

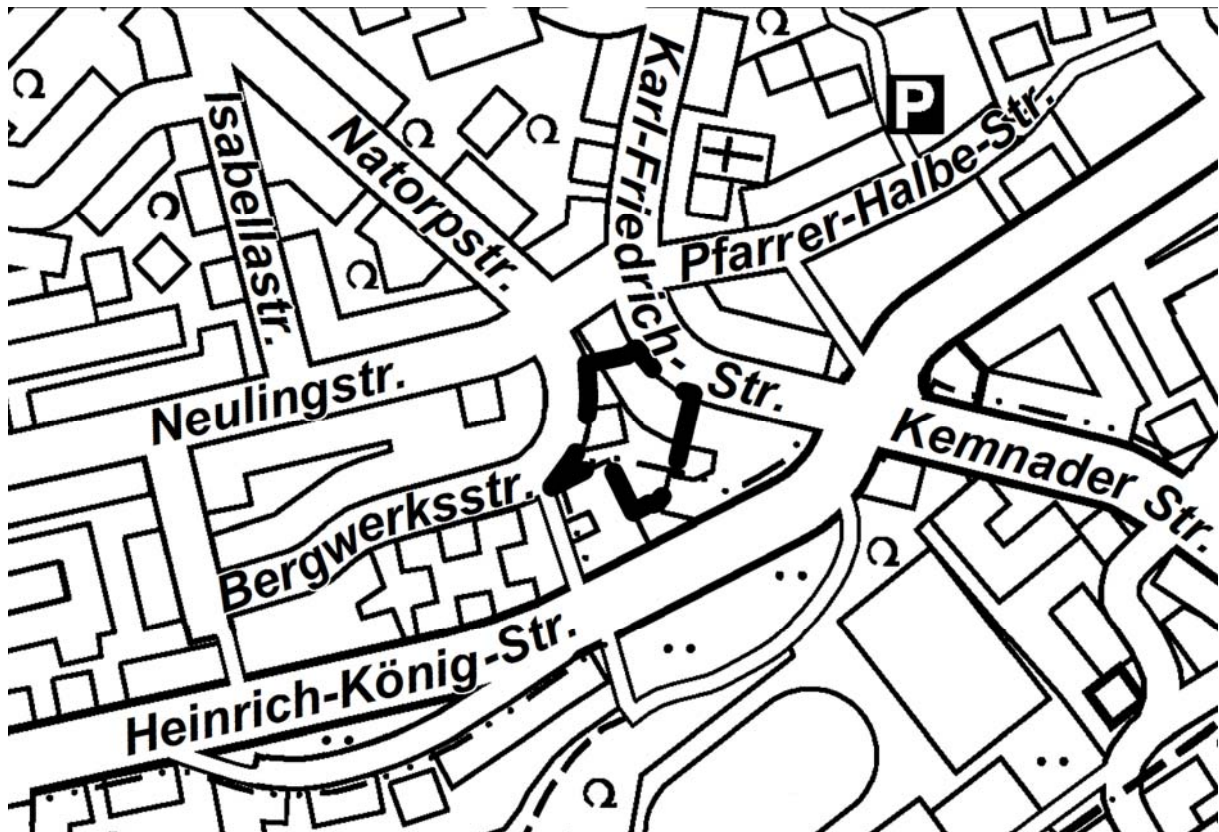
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße / Bergwerksstraße -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für
die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und
die Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

