

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. 953
- Auf der Heide Ost -**

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

Fassung für
den Satzungsbeschluss

Stand 25.08.2014



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALT

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS.....	4
2.	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	4
3.	BESTANDSANALYSE.....	4
3.1	Situation im Plangebiet.....	4
3.1.1	Städtebauliche Struktur	4
3.2	Verkehr und Erschließung.....	5
3.3	Ver- und Entsorgung	5
3.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.5	Bebauungspläne	5
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	5
4.1	Landesentwicklungsplan	5
4.2	Regionaler Flächennutzungsplan.....	6
4.3	Ziele der Stadtentwicklung	7
4.3.1	Masterplan Einzelhandel Fortschreibung 2012.....	7
4.3.2	Sicherung von Gewerbeflächen	7
4.3.3	Strategische Umweltplanung.....	7
4.4	Fachplanungen.....	8
4.4.1	Landschaftsplan	8
4.4.2	Lärmaktionsplanung.....	8
4.4.3	Luftreinhalteplanung.....	9
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
6.	GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG.....	9
7.	PLANINHALT.....	11
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	11
7.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
7.1.1.1	Gewerbegebiet	11
7.1.1.2	Mischgebiet	15
7.1.1.3	Öffentliche Grünfläche.....	16
7.1.2	Pflanzmaßnahmen	16
7.1.3	Maß der baulichen Nutzung	16
7.1.4	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	17
7.1.5	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Private Parkfläche	17
7.1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
7.1.7	Immissionsschutz	18
7.1.7.1	Schallschutz	18
7.1.7.2	Geruchsimmissionen.....	19
7.2	Kennzeichnungen.....	19
7.2.1	Bergbau.....	19
7.2.2	Bodenbelastungen/Altlasten.....	20
7.3	Hinweise	20
7.3.1	Bodendenkmäler	20
7.3.2	Kampfmittel	21
8.	UMWELTBELANGE	21
8.1	Schutzgut Mensch.....	21

8.2	Schutzgut Boden	21
8.3	Schutzgut Wasser	22
8.4	Schutzgut Klima und Luft	22
8.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	22
8.5.1	Tiere	22
8.5.2	Pflanzen	23
8.6	Schutzgut Landschaft.....	24
8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
9.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	24
10.	FLÄCHENBILANZ	24
11.	UMSETZUNG DER PLANUNG	24
11.1	Stellplätze	24
11.2	Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	25
11.3	Kosten	25
12.	GUTACHTEN	25

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

Es liegt im südöstlichen Bereich der Straße Auf der Heide und nördlich der Kleingartenanlage Auf der Heide.

2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Eine Bochumer Bäckerei beabsichtigt, ihren Betrieb an der Straße Auf der Heide durch einen Anbau zu erweitern. Die flächenmäßige Erweiterung, die aufgrund von logistischen Umstrukturierungsmaßnahmen erforderlich ist, trägt zur Standortsicherung des Betriebes bei. Gleichzeitig möchte die westlich angrenzende Behindertenwerkstatt ein zusätzliches Lager errichten.

Die geplanten Vorhaben sind nur im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans realisierbar, weil für den Erweiterungsbereich bisher der Bebauungsplan Nr. 183 a Fläche für Stellplätze und Grünfläche/Parkanlage festsetzt.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 953 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung vorhandener Nutzungen im Plangebiet zu schaffen. Außerdem sollen Nutzungen, die die Entwicklung des Gewerbegebietes mit Schwerpunkt auf Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben negativ beeinflussen können (z. B. Vergnügungsstätten, Einzelhandel) unterbunden werden. Gleichzeitig dient der Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auch dem Ziel des Schutzes, der Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

3. BESTANDSANALYSE

3.1 Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Altenbochum südlich der Straße Auf der Heide und nördlich der Kleingartenanlage Auf der Heide. Es sind dort eine Behindertenwerkstatt und eine Bäckerei inklusive Backshop vorhanden. Ein Betriebswohnhaus (Auf der Heide 30) grenzt an das Betriebsgebäude an, liegt aber außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Im südöstlichen Bereich ist ein Parkplatz und Grünfläche vorhanden.

In der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche befinden sich ein Sportplatz und eine Kleingartenanlage.

Die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind durch die Nutzungen Gewerbe und Wohnen charakterisiert.

3.1.1 Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur des Plangebietes ist geprägt durch die Gebäude der Behindertenwerkstatt und der Bäckerei. Das Gebäude der Bäckerei ist mit der Anlieferungszone zur Straße Auf der Heide hin orientiert. Die baulichen Anlagen der Behindertenwerkstatt dagegen sind im Hinterland der Wohngebäude an der Straße Auf der Heide kaum wahrnehmbar. Der südöstliche Bereich wird durch Stellplätze und Erschließungsflächen mit vorhandenem Grün geprägt.

Das Umfeld des Plangebietes ist nach Norden und Westen hin durch eine Mischung von gewerblicher- und Wohnnutzung geprägt. Im südlichen Bereich schließen sich Grünanlagen und Freizeitflächen an.

3.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Auf der Heide an den Opelring/Nordhausen-Ring nach Westen und an die Wasserstraße nach Osten angebunden.

Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Paulinenstraße. Über die Buslinie 356 existiert eine Verbindung in die Bochumer Innenstadt und den Stadtteil Stiepel. Von der Haltestelle an der Universitätsstraße (Bochum Markstraße) fährt die U-Bahn nach Bochum-Querenburg und Herne. Über die Busverbindungen 346, 356 und 370 erreicht man die Bochumer Stadtteile Stiepel und Querenburg sowie Lütgendortmund und Witten.

3.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Straße Auf der Heide an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in zurzeit überwiegend in Privateigentum. Der südöstliche Teil des Plangebietes ist im Eigentum der Stadt Bochum. Diese Flächen sollen zum Teil ebenfalls in Privateigentum übergehen.

3.5 Bebauungspläne

Planungsrechtlich ist der Planbereich zurzeit auf der Grundlage der Bebauungspläne 810 und 183 a zu beurteilen.

Der Bebauungsplan Nr. 810 setzt hier Gewerbegebiet und für einen kleinen Grundstücksteil Mischgebiet fest.

Der Bebauungsplan Nr. 183 a setzt im Bereich des Plangebietes öffentliche Grünfläche/Parklage und öffentliche Parkplatzfläche fest.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan 1995, im Landesentwicklungsplan - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel-, im sich im Beteiligungsverfahren befindenden Landesentwicklungsplan 2014 und im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen benannt. Darüber hinaus sind übergeordnete Ziele der Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen.

4.1 Landesentwicklungsplan

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

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

Im Landesentwicklungsplan 1995 sind folgende Ziele für Gewerbeflächen zu finden:

- Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere die Nutzung brachliegender und ungenutzter Grundstücke, haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich
- Die Möglichkeit der Arrondierung vorhandener Gewerbe- und Industriestandorte soll genutzt werden, bevor andere Flächen in Anspruch genommen werden.

