dem „Uni-Polster“-Gebäude, welches ebenfalls noch abgerissen werden soll.

Das Plangebiet ist insgesamt stark vorbelastet durch die großflächigen Versiegelungen, die Lage im Umfeld der beiden Autobahnen A 40 und A 43 und den eigenen generierten Verkehrsfluss.

Im Rahmen der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ist berücksichtigt worden, dass durch die aktuelle Nutzung des Geländes als Einkaufszentrum bereits großflächige Versiegelungen und anthropogene Beeinträchtigungen vorliegen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes verursacht werden.

Auch hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange kann durch Vermeidungsmaßnahmen eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden (s. Kapitel 3, Umweltbericht).

Bei den übrigen Schutzgütern ergeben sich aufgrund des annähernd gleich bleibenden Versiegelungsgrades keine erheblichen Auswirkungen. Schutzwürdige Böden gehen durch die Planung nicht verloren. Das Niederschlagswasser wird, wie im Bestand, entsorgt. Auch hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Situation sind im Zuge der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Siedlungsklima wird sich nicht verändern. Zusätzliche Emissionen sind nicht zu erwarten. Das Landschafts- bzw. das Stadtbild werden sich nicht erheblich verändern.

Nach Durchführung der Umstrukturierungsmaßnahmen im Ruhrpark ist aufgrund von Verkehrssteigerungen mit schallbedingten Zusatzbelastungen von maximal 1 dB(A) zu rechnen, die nach den Erkenntnissen der Akustik für den Menschen jedoch nicht wahrnehmbar sind.

Nach Umsetzung der in der schalltechnischen Untersuchung (DEKRA Industrial GmbH, Mai 2012) empfohlenen Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebende Nutzung zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Eingriffe in Natur und Landschaft finden nicht statt. Daher ist es nicht erforderlich, Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, so dass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können. Gegenüber den sozialen und wirtschaftlichen Belangen haben die Belange des Umweltschutzes keinen grundsätzlichen Vorrang in der Abwägung.

Insgesamt ist das Vorhaben mit den Belangen des Umweltschutzes vereinbar.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Gesetze, Normen und Richtlinien:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG NW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. August 2007 (GV. NW. S. 226, 316), zuletzt geändert am 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998, BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert am 31. Juli 2010 (BGBl. I S. 1059)

Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (EU-Umgebungslärmrichtlinie)

vom 25. Juni 2002

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert am 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung - 16. BImSchV)

vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 1036).

Literatur:

Bauer, H.-G.; Bezzel, E.; Fiedler, W., 2005:

Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.- 2. Auflage, Aula-Verlag, Wiebelsheim, 3 Bde..

Bezirksregierung Arnsberg (Hrsg.), 2011:

Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – Teilplan Ost.

DEKRA Industrial (2012):

Prognose von Schallimmissionen Ruhrpark Einkaufszentrum. I. A. Red Grafton I S.a.r.l. Luxembourg. Bielefeld / Stuttgart.

- Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG, 2012:
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuplanung der Flächennutzung des Ruhrparks in Bochum.
- Geologischer Dienst (GD) NRW, 2004:
Digitale Bodenkarte für Nordrhein-Westfalen (1:50.000).
- Geologisches Landesamt NRW (Hrsg.), 2004:
Schutzwürdige Böden, oberflächennahe Rohstoffe, Ausgangsmaßstab 1:50.000, digitale Fassung.
- Heinz Jahnen Pflüger – Stadtplaner und Architekten Partnerschaft (HJP-Planer), 2012:
Bebauungsplan Nr. 818 (Plandarstellung und Begründung).
- Ingenieurgruppe IVV, 2012:
Verkehrsuntersuchung Ruhrpark Bochum. I. A. Red Grafton I S.a.r.l. Luxembourg. Aachen.
- Meinig, H., Vierhaus, H., Trappmann, C., Hutterer, R., 2010:
Rote Liste und Artenverzeichnis der Säugetiere – Mammalia – in Nordrhein-Westfalen, Hrsg. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.
- Meinig, H., Boye, P., Hutterer, R., 2009:
Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands.
- Stadt Bochum, 1999:
Landschaftsplan Bochum-Mitte/Ost - Stadtbezirke Mitte, Nord, Ost und Süd -, erarbeitet durch den Kommunalverband Ruhrgebiet, Essen und die Stadt Bochum.
- Stadt Bochum (Hrsg.), 2010:
Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP).
- Stadt Bochum, 2011:
EU - Umgebungslärm Strategischer Lärmaktionsplan für den Ballungsraum Bochum.
- Sudmann, S. R., Grüneberg, C., Hegemann, A., Herhaus, F., Mölle, J., Nottmeyer-Linden, K., Schubert, W., von Dewitz, W., Jöbges, M., Weiss, J., 2009:
Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Nordrhein-Westfalens, 5. Fassung – gekürzte Online-Version, Hrsg. Nordrhein-Westfälische Ornithologengesellschaft (NWO) und der Vogelschutzwarte im Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV), erschienen im März 2009.
- Südbeck, P., Bauer, H.-G., Boschert, M., Boye, P., Knief, W., Grüneberg, C., 2008:
Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands, 4. Fassung.

Internetrecherchen unter:

www.lanuv.nrw.de

Internetseite des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, Angaben zu planungsrelevanten Arten.

www.uvo.nrw.de

NRW Umweltdaten vor Ort, Internetseite des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW.

www.staedteregion-ruhr-2030.de

Regionaler Flächennutzungsplan der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, in Kraft getreten am 03.05.2010.

www.tim-online.nrw.de

Topographisches Informationsmanagement Nordrhein-Westfalen.

**Bebauungsplan Nr. 818
– Ruhrpark-Einkaufszentrum –**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 28.10.2013



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	3
2.	Verfahrensablauf und Berücksichtigung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen.....	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4.	Prüfung von Planungsalternativen	5

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Derzeit besteht der planungsrechtliche Rahmen für den Ruhrpark aus mehreren Bebauungsplänen unterschiedlichen Regelungsgehalts, die zu verschiedenen Zeiten auf der Grundlage unterschiedlicher rechtlicher und sonstiger Rahmenbedingungen entstanden sind und in der Regel keinerlei Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels beinhalten. Um einerseits die baurechtliche Situation für das gesamte Areal des Ruhrparks sowie die Entwicklungsmöglichkeiten des Einkaufszentrums klar zu definieren und andererseits das Einkaufszentrum sinnvoll in die künftige Entwicklung der Region sowie der Stadt Bochum einzuordnen, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 818 beschlossen.

Darüber hinaus plant der heutige Haupt-Eigentümer des Ruhrparks eine Modernisierung und bauliche Fortentwicklung des Ruhrparks durch die Errichtung einer sogenannten Südmall. Während ein Teil der Maßnahmen noch im Rahmen des durch mehrere vorhandene Bebauungspläne definierten räumlichen Rahmens umgesetzt werden kann, ist für die baulichen Maßnahmen, die sich außerhalb dieses Rahmens bewegen, die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel des Bebauungsplanes ist demzufolge die verbindliche Festlegung der baurechtlichen Situation für das gesamte Areal des Einkaufszentrums Ruhrpark und damit die zeitgemäße Fortentwicklung des Einkaufszentrums.

Neben dem Erfordernis einer Anpassung des Planungsrechts aufgrund der mit der geplanten räumlichen Anordnung des Einkaufszentrums erfolgenden deutlichen Überschreitung der bestehenden Baugrenzen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das gesamte Areal des Einkaufszentrums vor allem erforderlich, um den heutigen rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Dies betrifft insbesondere die Notwendigkeit von Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels.

2. Verfahrensablauf und Berücksichtigung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 818 wurde am 09.03.2004 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 04.06. bis 06.07.2012 (einschließlich). Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit in einer Bürgerversammlung am 05.06.2012 über die Planung informiert.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden im Bebauungsplan die Hinweise zu Bodendenkmälern und Kampfmitteln ergänzt sowie ein Hinweis zu einer geologischen Störung aufgenommen, Leitungsrechte festgesetzt bzw. Leitungstrassen als Hinweis aufgenommen, die Anbauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nachrichtlich übernommen, Pflanzungen von Hecken als Blendschutz festgesetzt und eine Teilfläche im nördlichen Bereich der Wieschermühlenstraße als Verkehrsfläche ergänzt.