ENTWURF
07.04.2016



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALT

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS.....	4
2.	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	4
3.	BESTANDSANALYSE.....	6
3.1	Situation im Plangebiet.....	6
3.1.1	Derzeitige Situation	6
3.1.2	Städtebauliche Struktur	9
3.1.3	Nutzungsstruktur	9
3.1.4	Freiraum und Grünflächen	10
3.2	Verkehr und Erschließung.....	10
3.3	Ver- und Entsorgung	11
3.4	Eigentumsverhältnisse	13
3.5	Angrenzende Bebauungspläne	13
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	14
4.1	Landesentwicklungsplan	14
4.2	Regionaler Flächennutzungsplan.....	17
4.3	Ziele der Stadtentwicklung	21
4.3.1	Regionales Einzelhandelskonzept (REHK).....	21
4.3.2	Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012.....	22
4.3.3	Strategische Umweltplanung.....	29
4.4	Fachplanungen.....	29
4.4.1	Landschaftsplan	29
4.4.2	Wasserschutzgebiet	29
4.4.3	Masterplan Bochum - Freiraum.....	29
4.4.4	Lärmaktionsplanung	30
4.4.5	Luftreinhalteplanung.....	33
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	35
6.	VERKEHRSKONZEPT	37
7.	GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG	41
8.	PLANINHALT.....	48
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	49
8.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)	49
8.1.1.1	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt und ergänzende Nutzungen“	49
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)....	53
8.1.2.1	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 BauNVO).....	54
8.1.2.2	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 20 BauNVO).....	54
8.1.3	Geschossigkeit (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO).....	54
8.1.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).....	54
8.1.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO).....	56
8.1.6	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO).....	57
8.1.7	Flächen für Fahrradabstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO).....	58
8.1.8	Verkehr - Verkehrserschließung - Straßenverkehrsflächen	59

8.1.9	Immissionsschutz - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	60
8.1.10	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	63
8.1.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	69
8.1.12	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW	70
	8.1.12.1 Dachform - Dachneigung	70
	8.1.12.2 Werbeanlagen	71
8.2	Kennzeichnungen.....	72
8.2.1	Bergbau.....	72
8.2.2	Ausgasungen aus dem Karbongebirge.....	74
8.3	Hinweise.....	75
8.3.1	Bodenschutz und Altlasten.....	75
8.3.2	Bodendenkmäler	77
8.3.3	Baudenkmäler	78
8.3.4	Kampfmittel	78
8.3.5	Versorgungsanlagen	78
8.3.6	Artenschutzrechtliche Belange.....	79
8.3.7	Nebenanlagen Elektrizität - fernmeldetechnische Nebenanlagen.....	81
8.3.8	Der Planung zugrundeliegende Vorschriften.....	81
8.3.9	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	82
9.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	82
10.	FLÄCHENBILANZ	84
11.	UMSETZUNG DER PLANUNG	84
11.1	Erschließung	84
11.2	Bodenordnung.....	87
11.3	Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	87
11.4	Kosten	88
11.5	Durchführungsvertrag.....	88
11.6	Belange der Nachbargemeinden.....	89
12.	GUTACHTEN	89
13.	AUSKUNFT	90

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 965 Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße - liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Weitmar im Stadtbezirk Bochum-Südwest. Die großräumige Lage kann beschrieben werden durch die Karl-Friedrich-Straße (K2) und Neulingstraße im Norden; durch die Markstraße und Kemnader Straße im Osten, die in geringer Entfernung in den Knotenpunkt mit der Karl-Friedrich-Straße und Heinrich-König-Straße münden und durch die Heinrich-König-Straße, die in geringer Entfernung (ca. 35 m) in Ost-West- Richtung südlich des Plangebietes verläuft.

Kleinräumig betrachtet liegt das Plangebiet westlich der Karl-Friedrich-Straße, ca. 35 m nördlich der Heinrich-König-Straße, östlich der Bergwerksstraße und ca. 35 m südlich der Neulingstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 154, 155, 2045, 2046, 2049, 2050, 2195, 2196, 2197, 2198 und 2984 (tlw.) der Flur 8 aus der Gemarkung Weitmar sowie das Flurstück 613 der Flur 2 aus der Gemarkung Stiepel. Die Abgrenzungen orientieren sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Das ca. 6.175 m² große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Weitmar-Mark und liegt überwiegend innerhalb der Grenzen des im Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012 dargestellten Stadtteilzentrums Weitmar-Mark.