Das Landesentwicklungsprogramm NRW und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31. Dezember 2011 ausgelaufen. Stattdessen hat die Landesregierung entschieden, landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum Landesentwicklungsplan NRW vorzuziehen. Folgender Grundsatz ist im Hinblick auf den Bebauungsplanbereich von Bedeutung:

- Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW 2014 enthält folgende für die Planung relevanten Aussagen:

- Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen sind unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen,
- die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken,
- regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr vom 03.05.2010 sind einerseits Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB in dessen Eigenschaft als Flächennutzungsplan und andererseits Darstellungen gem. Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele/Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in dessen Eigenschaft als Regionalplan getroffen.

Das Bebauungsplangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan im nördlichen Teil als Gewerbliche Baufläche und im südlichen Teil als Grünfläche dargestellt. Der RFNP nimmt keine parzellenscharfe Abgrenzung vor und die Grünfläche ist nur marginal von der Planung betroffen. Daher ist der Bebauungsplan mit den geplanten Inhalten im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Folgende Ziele sind dem RFNP zu entnehmen:

- Standorte für großflächigen Einzelhandel müssen im Allgemeinen Siedlungsbereich liegen, auch wenn die Kernsortimente nicht zentrenrelevant sind. Bei der Planung ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb und außerhalb des Plangebietes des Regionalen Flächennutzungsplanes zu erwarten ist.

- Die Kommunen sollen von den planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche aktiv Gebrauch machen.

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

4.3.1 Masterplan Einzelhandel Fortschreibung 2012

Nach dem Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012, der als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, liegt das Vorhaben außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche.

Der nächstgelegene im Masterplan Einzelhandel Bochum - Fortschreibung 2012 definierte zentrale Versorgungsbereich ist das Stadtteilzentrum Altenbochum. Es liegt ca. 800 m vom Plangebiet entfernt und befindet sich südöstlich des Stadtkernes. Eine funktionale und räumliche Anbindung des Plangebietes an das Zentrum Altenbochums oder die eigenständige Ausbildung eines Nahversorgungsbereichs durch das Plangebiet ist nicht gegeben.

4.3.2 Sicherung von Gewerbeflächen

Aus dem Wirtschaftsförderungsbericht der Stadt Bochum geht hervor, dass insgesamt, auf die Stadt Bochum bezogen, mittel- bis langfristig nicht ausreichend Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehen. Der Bestand an zurzeit noch verfügbaren Gewerbeflächen hat sich auch in den letzten Jahren weiter verringert. Um im regionalen und landesweiten, aber auch internationalen Standortwettbewerb mithalten zu können, muss es deshalb vordringliches Ziel der Stadt Bochum sein, geeignete Gewerbeflächen im Stadtgebiet in ausreichender Anzahl und Auswahl vorzuhalten. Insbesondere ist es erforderlich, dass die bereits verfügbaren Flächenpotenziale planungsrechtlich gesichert werden und Verdrängungsprozessen durch höher rentierliche Nutzungen entgegengewirkt wird. Dies korrespondiert mit den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB, die u. a. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen nennen.

4.3.3 Strategische Umweltplanung

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 StrUP ist als fachübergreifendes Planungsinstrument entwickelt worden, das handlungsorientierte Grundlagen für eine umweltgerechte Stadtplanung formuliert und gewährleistet, dass die Umweltbelange in allen Fachbereichen berücksichtigt werden.

Sie ist kein rechtsverbindliches Instrument und hat als informelles Planungsinstrument der Stadt Bochum den Status der Selbstbindungsverpflichtung. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungsbelange daher als Abwägungsaspekte gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Für die Umweltqualität wurde ein räumliches Zielkonzept entwickelt, das einen Umweltzielkatalog ergänzt, der Kriterien für die einzelnen Schutzgüter enthält.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 953 enthält die StrUP folgende Aussagen:

Schutzgut Boden:

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird in der Karte "Räumliches Zielkonzept" der StrUP als stadtoökologisches Defizitgebiet Kategorie 1 (Gewerbe-/ Industrie-/ Einzelhandelsflächen) dargestellt. Ziel ist die Verbesserung der Umwelt- und Wohnqualität durch Erhöhung des Anteils unversiegelter Böden von mindestens 30 %.

Der südliche Randbereich des Plangebietes ist als stadtoökologisches Ausgleichsgebiet und als innerstädtische Ausgleichsflächen mit gesamtökologisch hoher Qualität, die sich nach Süden bis zum Nordhausen-Ring weit über das Plangebiet hinaus ausdehnt, dargestellt. Ziel ist hier der Erhalt von Quantität und Qualität schutzwürdiger Biotope, keine Netto-Neuversiegelung, der Erhalt unzerschnittener Räume und schutzwürdiger Böden, die Minderung von Luft- und Lärmbelastungen durch hohes Verkehrsaufkommen und die Verzahnung mit besiedeltem Raum.

Ein kleiner westlicher Zipfel des Plangebietes ist in einen Stadtpuls Typ IV (Ziel: Erhalt und Erweiterung innerstädtischer ökologischer Ausgleichsräume) eingebunden. Stadtpulse dienen der Sicherung und Entwicklung städtischer Ausgleichsräume und deren Anbindung an Regionale Grünzüge. Sie sind linear dargestellt und nicht parzellenscharf abgegrenzt. Stadtpulse sind nicht als unbebaute Achsen zu verstehen, sie dienen insbesondere dazu die Vernetzung von Grünflächen zu sichern.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche mit hohen Anteilen technogener Substrate, da bis zum Jahr 1973 die Deponie „Auf der Heide“ von der Stadt Bochum hier betrieben wurde.

Schutzgut Arten und Biotope:

Südlich an den Planbereich grenzt eine Fläche für allgemeine Freiraum-, Agrar- und Waldbereiche an, die durch die Planung in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt wird.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 1,3 ha. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von Gewerbegebiet vor. Die zunehmende Versiegelung und der Eingriff in den Randbereich eines Ausgleichsraumes sind als Beeinträchtigung der Ziele der StrUP zu sehen, die daher nicht hinreichend berücksichtigt werden. Es ist aber ebenfalls zu beachten, dass es sich bei der Planung um Erweiterungen bereits vorhandener und etablierter Betriebe handelt. Die Erweiterungen sind als Innenverdichtung anzusehen, was ökologisch günstiger zu werten ist, als die Inanspruchnahme bislang unbeeinträchtigter Flächen im Außenbereich.

Zur Verbesserung des Stadtklimas wird eine extensive Dachbegrünung im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch werden die Abflussspitzen bei Starkregenereignissen reduziert und die Verdunstungsrate erhöht.

4.4 Fachplanungen

4.4.1 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Bochum Mitte/Ost der Stadt Bochum.

4.4.2 Lärmaktionsplanung

Nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie müssen in allen Ballungsräumen mit über 250.000 Einwohnern die Lärmbelastungen der Bevölkerung in Lärmkarten dargestellt werden, wenn diese 55 dB(A) im Tagesmittel oder 50 dB(A) nachts überschreiten. Die Darstellung erfolgt nach einheitlichen Lärmindizes (als Schallpegel) LDEN und LNight. Die Berechnungsvorschriften weichen jedoch von den nationalen Vorschriften ab und sind daher nicht direkt zu vergleichen. Nach der aktuellen Lärmkartierung gem. § 47 BImSchG liegen im Plangebiet die dB(A)-Werte bei einem L_{den} von 65/70 und einem L_{night} von 55/60.