In der Begründung wurden die entsprechenden Stellen angepasst.

In der Zeit vom 22.07.2013 bis 13.09.2013 (einschließlich) lag der Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zu dem Bebauungsplan gebeten. Infolge der eingegangenen Stellungnahmen wurden eine Leitungstrasse als Hinweis aufgenommen und die Pflanzungen von Hecken als Blendschutz erweitert.

Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 818 wurde der Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum fortgeschrieben, wodurch sich Veränderungen der Bochumer Sortimentsliste ergaben.

Zudem zeigte sich im Zusammenhang mit den parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden Arbeiten zur Regelung des zukünftigen Vollzugs der Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung sowie der Fortentwicklung der konkreten Bauplanungen für die Errichtung der Südmall das Erfordernis, bei einigen Festsetzungen Anpassungen vorzunehmen. Dies bezog sich zum einen auf die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Teilbereich SO 2 EKZ sowie zum anderen auf die Zulassung von bestimmten baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt wurden, wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB anstelle einer erneuten Auslegung den Betroffenen mit Schreiben vom 20.09.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen gegeben.

Nach Eingang der Stellungnahmen wurden keine Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Ruhrpark stellt sich als nahezu vollständig versiegelt dar. Lediglich in den Randbereichen, entlang der Straßenverkehrswege und im Bereich der Parkplätze sind Rasenflächen, Sträucher und Einzelbäume vorhanden.

Dementsprechend kommt den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft / Stadtbild, Menschen, Kulturgüter und sonstige Sachgüter überwiegend eine geringe Bedeutung zu.

Es ergeben sich aufgrund des annähernd gleich bleibenden Versiegelungsgrades keine erheblichen Auswirkungen. Schutzwürdige Böden gehen durch die Planung nicht verloren. Das Niederschlagswasser wird, wie im Bestand, entsorgt. Auch hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Situation sind im Zuge der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Siedlungsklima wird sich nicht verändern. Zusätzliche Emissionen sind nicht zu erwarten. Das Landschafts- bzw. das Stadtbild werden sich nicht erheblich verändern. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Eingriffe in Natur und Landschaft finden nicht statt. Daher ist es nicht erforderlich, Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Hinsichtlich der Fauna wurden im Rahmen der bereits durchgeführten Abrissarbeiten entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Hinblick auf Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Der Verlust von Quartieren der Zwergfledermaus und Nistplätzen des Haussperlings wurde durch eine Erhöhung des Quartierangebotes im räumlich funktionalen Zusammenhang ausgeglichen (Anbringung von Fledermauskästen und Sperlingskästen an Gebäuden des Ruhrparks). Die o.g. Maßnahmen erfolgten bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes. Somit konnte eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche des Ruhrparks die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts an allen Immissionspunkten unterschreiten und somit auch an allen umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Die zulässigen Spitzenpegel durch einzelne Geräuschspitzen nach TA Lärm werden an den maßgeblichen Immissionspunkten unterschritten.

Aufgrund der durch die Umstrukturierung prognostizierten Verkehrssteigerungen ist mit schallbedingten Zusatzbelastungen von maximal 1 dB(A) zu rechnen, die nach den Erkenntnissen der Akustik für den Menschen jedoch nicht wahrnehmbar sind.

Nach Umsetzung der in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebende Nutzung zu erwarten.

Insgesamt ist das Vorhaben somit mit den Belangen des Umweltschutzes vereinbar.

4. Prüfung von Planungsalternativen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Umstrukturierung des bestehenden Einkaufszentrums Ruhrpark handelt, bestehen keine Standortalternativen. Anderweitige architektonische und verkehrliche Planungsalternativen wurden im Rahmen des Verfahrens geprüft, jedoch aus Gründen des internen betrieblichen Ablaufes nicht weiter verfolgt.