Das Plangebiet ist an der Karl-Friedrich-Straße mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut, die u. a. zu gewerblichen (Erdgeschoss) und zu Wohnzwecken (Obergeschoss) genutzt werden. Die Flächen an der Bergwerksstraße werden wohnbaulich (eingeschossige Einfamilienhäuser), mit zugehörigen Hausgärten, genutzt. Insbesondere das Blumenfachgeschäft an der Karl-Friedrich-Straße nimmt mit seinen rückwärtigen Gewächshäusern, Freipflanz-, Lager- und Stellplatzflächen einen großen Teil des Plangebietes ein. Eine Teilfläche des südlichen Plangebietes stellt sich als bislang nicht baulich genutzte Freifläche mit Grünstrukturen dar.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 965 umfasst sowohl den Vorhabenbereich als auch die nordöstlich anschließenden heutigen Verkehrsflächen (Gehweg, Längsparkplätze) der Karl-Friedrich-Straße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs geht aus der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hervor und ist geometrisch eindeutig abgegrenzt.

2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Innerhalb des im Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012 abgegrenzten Nahversorgungsbereiches Stadtteilzentrum Weitmar-Mark, welches die Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil übernimmt, ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit flankierenden Einzelhandelsläden sowie den erforderlichen Kundenstellplätzen geplant. Das Planungsvorhaben beansprucht neben den Flächen Karl-Friedrich-Straße 104a -106 auch Flächen, welche außerhalb des abgegrenzten Stadtteilzentrums Weitmar-Mark liegen und derzeit wohnbaulich (Bergwerksstraße 24 und 28) bzw. als Grünfläche (Heinrich-König-Straße o. Nr.) genutzt werden.

Der Nahversorgungsbereich Weitmar-Mark ist mit ca. 44 Einzelhandelsbetrieben und einer derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 4.700 m² eines der größten Bochumer Stadtteilzentren. Als Mag-

netbetriebe fungieren vor allem die Vollsortimenter Kaisers und REWE, wobei letzterer mit einer Verkaufsfläche von deutlich weniger als 800 m² unterhalb einer modernen Marktgrößenordnung liegt. Darüber hinaus zählen zu den Magnetbetrieben noch der Drogeriemarktdiscounter dm und der Lebensmitteldiscounter ALDI, welcher sich aufgrund der Standortrahmenbedingungen nur begrenzt zukunftsfähig präsentiert.

Der Vorhabenträger ist bislang noch nicht mit einer Filiale innerhalb des Stadtteilzentrum Weimar-Mark ansässig und hat zur Realisierung einer Ansiedlung Ende 2013 einen Antrag auf Baugenehmigung gestellt. Aufgrund der besonderen Standortsituation besteht die Absicht, die Einzelhandelsflächen in einem Hochparterre anzuordnen und die erforderlichen Stellplätze/Anlieferung in einem Untergeschoss (Tiefgarage) zu errichten.

Da für das Plangebiet kein Bebauungsplan existiert, ist das Planungsvorhaben gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Die Grundstücke an der Karl-Friedrich-Straße befinden sich in einem faktischen Mischgebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren mit einer Geschossfläche über 1.200 qm nur in einem Kerngebiet oder in einem für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzten Sondergebiet zulässig.

Zur Entwicklung der Flächen im Sinne des Masterplanes Einzelhandel - Fortschreibung 2012 sollen die hierzu erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Des Weiteren sollen in einem Teilbereich der Karl-Friedrich-Straße öffentliche Straßenverkehrsflächen entsprechend ihrer bisherigen bzw. geplanten Nutzung konkretisiert werden. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 965 soll folglich für die Flächen des Vorhabenstandortes die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit flankierenden Einzelhandelsläden und die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen treffen.

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ist die Fläche überwiegend als gemischte Baufläche/Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Der südliche Randbereich des Plangebietes ist im RFNP als Wohnbaufläche/Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt.