Basierend auf den Ergebnissen der Lärmkartierung wurde der „Strategische Lärmaktionsplan“ aufgestellt und vom Rat der Stadt Bochum mit Datum vom 21.12.2011 beschlossen.

4.4.3 Luftreinhalteplanung

Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet (in Kraft getreten am 4. August 2008), aufgeteilt in drei Teilpläne „westliches, nördliches und östliches Ruhrgebiet“, wurde aufgestellt, da in zahlreichen Städten der Metropole Ruhr die Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung hoch und die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit an vielen Stellen überschritten wurden. Die drei Teilpläne unterstützen den regionalen Ansatz der Luftreinhalteplanung in seiner Gesamtheit. Eine wesentliche Maßnahme des Luftreinhalteplans stellen die eingerichteten Umweltzonen dar. In diesem Luftreinhalteplan wurde festgelegt, die Minderungsmaßnahmen auf ihre Wirksamkeit hin zu untersuchen. Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ost, berücksichtigt die Städte Dortmund, Herne und Bochum.

Die Evaluationsergebnisse zeigen, dass insbesondere die Maßnahme „Umweltzone“ zu einer Minderung der Luftschadstoffbelastungen geführt hat. Nach Berechnungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) konnten für Bochum keine Grenzwertüberschreitungen mehr in Bezug auf Feinstaub festgestellt werden. Bezogen auf Stickstoffdioxid ist die Belastung in Bochum ebenfalls zurückgegangen, obwohl die Hintergrundbelastung im Ruhrgebiet zugenommen hat.

Dennoch konnten die Grenzwerte für Stickstoffdioxid nicht überall eingehalten werden. Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet war somit durch die zuständigen Bezirksregierungen Arnsberg, Münster und Düsseldorf durch den Luftreinhalteplan 2011 fortzuschreiben. Die zugrundeliegenden Immissionsmessungen erfolgten in den Jahren 2009 und 2010.

Der Planbereich befindet sich in der Bochumer Umweltzone. Nach den vorliegenden Belastungskarten des LANUV aus 2009 liegt jedoch kein Belastungsschwerpunkt vor. Durch die hohe Verkehrsbelastung auf dem Nordhausen-Ring ist jedoch von erhöhten Schadstoffemissionen auszugehen.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Durch den Bebauungsplan wird eine flächenmäßige Erweiterung der Bäckerei nach Südosten und eine damit verbundene logistische Umstrukturierung der innerbetrieblichen Abläufe ermöglicht. Dies trägt zur Standortsicherung des Betriebes bei.

Auf dem Grundstück der Behindertenwerkstatt fehlen zurzeit Lagermöglichkeiten und eine Wendemöglichkeit für LKW. Auf Grundlage des Bebauungsplans soll auf einer bisherige Freifläche eine Lagerhalle und ein neuer Wendehammer mit Wendemöglichkeit für LKW gebaut werden.

Die Erschließung der Nutzungen erfolgt über die Straße Auf der Heide.

6. GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu

sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 953 die Belange der Eigentümer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke besitzen, und die entgegenstehenden öffentlichen Belange der Sicherung von Gewerbeflächen und Schaffung einer städtebaulichen Ordnung des Einzelhandels entsprechend der gesamtstädtischen Konzeption zu betrachten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass jedoch nicht in ausgeübte Nutzungen eingegriffen wird, sondern es wird nur die Bandbreite zukünftiger Nutzungen eingeschränkt. Die Einschränkung der Bandbreite ist mit den Eigentümern der Fläche abgestimmt.

Im Bebauungsplan Nr. 953 werden in den Gewerbegebieten mögliche Nutzungen ausgeschlossen. Dies geschieht aus folgenden Gründen:

Wie oben dargelegt, handelt es sich bei dem Plangebiet um eine nicht-integrierte Lage außerhalb des Bochumer Zentrengefüges. Somit sind negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu erwarten.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Plangebiet um einen überwiegend gewerblich genutzten Bereich, in dem sich Gewerbebetriebe angesiedelt haben. In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums gestaltet sich die weitere Festsetzung ausreichend bemessener Gewerbe- und Industriegebiete als zusehends schwieriger. Insbesondere die aus weiteren Gebietsausweisungen resultierenden Konflikte mit benachbarten Nutzungen machen es erforderlich, dass die bereits vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale auch weiterhin gewerblich genutzt werden. Es ist Ziel der Stadt Bochum, geeignete Gewerbeflächen im Stadtgebiet in ausreichender Anzahl und Auswahl vorzuhalten, um wettbewerbsfähig zu bleiben.

Die weitgehende Unterbindung von Vergnügungsstätten, Spielhallen und zusätzlichen Betrieben mit sexuellen Dienstleistungen bzw. Darbietungen verhindern dabei einen Umnutzungsdruck, der bereits durch die Ansiedlung eines Betriebes entstehen kann. Zusätzlich wird ein sogenannter „Trading-Down-Effekt“, der durch die Ansiedlung dieser Betriebe auf Grund ihres Erscheinungsbildes zu einer Niveauabsenkung des Gebietes entstehen kann, verhindert.

Durch die Planung werden kleine Teile der vorhandenen Grünfläche in Anspruch nehmen. Die Grünfläche wird durch die Neuplanung in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt. Der Charakter der durchgehenden Grünverbindung wird beeinträchtigt, da in der Höhe des Sportplatzes nur ein schmaler Durchlass bestehen bleibt. Diese Situation kann entschärft werden, wenn hinter dem Bäckereineubau, in Richtung Fußweg, neue Laubbäume gepflanzt werden.

In diesem Punkt wird dem Belang der Standortsicherung von Gewerbebetrieben der Vorrang vor dem Belang des Landschaftsschutzes eingeräumt. Außerdem sind die zunehmende Versiegelung und der Eingriff in den Randbereich eines Ausgleichsraumes als Beeinträchtigung der Ziele der StrUP zu sehen, die daher nicht hinreichend berücksichtigt werden. Es ist aber in diesem Zusammenhang ebenfalls zu beachten, dass es sich bei der Planung um Erweiterungen bereits vorhandener und etablierter Betriebe handelt. Die Erweiterungen sind als Innenverdichtung anzusehen, was ökologisch günstiger zu werten ist, als die Inanspruchnahme bislang unbeeinträchtigter Flächen im Außenbereich.

Teilweise kompensiert wird der vorgenommene Eingriff in die Landschaft und die Nicht-Beachtung der Ziele der StrUP durch Festsetzung von Dachbegrünung. Damit wird den Vorgaben der Strategischen Umweltplanung zumindest in einem Teilbereich gefolgt.