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die zukunftsfähige Entwicklung, Stärkung und Attraktivierung des Stadtteilzentrums Weimar-Mark durch die planungsrechtliche Sicherung großflächigen Einzelhandels mit einem hinreichenden Parkplatzangebot. Da die Immissionsverhältnisse benachbarter Wohngebiete nicht in unzumutbarem Maße verschlechtert werden dürfen, sind im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens die Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die davon betroffene Umgebung gutachterlich zu untersuchen. Insbesondere die Belange des ruhenden und fließenden Verkehrs (Kundenstellplätze, Lkw-Anlieferverkehr, Zufahrten, Erschließungsanlagen) werden eine besondere Zuordnung der einzelnen Nutzungen erfordern und sind daher ebenfalls gutachterlich zu prüfen und zu bewerten. Zur Vermeidung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte ist ggf. mittels aktiver Lärmschutzmaßnahmen die benachbarte Wohnbebauung ausreichend abzuschirmen.

Die Anziehungskraft und Lebensfähigkeit des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark wird maßgeblich vom Vorhandensein vielfältiger und leistungsfähiger Einrichtungen des Einzelhandels beeinflusst. Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Stadtteilzentren können jedoch sowohl für den bestehenden Einzelhandel, als auch für das Stadtbild und die Stadtstruktur sowie die Abwicklung des Verkehrs einen gravierenden Eingriff darstellen. Zum anderen kann die Entwicklung zu immer größeren Verkaufsflächen zur vermehrten Konzentration größerer Versorgungseinheiten in wenigen Orten führen und damit zur Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes beitragen. Die städtebaulichen und funktionalen Bezüge des Einkaufszentrums zum Umfeld sind bei der Planung zu berücksichtigen und herzustellen/auszuprägen. Auch die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes für die heutigen Anwohner ist Ziel des Bebauungsplanes.

Die Ziele der Planaufstellung des Bebauungsplanes sind zusammenfassend folgendermaßen zu definieren:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes.
2. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung ergänzender Läden, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe.
3. Sicherung der Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der umgebenden Wohnbebauung durch Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten.
4. Fußläufige Durchwegungsmöglichkeiten des Plangebietes.
5. Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Bergwerksstraße durch die Errichtung eines kleinen Aufenthaltsbereiches.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan wird gemäß §§ 2ff BauGB im Vollverfahren aufgestellt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

3. BESTANDSANALYSE

3.1 Situation im Plangebiet

3.1.1 Derzeitige Situation

Das Plangebiet umfasst u. a. die Betriebsflächen einer Blumenhandlung und weitere Flächen mit einer Nutzung sowohl im Geschosswohnungsbau (Karl-Friedrich-Straße) als auch Einfamilienhäuser (Bergwerksstraße) mit jeweils zugehörigen Hausgärten.

Sowohl die Betriebsflächen des mittlerweile nicht mehr genutzten Gärtnereibetriebes sowie die südlich angrenzende nicht genutzten Grünfläche als auch die vorgenannten Liegenschaften sollen einer Nutzung im Segment des Einzelhandels zugeführt werden.

Der bestehende Gebäudetrakt der Blumenhandlung stellt sich als eingeschossiger Baukörper mit einer transparenten Glasfassade dar. Im rückwärtigen Bereich schließen die ehemaligen Betriebsflächen eines Gärtnereibetriebes an. Die zweigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude an der Karl-Friedrich-Straße weisen in den Erdgeschosszonen sowohl Wohnungen als auch Ladenlokale auf. Die anschließenden Freiflächen sind als Abstellplätze bzw. ehemalige

Präsentationsflächen der Gärtnerei gestaltet. Der Hinterhof eines Wohn- und Geschäftshauses ist vollständig u. a. mit Garagen und deren Zufahrten versiegelt. Die eingeschossigen Einfamilienhäuser orientieren sich zur Bergwerksstraße und werden über diese Anliegerstraße erschlossen. Die südlich liegende Grünbrache ist flächig von Spontanvegetation geprägt.

Nach Norden und Südosten setzt sich die mehrgeschossige (zwei- bis dreigeschossig mit Satteldach) Straßenrandbebauung der Karl-Friedrich-Straße fort. Auch hier finden sich Ladenlokale in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den darüber liegenden Geschossen. Die straßenbegleitende Bebauung hat sich auch auf der gegenüberliegenden Seite der Karl-Friedrich-Straße entwickelt, die überwiegend dreigeschossig und durch ein Satteldach geprägt ist.

Nach Westen und Süden schließen ein- bis zweigeschossige Wohngebäude im Segment des Einfamilienhauses mit Satteldach an. Südwestlich befindet sich zwischen der Bergwerksstraße und der Heinrich-König-Straße ein mehrgeschossiges Gebäudeensemble größeren Bauvolumens mit Flachdach.

Die gesamte Andienung der Blumenhandlung als auch der ehemaligen Gärtnereiflächen erfolgt über die Karl-Friedrich-Straße.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist nicht innerstädtisch geprägt, sondern – mit dem Stadtteilzentrum Weitmar-Mark, Mischgebietsflächen im Bereich der Kernader Straße Markstraße, Wohngebieten und sowohl Sport- und Freizeitanlagen als auch Grünräumen – überaus heterogen strukturiert. Der geplante Baukörper hebt sich in seiner Dimensionalität zwar aus dieser Umgebung heraus, orientiert sich aber zum Teil an vorhandenen Raumkanten.

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von innenstadtnahen Wohngebieten umgeben. Südlich der Straßenrandbebauung entlang der Heinrich-König-Straße liegen ausgedehnte Freiraumbereiche des Landschaftsschutzgebietes Nr. 12. Südöstlich befinden sich großzügige Sportanlagen (Otterkuhle/Roomersheide).

Das Gebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen: die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich östlich im Bereich des Knotenpunktes Karl-Friedrich-Straße/Markstraße/Kernader Straße/Heinrich-König-Straße und nördlich im Bereich des Knotenpunktes Karl-Friedrich-Straße/Pfarrer-Halbe-Straße/Natorpstraße/Neulingstraße. Die Haltestelle Kernader Straße wird von den Linien 346, 353 und NE 7 angefahren. Die Haltestelle Natorpstraße wird von den Linien 346, 349 und NE 7 angefahren. (s. u. Ziffer 3.2 Verkehr und Erschließung).

Situation des Einzelhandels im Stadtteilzentrum Weitmar Mark

Als Zentren werden Stadtbereiche verstanden, in denen sich Verwaltungs- sowie Dienstleistungsangebote, Angebote der Bildung, Kultur, Freizeit, Gesundheit und des Einzelhandels konzentrieren. Die Netze des öffentlichen Personenverkehrs sind zumeist auf diese in der Regel historisch gewachsenen Stadt- bzw. Stadtteilzentren ausgerichtet. Traditionell sind die Zentren durch hohe Nutzungskonkurrenzen, eine hohe bauliche Dichte und hohe Bodenpreise geprägt. Durch die gestiegene Mobilität und die Nachteile der Zentren in Hinblick auf die automobiler Erreichbarkeit und Grundstücksverfügbarkeit hat sich der standörtliche Wandel des Einzelhandels, partiell aber auch von Büronutzungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, in den letzten Jahrzehnten verbreitet zu Lasten der Zentren vollzogen. Zahlreiche Stadt- und besonders Stadtteilzentren haben dadurch mit Funktionsverlusten - insbesondere hinsichtlich ihrer einzelhandelsbezogenen Versorgungsfunktion - und damit einhergehend z. T. auch mit Abwertungsprozessen der baulichen Substanz zu kämpfen.