Durch die Erweiterung wird ein Weg einschließlich Parkplatzflächen überbaut. Es sind Stellplatzbaulasten für die Bäckerei eingetragen und es werden Stellplätze des Sportplatzes und des Kleingartenvereins verloren gehen. Die notwendigen Stellplätze für die Bäckerei können auf dem Parkplatz des Sportplatzes eingetragen werden, der hierfür genügend Kapazitäten hat. Für die Kleingärtner sind die Stellplätze bauordnungsrechtlich an dieser Stelle nicht erforderlich, da sich Stellplätze in ausreichender Anzahl in der Nähe des Vereinsheimes befinden. Ansonsten können auch die Kleingärtner auf die Stellfläche für den Sportplatz zurückgreifen. Dort ist ausreichende Stellplatzkapazität vorhanden. Der Inanspruchnahme des Weges und der Stellplätze werden die Belange der Standortsicherung der bestehenden Betriebe vorangestellt, da die Veränderung der bestehenden Situation durch die aufgezeigten Maßnahmen kompensiert werden kann.

7. PLANINHALT

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1.1 Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan soll der Sicherung von Gewerbeflächen dienen und setzt daher Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit einer Gliederung der Gebiete nach § 1 Abs. 4 BauNVO fest.

Eine Entwicklung des Gewerbegebietes in Richtung Einzelhandel, Freizeit- und Vergnügungsangeboten entspricht nicht den stadtplanerischen Zielen der Stadt Bochum. Stattdessen soll das Gewerbegebiet überwiegend für produzierende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe gesichert werden. Daher wird folgendes festgesetzt:

In den Gewerbegebieten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Versammlungsstätten
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Imbissen
5. Betriebe zur Beseitigung, Verwertung oder Lagerung von Abfällen
6. Tankstellen
7. gewerbliche Sportanlagen
8. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
9. Vergnügungsstätten
10. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
11. Speditions- und Logistikbetriebe
12. Taxi- Unternehmen

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen, produzierenden oder weiterverarbeitenden, Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten auf dem Grundstück stehen, die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist und die Verkaufsfläche nicht mehr als 150 m² bzw. 20 % der betrieblichen Nutzfläche beträgt.

Es werden Nutzungen, die die Entwicklung des Gewerbegebietes negativ beeinflussen (z.B. Vergnügungsstätten, Einzelhandel), unterbunden. Dies greift in den Schutz des Eigentums auf der Grundlage des Artikel 14 des Grundgesetzes ein. Es wird jedoch nicht in ausgeübte Nutzungen eingegriffen, sondern es wird nur die Bandbreite zukünftiger Nutzungen eingeschränkt. Die Einschränkung der Bandbreite ist mit den Eigentümern der Fläche abgestimmt. Der Schutz des Eigentums beinhaltet aber auch, dass der Gebrauch des Eigentums nicht allein dem freien Belieben des Eigentümers unterliegt. Vielmehr ist das Bauen eine Nutzung, die der rechtlichen Ordnung bedarf. Diese wird u. a. durch Bauleitplanung, hier durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 953, hergestellt.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Gründe hierfür sind, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, im Widerspruch zu den Aussagen des 'Masterplanes Einzelhandel - Fortschreibung 2012 für die Stadt Bochum' steht. Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Zentrenbereichen kann es zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren bzw. die Zentrenstruktur Bochums und die Nahversorgung kommen.

Der Bebauungsplan schließt daher Einzelhandelsbetriebe aus. Der Nahversorgungsbedarf der Bevölkerung im Umfeld des Plangebietes wird durch vorhandene Einrichtungen im zentralen Versorgungsbereich Altenbochum gedeckt.

Darüber hinaus soll das Plangebiet für produzierende und Handwerksbetriebe gesichert werden. Aufgrund der Nähe zum angrenzenden Mischgebiet und damit auch vorhandener Wohnbebauung ist dabei von Handwerksbetrieben und kleineren Gewerbebetrieben auszugehen. Bei dem Plangebiet und seinem Umfeld handelt es sich um einen überwiegend gewerblich genutzten Bereich, in dem sich eine Reihe von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben angesiedelt haben. In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums gestaltet sich die weitere Festsetzung ausreichend bemessener Gewerbe- und Industriegebiete als zusehends schwieriger. Insbesondere die aus weiteren Gebietsausweisungen resultierenden Konflikte mit benachbarten Nutzungen machen es erforderlich, dass die bereits vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale auch weiterhin gewerblich genutzt werden.

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen, diesen flächenmäßig untergeordnet sind und die Verkaufsfläche nicht mehr als 150 m² und 20 % der betrieblichen Nutzfläche beträgt. Diese Regelung privilegiert vorhandene bzw. sich neu ansiedelnde Betriebe der o. g. Arten, ihre vor Ort produzierten Waren auch vor Ort an den Endverbraucher verkaufen zu dürfen. Da in Abhängigkeit von den vor Ort produzierten Waren keine Sortimentsbeschränkungen vorgenommen werden, wären diese Verkaufsstellen grundsätzlich geeignet, den Vollausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu konterkarieren. Deshalb sind sie nur ausnahmsweise und mit den genannten Maßgaben (Zuordnung zum Betrieb, Beschränkung der Verkaufsfläche) zulässig, die die Ausnahmeerteilung nach Art und Umfang näher bestimmen, um von vornherein den Missbrauch dieser Vorschrift durch übergroße Randsortimente zu verhindern. Die Beschränkung der Verkaufsfläche ergibt sich aus der durchschnittlichen Verkaufsflächengröße im Stadtteilzentrum Altenbochum, die bei nur rund 150 m² liegt. Bei Betrieben, die hauptsächlich Waren produzieren, die nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind, wäre dementsprechend auch eine Zulässigkeit als Einzelhandelsbetrieb im Rahmen der Zulässigkeit als Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten möglich. Diese Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um das planerische

Ziel der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Altenbochum umzusetzen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und sonstige gewerblichen Dienstleistungsbetrieben erfolgt aufgrund der möglichen Sogwirkung auf weitere Betriebe. Insbesondere sexuelle Dienstleistungsbetriebe können zu dem sogenannten "Trading-down-Effekt" führen, der auch für den Standort eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt.

Der Ausschluss sonstiger Nutzungen ist dadurch begründet, dass der Nutzungsschwerpunkt im Bereich Handwerks- und produzierender Gewerbebetriebe liegen soll, aber auch dass im Stadtgebiet ausreichende Flächen für entsprechende Ansiedlungen vorhanden sind. Der Ausschluss erfolgt, um Störungen der bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzungen zu verhindern sowie andererseits um Flächen, die überwiegend produzierendem Gewerbe, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben vorbehalten sein sollen zu erhalten. Auf Grund ihres Flächenverbrauchs würden durch Ansiedlung nicht gewerblicher Nutzungen den gewerblichen Nutzungen an diesem Standort Flächenanteile entzogen, die durch Neufestsetzungen an anderer Stelle, hauptsächlich im Freiraum, zu kompensieren wären.

Verkehrs- und publikumsintensive und i.d.R. nächtlich störende Nutzungen wie das Freizeitgewerbe oder Tankstellen werden ausgeschlossen, um Störungen und Konflikte durch die Nutzungen selbst und durch deren Publikumsverkehr zu vermeiden.

Betriebe zur Beseitigung, Verwertung oder Lagerung von Abfällen werden ausgeschlossen, da ihr Flächenverbrauch den o.g. Zielsetzungen zur Sicherung des Gebietes für Betriebe der Produktion, Dienstleistungen und das Handwerk zu sichern und von ihnen regelmäßig Störungen ausgehen, die nicht durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln gemindert werden können (z.B. Geruchsbelästigungen).

Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungs- und Vergnügungsstätten sollen darüber hinaus in den zentralen Bereichen der Stadt und der Stadtteile konzentriert werden, um zum einen übermäßigen Fahrzeugverkehr in eher periphere Gebiete zu verhindern und zum anderen die Zentren mit einem ausgeweiteten Angebot an verschiedenen Einrichtungen und Dienstleistungen zu stärken und zu entwickeln.

Die Ansiedlung von anderen Nutzungen, wie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und für gewerbliche sportliche Zwecke führen darüber hinaus zu erhöhtem Flächenverbrauch, der durch Neufestsetzungen an anderer Stelle, hauptsächlich im Freiraum, zu kompensieren wäre.

Taxi-Unternehmen, Speditions- und Logistikbetriebe und Taxi-Unternehmen werden ebenso wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, da die von ihnen ausgehenden verkehrsbedingten Lärmimmissionen nicht in Einklang mit dem an der Wasserstraße vorhandenem Mischgebiet zu bringen sind.

Zur Sicherstellung der konfliktfreien Nutzung wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 810 immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) für die Gewerbeflächen ermittelt. Hierdurch wurde die Zulässigkeit der Betriebe innerhalb des Plangebiets hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes sichergestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 953 wurde dieses Verfahren ebenfalls angewandt, wobei für die Flächen, welche schon Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans waren, weiterhin die gleichen Werte in Ansatz gebracht wurden. Für die neu zu überplanenden Teilflächen wurden entsprechend Emissionskontingente, welche die IFSP abgelöst haben, neu ermittelt.

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird entsprechend den Ergebnissen des Immissionsgutachtens gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Diese Gliederung erfolgt zum einen hinsichtlich der oben genannten jeweils zulässigen Nutzungen in den einzelnen Gebietsteilen, zum anderen hinsichtlich der Schallemissionen. In den jeweiligen Teilbereichen sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente nicht überschreiten:

Gebiete	LEK in dB (A) je qm	
	tagsüber (06.00 Uhr – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)
GE 1	60 dB (A)	45 dB (A)
GE 2	60 dB (A)	50 dB (A)
GE 3	65 dB (A)	55 dB (A)

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel L_{WA} der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel $L_{WA,zul}$ nicht überschreitet:

$$L_{WA,zul} = LEK + 10 \cdot \lg(S / S_0)$$

mit S Fläche des Anlagen- bzw. Betriebsgrundstücks ($S_0 = 1 \text{ m}^2$)

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der gemäß TA Lärm ermittelte Beurteilungspegel der Anlagen- bzw. Betriebsgeräusche folgende Werte nicht überschreitet:

- a) das dem Anlagen- bzw. Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent IK

$$IK = L_{WA,zul} - 20 \cdot \lg(s / s_0) - 8$$

mit s Entfernung vom Mittelpunkt des Anlagen- bzw. Betriebsgrundstücks zum maßgeblichen Immissionsort ($s_0 = 1 \text{ m}$)

oder

- b) einen Irrelevanzwert, der am maßgeblichen Immissionsort 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert nach Punkt 6.1 TA Lärm liegt.

Im jeweiligen Genehmigungsverfahren ist der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel zu führen.

7.1.1.2 Mischgebiet

Ein kleiner Teil im nördlichen Bereich des Bebauungsplans wird als Mischgebiet festgesetzt, um die Systematik des Bebauungsplans Nr. 810 zu erhalten. Daher werden auch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 810 übernommen.

Mischgebiete nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten
2. Versammlungsstätten
3. gewerbliche Sportanlagen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
6. Vergnügungsstätten

7. *Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.*

Das vorhandene Mischgebiet des Bebauungsplans Nr. 810 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 953 einbezogen, weil es Erschließungsfläche für die Behindertenwerkstatt ist. Die Art der baulichen Nutzung bleibt aus dem Bebauungsplan Nr. 810 heraus bestehen; aufgrund des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist eine eigenständige Nutzung jedoch nur eingeschränkt möglich. Insofern bildet es weiterhin mit dem Mischgebiet des Bebauungsplans Nr. 810 ein einheitliches Mischgebiet.

7.1.1.3 Öffentliche Grünfläche

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 183 a setzt im Bereich des Plangebietes öffentliche Grünfläche/Parklage fest. Der Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 953 setzt für Teile dieser Fläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Stellplätze fest. Der übrige Bereich (Zufahrt zu der Stellplatzfläche) bleibt weiterhin Öffentliche Grünfläche/Parkanlage.

7.1.2 Pflanzmaßnahmen

Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zugunsten des Stadtklimas wird eine extensive Dachbegrünung in den Gewerbegebieten festgesetzt. 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 mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten.

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Im Rahmen dieser Festsetzungen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Somit ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 810 für das Plangebiet übernommen.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt, um eine dem Umfeld angemessene Gebäudehöhe zu erhalten. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Geschosshöhe von gewerblich genutzten Gebäuden eine große Spannweite aufweisen kann.

Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO. Damit wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht und gleichzeitig sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 1,2 bleibt unterhalb des in § 17 BauNVO festgelegten Maximums. Hierdurch wird erreicht, dass Baukörper nicht so massiv wirken, da die überbaute Fläche im zweiten Geschoss deutlich geringer ausfallen muss, als für die Grundfläche. Dies geschieht, um das Gesamtvolumen der Baukörper einzuschränken und ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung zu erreichen.

7.1.4 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Festsetzungen hierzu werden aus dem Bebauungsplan Nr. 810 übernommen und für den südlichen Bereich des Bebauungsplans bis an das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hin erweitert. Sie ermöglichen eine variable Positionierung der Baukörper auf der Grundstücksfläche und bieten den Grundstückseigentümern damit einen großzügigen Spielraum bei der Nutzung der Grundstücke. Eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke sichert und erweitert das Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da auf diese Weise eine Inanspruchnahme von bisherigen Freiflächen an anderer Stelle vermieden werden kann.

Im Bestand ist bereits Bebauung an der Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand vorhanden. Aus diesem Grunde wird folgendes festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude mit und ohne seitlichen Grenzabstand (abweichende Bauweisen § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V.m. § 22 BauNVO) zulässig.

7.1.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Private Parkfläche

Durch die Planung wird ein Zufahrtsweg einschließlich Parkplatzflächen überbaut. Auf dieser Fläche sind Stellplatzbaulasten für die Bäckerei eingetragen. Die notwendigen Stellplätze für die Bäckerei können auf dem Parkplatz des Sportplatzes eingetragen werden, der hierfür genügend Kapazitäten hat. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Fläche für diese Stellplatzbaulasten im Bebauungsplan hierfür eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Private Parkfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche sind Baulasten für 14 Stellplätze (Kraftfahrzeuge) zugunsten der Bäckerei einzutragen.

7.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Planbereich befinden sich ein Regenwasser- und ein Mischwasserkanal. Die entsprechenden Schutzstreifen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen und werden im Bebauungsplan durch ein Geh-, Fahr – und Leitungsrecht festgesetzt.