Der zentrale Versorgungsbereich Weitmar-Mark befindet sich im Osten des Stadtbezirks Bochum-Südwest nahe der Bezirksgrenze zum Stadtbezirk Süd. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt neben der Heinrich-König-Straße und der Markstraße auch über die Kemnader Straße. Die Haltepunkte Natorpstraße und Kemnader Straße binden das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark mit den Buslinien 346 und 349 in das ÖPNV-Netz ein.

Der zentrale Versorgungsbereich Weitmar-Mark ist gemäß Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012 als Stadtteilzentrum eingestuft und soll die Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil erfüllen. Mit 44 Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.700 m² ist das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark eines der größten der Bochumer Stadtteilzentren. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, aber auch ergänzende Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe sind in großem Umfang in Form von - teilweise hochwertigen - Fachgeschäften vorhanden. Gegenüber dem Jahr 2004/05 präsentiert sich das Zentrum sehr stabil. Die Leerstandsquote fällt zum Zeitpunkt der Erhebung zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel gering aus.

Als Magnetbetriebe fungieren v. a.:

- die Supermärkte Kaisers und Rewe, wobei letzterer mit einer Verkaufsfläche von deutlich weniger als 800 m² unterhalb einer modernen Marktgrößenordnung liegt.
- Der Lebensmitteldiscounter ALDI, der sich bezüglich der Standortrahmenbedingungen nur begrenzt zukunftsfähig präsentiert sowie
- der Fachdiscounter dm.

Zudem findet an der Pfarrer-Halbe-Straße, außerhalb der Zentrumsabgrenzung gemäß Masterplan 2006, ein Wochenmarkt statt.

Das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark stellt die Grundversorgung für die Bevölkerung des Siedlungsschwerpunktes Weitmar-Mark sicher. In der Überlagerung mit Einzelhandelsangeboten, öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben kommt diesem Zentrum sowohl eine versorgungsstrukturelle als auch stadträumlich prägende Funktion zu, deren Erhalt eine wesentliche Aufgabe der Stadtentwicklung ist. Für das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark wurden für den Masterplan Einzelhandel Bochum 2006 bzw. Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012 folgende Verkaufsflächen ermittelt:

Sortiment	Verkaufsfläche in m ² 2004 *	Verkaufsfläche in m ² 2010 **
kurzfristiger Bedarf	2.980	3.240
mittelfristiger Bedarf	1.040	870
langfristiger Bedarf	350	580
<u>gesamt</u>	<u>4.370</u>	<u>4.690</u>

Quelle:

* Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum 2006; Stand Daten: 2004

** Masterplan Einzelhandel Bochum (Fortschreibung 2012); Stand Daten: 2010

Das Zentrum zieht sich als Bandstruktur westlich der Einmündung des Kellermannswegs entlang der Markstraße bis zum Kreuzungsbereich mit der Karl-Friedrich-Straße. Dort setzt sich der Besatz nördlich entlang der Karl-Friedrich-Straße bis zur Einmündung der Pfarrer-Halbe-Straße fort. Die Magnetbetriebe sind über den mittleren Zentrumsbereich gleichmäßig verteilt. Hier findet sich auch ein dichter, ergänzender Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz und eine belebte Einkaufsatmosphäre mit angenehmer Aufenthaltsqualität. Im östlichen Teil der Markstraße

ist der Besatz nur einseitig ausgeprägt. Das Zentrum umfasst 61 Dienstleistungsbetriebe. Es kann seine Versorgungsfunktion insgesamt gut erfüllen.

3.1.2 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des gewachsenen Siedlungsbereichs Weitmar-Mark. Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß Regionalem Flächennutzungsplan überwiegend innerhalb gemischter Bauflächen / Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“. Daran grenzen gemäß Regionalem Flächennutzungsplan im Westen, Norden und Osten Wohnbauflächen / Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) an. Südlich des Plangebietes stellt der Regionale Flächennutzungsplan Grünflächen/Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar, die mit der Zweckbestimmung Sportanlagen dargestellt sind. Darüber hinaus grenzen im Regionalen Flächennutzungsplan als Wald/Waldbereiche dargestellte Flächen südlich der Heinrich-König-Straße an. Somit ist das Plangebiet dreiseitig von Siedlungsflächen umgeben. Die Wohnbauflächen werden überwiegend von einer heterogenen Wohnbebauung in den Segmenten des Einfamilienhauses sowie des Geschosswohnungsbaus geprägt. Die ein- bis mehrgeschossige Wohnbebauung wird durch öffentliche Anliegerstraßen erschlossen. In die Wohnbauflächen sind Gemeinbedarfsnutzungen wie Kindergärten, Kirchen und Schulen eingebunden.

3.1.3 Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur wird durch einen hohen Mix aus Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen charakterisiert.

Die Umgebung des Plangebietes weist unterschiedliche Nutzungen auf:

- Nördlich und südöstlich grenzen Geschosswohnungsbauten als Straßenrandbebauung der Karl-Friedrich-Straße an. In den Erdgeschossen befinden sich gewerblich genutzte Ladenlokale mit beispielsweise Einzelhandelsnutzung oder Gastronomie. Die Freiflächen sind u. a. als Hausgärten gestaltet und weisen teils eingeschossige Nebenanlagen auf. Dies gilt auch für die gegenüberliegende Bebauung östlich des Plangebietes.
- Südlich, südwestlich und westlich des Plangebietes in den Straßen Heinrich-König-Straße und Bergwerksstraße befindet sich überwiegend Wohnnutzung in teils mehrgeschossiger Bauweise.
- Die Flächen östlich und südlich des Plangebietes in Markstraße und der Karl-Friedrich-Straße dienen der Gewerbenutzung (Einzelhandel/Dienstleistungen). Auch Teile des Plangebietes selbst werden derzeit als Gewerbefläche (Blumenfachgeschäft) genutzt.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt derzeit noch durch die bestehende Bebauung an der Bergwerksstraße und der Karl-Friedrich-Straße eine wohnbauliche Nutzung. Diese liegt sowohl im Segment der selbstgenutzten Immobilie als auch im Segment der Mietwohnungen. Die nicht überbauten Freiflächen der vorgenannten Wohnbauflächen werden als Gartenflächen genutzt, wemgleich auch Nutzungen durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen vorhanden sind.

Die weitere Teilfläche des Geltungsbereiches zwischen den wohnbaulichen Nutzungen und der Heinrich-König-Straße stellt sich als derzeit nicht genutzte Brachfläche mit einer Spontanvegetation dar.

3.1.4 Freiraum und Grünflächen

Das etwa 0,62 ha große Plangebiet umfasst die bestehende Wohnbebauung östlich der Bergwerksstraße und die bestehende gemischte Bebauung westlich der Karl-Friedrich-Straße sowie die zwischen diesen und der Heinrich-König-Straße gelegene Brachfläche. Das Plangebiet weist keine nennenswerten Grün- und Freiraumstrukturen auf. Im Bereich der ehemaligen Gärtnerei sind die Pflanzflächen mit Sträuchern und Gehölzen durchzogen. Die Pflanzflächen sind durch versiegelte Wegeflächen und bauliche Anlagen (Gewächshäuser, Pkw-Stellplätze) gegliedert. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Grünfläche vorhanden, welche bislang nicht baulich genutzt wurde.

Im Plangebiet sind verschiedene Gehölze bis mittleren Alters von maximal 6-7 m Höhe vorhanden. Bei den höheren Bäumen handelt es sich meist um nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichte (*Picea spec.*), Kiefern (*Pinus spec.*), Wachholder (*Juniperus spec.*) und Zypressen (*Cypressus spec.*).