Stadt Bochum

Die zeichnerisch festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit der Bezeichnung GFL 1 ist mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bochum zu belasten.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 810 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 953 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Dieses Recht wird im Bebauungsplan Nr. 953 mit festgesetzt.

Anlieger/öffentliche Ver- und Entsorgungsträger

Die zeichnerisch festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit der Bezeichnung GFL 2 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Um die Zufahrt zu den festgesetzten Stellplätzen planungsrechtlich zu sichern wird folgendes Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt:

Anlieger

Die zeichnerisch festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit der Bezeichnung GFL 3 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der privaten Stellplatzfläche zu belasten.

7.1.7 Immissionsschutz

7.1.7.1 Schallschutz

Die Bäckerei plant am bestehenden Standort eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Betriebsgebäude. Dafür ist vorgesehen, auf dem nach Süden erweiterten Grundstücksbereich ein neues Betriebsgebäude zu errichten und baulich Betriebsabläufe zu entzerren und dadurch eine Optimierung der Produktionsprozesse sowie der Anlieferung und Auslieferung von Waren zu erreichen.

Eine Erhöhung der Produktionskapazitäten ist nicht vorgesehen. Ebenso finden keine Erhöhungen im Bereich der Verkehre für An- und Auslieferung von Waren statt.

Die Erweiterung des Plangebiets verursacht keine Verschlechterung der verkehrsbedingten Immissionen in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung, da die Zufahrt zu der privaten Stellplatzfläche nahezu an gleicher Stelle, wie die heutige Zufahrt liegt.

Die Zuwegung zur neuen Südfassade für die Warenanlieferung der Bäckerei wird sich aber gegebenenfalls ändern. Dadurch werden sich die Schallimmissionen für die südöstlich gelegene Wohnbebauung ändern. Nach Auskunft des Betreibers sind zwei mögliche neue Zufahrten denkbar. Das Schallimmissionsgutachten wurde daher um die Auswirkungen der geänderten Zufahrten ergänzt. Ergebnis ist, dass unter Berücksichtigung aller möglichen Zu- und Ausfahrten keine unzulässigen Immissionen im Bereich der umliegenden Wohnbebauung zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan Nr. 953 überplant Flächen des Bebauungsplans Nr. 810. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 953 liegen die Bäckerei und die Behindertenwerkstatt in Verbindung mit den jeweiligen Erweiterungsflächen. Die nördlich und westlich anschließenden Wohnnutzungen und weitere Gewerbebetriebe gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 810.

Zur Sicherstellung der konfliktfreien Nutzung wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 810 immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) für die Gewerbeflächen ermittelt. Hierdurch wurde die Zulässigkeit der Betriebe innerhalb des Plangebietes hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes sichergestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 953 wurde dieses Verfahren ebenfalls angewandt, wobei für die Flächen, welche schon Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans Nr. 810 waren, weiterhin die gleichen Werte in Ansatz gebracht wurden. Für die neu zu überplanenden Teilflächen wurden Emissionskontingente, die die IFSP als Planungsinstrument abgelöst haben, neu ermittelt.

Es wurde nachgewiesen, dass der Betrieb der Anlage die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm bzw. des Bebauungsplans Nr. 810 einhält. Hierzu wurden Schallimmissionsgutachten mit folgenden wesentlichen Ergebnissen erstellt:

- Die Immissionsrichtwerte zur Tageszeit werden an den untersuchten Immissionsorten unterschritten. Die Unterschreitungen betragen dabei mindestens 10 dB.
- Die Immissionsrichtwerte zur Tageszeit werden unter Berücksichtigung der Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Alarichstraße 16 und 16b) ebenfalls eingehalten.
- In der ungünstigsten vollen Nachtstunde werden die Immissionsrichtwerte ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten. Die Unterschreitungen betragen mindestens 1 dB.
- Hinsichtlich des Verkehrs im öffentlichen Straßenraum wurde festgestellt, dass aufgrund der im Bestand und in der Planung identischen Fahrzeugfrequentierungen mit keinen zusätzlichen Schallimmissionen zu rechnen ist. Eine rechnerische Betrachtung ist deshalb nicht erforderlich.
- Die Immissionswerte für kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen werden an den untersuchten Immissionsorten unterschritten.

Die vorgesehenen Betriebserweiterungen halten die anhand der Kontingentierung ermittelten Immissionskontingente ein. Unzulässige Immissionen im Bereich der umliegenden Wohnnutzung sind demnach nicht zu erwarten.

Zur Sicherstellung einer konfliktfreien Nutzung wurden Emissionskontingente für die Gewerbeflächen ermittelt, die das Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gliedern. Daher sind unzulässige Immissionen im Bereich der umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten.

7.1.7.2 Geruchsimmissionen

Zur Ermittlung der anlagenverursachten Geruchsbelastung bei der Erweiterung der Bäckerei wurde eine Geruchsimmissionsprognose erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass die Anforderungen der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen eingehalten werden.

7.2 Kennzeichnungen

7.2.1 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“. Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie vorliegenden Unterlagen hat hier Gewinnung von Steinkohle im tiefen- und oberflächennahen- und tagesnahen Bereich stattgefunden. Die Frage, ob Bergbau durchgeführt wurde, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen abschließend beantworten.

Innerhalb und unmittelbar außerhalb des Plangebietes befinden sich Tagesöffnungen des Bergbaus, die im Bebauungsplan dargestellt werden. Für diese Tagesöffnungen sind keine Angaben über eine Verfüllung und Sicherung vorhanden. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Standsicherheit dieser Tagesöffnungen nicht gegeben ist. Beim Nachsacken bzw. Einstürzen muss in der näheren Umgebung mit einer Absenkung und/oder einem Einbruch gerechnet werden, gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Folgende Kennzeichnung wird zum Bergbau aufgenommen:

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 Bodenbelastungen/Altlasten

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich der Fläche der ehemaligen Deponie Steinkuhlstraße, die im städtischen Altlastenkataster unter der Nummer 1/2.17 geführt wird. Für die Altdeponie liegen mehrere Gutachten und Berichte vor. Da auf der Altdeponie eine Bodenluftabsauganlage betrieben wird, sind bei allen Bauvorhaben Sicherungsmaßnahmen in Form von Gasflächendrainagen erforderlich. Die geplanten Erweiterungen der Bäckerei und der Behindertenwerkstatt lassen sich aber unter bestimmten Anforderungen an die Ausführung umsetzen. Es sind präventiv gasdrainierende Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.

Das Deponat zeigt neben hohen Schadstoffgehalten noch hohe Gasbildungsraten, die langfristig zu einer unkontrollierten Senkung bzw. Sackung der Geländeoberfläche führen können.

Für die Bäckereierweiterung wird der Deponiekern überbaut. Daher ist für aufsteigende Methangase ein Drainage-System auszuführen.

Die auf dem Untersuchungsgrundstück befindlichen Gasbrunnen sind von der städtischen Regie abzukoppeln und an das Dränagesystem mit einer aktiven Gasförderung anzuschließen.

Zum Planverfahren liegt ein Orientierender Baugrundbericht (Bericht vom 05.07.2013 der Büros agus/BAG) vor. Ergänzend wurde ein Bericht zur grundsätzlichen Konzeption der Gasdrainage(n) vorgelegt (Bericht agus / BAG vom 09.10.2013). Mit der abschließenden Planung ist darüber hinaus eine Detailplanung der Gasdrainagen zu erarbeiten.

Folgende Kennzeichnungen sind zurzeit zu Bodenbelastungen/Altlasten aufzunehmen:

Bodenbelastungen/Altlasten

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich der Fläche der ehemaligen Deponie Steinkuhlstraße, die im städtischen Altlastenkataster unter der Nummer 1/2.17 geführt wird. Da auf der Altdeponie eine Bodenluftabsauganlage betrieben wird, sind bei allen Bauvorhaben Sicherungsmaßnahmen in Form von Gasflächendrainagen erforderlich.

Aufgrund der im Plangebiet festgestellten Bodenbelastungen/Altlasten ist eine Grundwassernutzung auszuschließen.

7.3 Hinweise

7.3.1 Bodendenkmäler

Innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebiets sind dem LWL-Archäologie für Westfalen einige Stollen und Schächte neuzeitlichen Bergbaus und Luftschutzstollen bekannt, die im Bebauungsplan dargestellt sind. Daher wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodendenkmäler

Innerhalb sowie der Umgebung des Plangebiets sind Stollen und Schächte neuzeitlichen Bergbaus und Luftschutzstollen bekannt. Sollten diese bei Bodeneingriffen entdeckt werden, ist die Entdeckung der Gemeinde als Untere

Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

7.3.2 Kampfmittel

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

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

8. UMWELTBELANGE

8.1 Schutzgut Mensch

Schalltechnische Untersuchungen haben gezeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Erweiterungen eingehalten werden. Geruchsimmissionen durch die Erweiterung der Bäckerei werden ebenfalls nicht erwartet.

Wie aus der Begründung hervorgeht, ist eine Erhöhung der Produktionskapazitäten nicht vorgesehen. Ebenso finden keine Erhöhungen im Bereich der Verkehre für An- und Auslieferung von Waren statt.

Unter den genannten Voraussetzungen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Lärm zu erwarten.

Der südliche Teil der geplanten Bauvorhaben wird kleine Teile der vorhandenen Grünfläche in Anspruch nehmen. Hierdurch wird ein Erholungsbereich beschnitten, seine grundsätzlich Funktion aber nicht beeinträchtigt.

8.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich der Fläche der ehemaligen Deponie Steinkuhlstraße, die im städtischen Altlastenkataster unter der Nummer 1/2.17 geführt wird. Für die Altdeponie liegen mehrere Gutachten und Berichte vor. Da auf der Altdeponie eine Bodenluftabsauganlage betrieben wird, sind bei allen Bauvorhaben Sicherungsmaßnahmen in Form von Gasflächendrainagen erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“. Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie vorliegenden Unterlagen hat hier Gewinnung von Steinkohle im tiefen- und oberflächennahen- und tagesnahen Bereich stattgefunden. Die Frage, ob Bergbau durchgeführt wurde, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen abschließend beantworten.

Innerhalb und unmittelbar außerhalb des Plangebietes befinden sich Tagesöffnungen des Bergbaus, die im Bebauungsplan dargestellt werden. Für diese Tagesöffnungen sind keine Angaben über eine Verfüllung und Sicherung vorhanden. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Standsicherheit dieser Tagesöffnungen nicht gegeben ist. Beim Nachsacken bzw. Einstürzen muss in der näheren Umgebung mit einer Absenkung und/oder einem Einbruch gerechnet werden, gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

8.3 Schutzgut Wasser

Aufgrund der Vornutzung der betroffenen Flächen (ehem. Hausmülldeponie) sind Auswirkungen der Planung auf Grund- und Oberflächenwasser auszuschließen.

Aufgrund der im Plangebiet festgestellten Bodenbelastungen/Altlasten ist eine Grundwassernutzung auszuschließen.

8.4 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch wird das Plangebiet nördlich als Lastraum überwiegend locker und offen bebauter Wohngebiete eingestuft. Südlich ist es als Ausgleichsraum städtischer Park- und Grünanlagen einzustufen und liegt im Einfluss von Parkklima und des Freilandes.

Das Plangebiet kann nördlich dem Klimatop eines Stadtrandklima zugeordnet werden. Südlich ist es einem Parkklima zuzuordnen. Als Auswirkung der Planung ist hier ein Klimatopwechsel zu erwarten.

Die Handlungskarte zum Klimaanpassungskonzept zeigt das östliche Plangebiet (im Bereich der Bäckerei und Zufahrt) im Ist-Zustand bereits deutlich als Wärmeinsel, verursacht durch die städtische Bebauung und den dort hohen Versiegelungsgrad. Dieser östliche Bereich wird sich zukünftig zu einem „Industrieklimatop“ weiter entwickeln.

Im Hinblick auf die Klimadynamik/Luftaustauschprozesse wird der Bestand vom Stadtrandklima geprägt. Durch die relative Nähe zu den Ausgleichsräumen ist die Frischluft- und Kaltluftzufuhr von Südosten gewährleistet. Als Auswirkung der Planung ist kleinräumig eine Verschlechterung der klimatischen Situation im südlichen und östlichen Plangebiet zu erwarten.

Durch den Bebauungsplan 953 sind großräumig keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Eine Beeinflussung des Schutzgutes Luft durch die Planung ist ebenfalls nicht zu erwarten. Die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Verkehr und damit verbundenen Schadstoffemissionen ist bereits im Vorfeld der Planung vorhanden.

8.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

8.5.1 Tiere

Artenschutzkonflikte für planungsrelevante Tierarten können ausgeschlossen werden, da keine Vorkommen dieser Arten bekannt und zu erwarten sind. Die gelegentliche potenzielle Nutzung einiger potenziell vorkommender Arten auf Über-, Transfer- oder Jagdflügen wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Allerdings ist für einige weitverbreitete Einzelvorkommen europäischer Vogelarten mit der Gehölzbeseitigung sowie der darin befindlichen Nistkästen der bau- und anlagebedingte Verlust von Nestern (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) verbunden. Durch das

Entfernen der Nistkästen sowie Fäll- und Rodungsarbeiten während der Brutzeit können Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) ausgelöst werden.

Im Zusammenhang mit der Bauphase lässt sich allerdings bei den potenziell betroffenen Vorkommen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen, (hier Abhängen der Nistkästen sowie Rodung und Fällung der Gehölze in der gesetzlich vorgegebenen Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar; außerhalb der Brutzeit von Vögeln) das Risiko Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszulösen, vermeiden.

8.5.2 Pflanzen

Der südliche Teil der geplanten Bauvorhaben wird kleine Teile der vorhandenen Grünanlage mit Gehölzstreifen, Baumgruppen und Zierrasenflächen in Anspruch nehmen.

Auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum sind geschützte Bäume zu ersetzen.

Der geschützte Baumbestand im Geltungsbereich des B-Plans 953 und der sich südlich angrenzenden Grundstücke umfasst insgesamt 60 Laubbäume.

Genaue Baupläne liegen zum derzeitigen Planungsstand noch nicht vor, so dass davon ausgegangen wird, dass alle Bäume auf den neuen Grundstücken der Bäckerei und der Behindertenwerkstatt für die geplanten Baumaßnahmen gefällt werden müssen. Demnach kommt es zu einem Verlust von insgesamt 39 nach Baumschutzsatzung geschützten Laubbäumen.

Durch Vermeidungsmaßnahmen können ggf. 3 Laubbäume, die im direkten Grenzbereich der Baumaßnahmen wachsen, erhalten bleiben. In diesem verringert die Summe der beanspruchten Bäume auf 36.

Insgesamt 21 nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume finden sich auf angrenzenden Grundstücken, (der Baumbestand westlich des neuen Grundstücks der Behindertenwerkstatt, auf der südlich gelegenen Grünfläche und innerhalb der Baumreihe am Sportplatz) und müssen während der Bauphase durch Schutzmaßnahmen vor baubedingten Beschädigungen geschützt werden .

Als Ersatz für den beanspruchten geschützten Baumbestand sind insgesamt 46 (43) Laubbäume neu zu pflanzen.

Ob Ersatzpflanzungen auf den neuen Baugrundstücken erfolgen können, ist im Baugenehmigungsverfahren, ebenso wie der genaue Kompensationsumfang ist nach Konkretisierung der Bauvorhaben zu ermitteln.

Bilanzierung des geschützten Baumbestandes

Anzahl der geschützten Bäume im Plangebiet	60
Verlust durch Baumaßnahmen	39 (36)
Baubedingte Schutzmaßnahmen erforderlich	21

Anzahl der erforderlichen Ersatzbäume	46 (43)
---------------------------------------	---------

8.6 Schutzgut Landschaft

Durch die Umsetzung der Planung wird eine vorhandene Grünanlage überbaut. Der Charakter der durchgehenden Grünverbindung geht verloren, da in der Höhe des Sportplatzes nur ein schmaler Durchlass bestehen bleibt. Diese Situation kann entschärft werden, wenn hinter dem Bäckereineubau in Richtung Fußweg neue Laubbäume gepflanzt werden.

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

9. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 953 - Auf der Heide Ost - wurde am 22.05.2013 durch den Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und weist eine Plangebietsgröße von ca. 1,3 ha, also eine festgelegte Grundfläche von weniger als 20.000 m² auf.

Eine Bürgerversammlung wurde nicht durchgeführt. Um die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über die Planung zu informieren, erfolgte in der Zeit vom 09.09 bis 09.10.2013 ein Aushang des Planentwurfs im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Bochum sowie eine gesonderte Information des Kleingartenvereins "Auf der Heide". Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Zur Sammlung von Informationen zum Planbereich wurde parallel die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 953 erfolgte am 18.03.2014 durch den Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung, die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.04.2014 bis 28.05.2014, ebenso wie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, statt.

10. FLÄCHENBILANZ

Gewerbegebiet:	12.600 m ²
Mischgebiet:	400 m ²
Grünfläche:	350 m ²
Verkehrsfläche:	400 m ²
Gesamtfläche:	13.750 m ²

11. UMSETZUNG DER PLANUNG

11.1 Stellplätze

Durch die Erweiterung werden Stellplatzflächen überbaut.

Für die Bäckerei sind Stellplatzbaulasten eingetragen und es werden Stellplätze des Sportplatzes und des Kleingartenvereins verloren gehen. Die notwendigen Stellplätze für die Bäckerei können auf dem Parkplatz des Sportplatzes eingetragen werden, der hierfür genügend Kapazitäten hat. Die Nutzung der Sportplatzstellfläche durch die Kleingärtner führt zu keinem Konflikt, da unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte vorhanden sind.

Für die Kleingärtner sind die Stellplätze bauordnungsrechtlich an dieser Stelle nicht erforderlich, da sich Stellplätze in ausreichender Anzahl in der Nähe des Vereinsheimes befinden. Ansonsten können auch die Kleingärtner auf die Stellfläche für den Sportplatz zurückgreifen. Dort ist ausreichende Stellplatzkapazität vorhanden.

11.2 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der südliche Teil der geplanten Bauvorhaben wird kleine Teile der vorhandenen Grünanlage mit Gehölzstreifen, Baumgruppen und Zierrasenflächen in Anspruch nehmen.

Da der Bebauungsplan Nr. 953 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, müssen naturschutzrechtliche Eingriffe nicht ausgeglichen werden.

Artenschutzkonflikte für planungsrelevante Tierarten können ausgeschlossen werden, da keine Vorkommen dieser Arten bekannt und zu erwarten sind. Die gelegentliche potenzielle Nutzung einiger potenziell vorkommender Arten auf Über-, Transfer- oder Jagdflügen wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Allerdings ist für einige weitverbreitete Einzelvorkommen europäischer Vogelarten mit der Gehölzbeseitigung sowie der darin befindlichen Nistkästen der bau- und anlagebedingte Verlust von Nestern (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) verbunden. Durch das Entfernen der Nistkästen sowie Fäll- und Rodungsarbeiten während der Brutzeit können Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) ausgelöst werden.

Im Zusammenhang mit der Bauphase lässt sich allerdings bei den potenziell betroffenen Vorkommen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen (hier Abhängen der Nistkästen sowie Rodung und Fällung der Gehölze in der gesetzlich vorgegebenen Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar; außerhalb der Brutzeit von Vögeln) das Risiko, Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszulösen, vermeiden.

Die Erweiterung des Plangebiets zum Zwecke der planungsrechtlichen Sicherung der privaten Stellplatzanlage und Zufahrt hat keine Auswirkungen auf das Ergebnis der landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme. Die Festsetzungen im Bebauungsplan bewirken keine Veränderungen in der Örtlichkeit, sondern dienen lediglich der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die benötigten Stellplatzbaulasten.

11.3 Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Bochum keine Kosten.

12. GUTACHTEN

- Orientierender Baugrundbericht BV Auf der Heide 30 in Bochum, Büro für angewandte Geowissenschaften GbR (BAG), 05.07.2013
- Geruchsimmissionen durch die Erweiterung einer Bäckerei und Konditorei in Bochum,

- Uppenkamp und Partner, 27.05.2013
- Schallimmissionsschutzgutachten zur Bauleitplanung Nr. 953 „Auf der Heide Ost“, Uppenkamp und Partner, 30.06.1013
- Schallimmissionsgutachten zur Bauleitplanung Nr. 953 „Auf der Heide Ost“ Ergänzende Untersuchungen zum Schallgutachten vom 30.06.13 aufgrund von Nachforderungen des Umweltamtes der Stadt Hagen, Uppenkamp und Partner, 04.08.2014
- Schallimmissionsgutachten zur Bauleitplanung Nr. 953 „Auf der Heide Ost“ Erweiterung Betriebsgelände, Uppenkamp und Partner, 23.06.2013
- Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme zum B-Planverfahren Nr. 953 „Auf der Heide Ost“, Weluga Umweltplanung, Juli 2013
- B-Planverfahren Nr. 953 „Auf der Heide Ost“ in Bochum, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG, Weluga Umweltplanung, Juli 2013
- Erhebung und Bilanzierung der geschützten Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Bochum zum B-Planverfahren Nr. 953 „Auf der Heide Ost“, Weluga Umweltplanung, November 2013