Weiterhin sind folgende Laubbaumarten auf der Fläche vorzufinden:

Weide (*Salix spec.*), Ginko (*Ginko biloba*), Birke (*Betula pendula*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*). Darüber hinaus befindet sich auf der südlichen Grenze des Plangebietes eine Kirsche (*Prunus spec.*). Die Stammdurchmesser der Bäume sind mit meist unter 20 - 30 cm (auf Brusthöhe) gering. Die Fläche verfügt auch kaum über einen Totholzanteil. Insgesamt verfügen die Gehölze über eine geringe Altersklasse (Ecoda Dr. Bergen & Fritz GbR, 12. August 2015).

Untergeordnet befinden sich Hausgärten im Bereich der eingeschossigen Wohngebäude an der Bergwerksstraße. In der Nachbarschaft des Plangebietes, insbesondere südlich und südwestlich, befinden sich wohnungsnahen Grünflächen im Bereich der angrenzenden Einfamilienhäuser sowie der Geschosswohnungsbauten. Auch das Umfeld des Plangebietes ist teilweise durch eine dichte Bebauung gekennzeichnet (Straßenrandbebauung an der Karl-Friedrich-Straße), die zusammenhängende Grün- und Freiraumstrukturen vermissen lässt.

3.2 Verkehr und Erschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 965 liegt zentral im Ortsteil Weitmar-Mark und ist sowohl für den nicht motorisierten als auch den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut erschlossen.

a) Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Karl-Friedrich-Straße (K 2) sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger gut erschlossen. Die Erschließungsstraßen Natorpstraße und Neulingstraße stellen die Verbindungen zum Ortsteil Weitmar-Neuling her. Über die Anliegerstraße Bergwerksstraße wird das unmittelbar westlich angrenzende Wohngebiet erschlossen. Die Karl-Friedrich-Straße stellt als Vorbehaltsstraße im sog. Blauen Netz neben der Markstraße, der Heinrich-König-Straße und der Kemnader Straße eine der wichtigen direkten Zubringerrouten ins Stadtteilzentrum Weitmar Mark dar. Darüber hinaus stellt die Karl-Friedrich-Straße, neben den vorgenannten Hauptstraßen, den Anschluss an das übergeordnete Straßennetz her und gewährleistet damit auch einen Beitrag für die Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten und Stadtteilen. Die Karl-Friedrich-Straße ist ausreichend aufnahmefähig und ermöglicht auch die weitere Anbindung in das überörtliche Verkehrsnetz, welches ebenfalls ausreichend dimensioniert und ausgebaut ist. Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt im Norden über die Straßen Karl-Friedrich-Straße/An der Holtbrücke/Wasserstraße an den Oviedo-Ring, welcher aktuell als BAB 448 ausgebaut wird, im Osten an die Markstraße und Kemnader Straße, beide gewährleisten eine Anbindung an die Königsallee, sowie im Süden über die Heinrich-

König-Straße, welche eine Anbindung an die Hattinger Straße (B 51) herstellt. Insgesamt ist damit eine sehr gute Anbindung an das weiterführende Hauptverkehrsstraßennetz gegeben.

Für den Bereich des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark wurde die Verkehrsbelastung der Karl-Friedrich-Straße und des Knotenpunktes Karl-Friedrich-Straße/Markstraße/Kemnader Straße/Heinrich-König-Straße im Rahmen einer Verkehrszählung vom Dienstag, dem 17.10.2013 für die Nachmittagsspitzenstunde zwischen 17.00 und 18.00 Uhr ermittelt. Die Verkehrsbelastungen wurden abbiegescharf unterteilt nach Pkw, Lkw, Bussen, Lastzügen, motorisierten Zweirädern und Fahrrädern erhoben.

b) Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Bochum-Gelsenkirchener Straßenbahnen Aktiengesellschaft (BO-GESTRA) mit mehreren Linien leistungsfähig mit dem ÖPNV erschlossen. Die Erreichbarkeit durch den ÖPNV wird durch die Buslinien (346, 349, 353 und NE 7) gewährleistet.

Die nächstgelegenen Bus-Haltestellen liegen östlich am Knotenpunkt Karl-Friedrich-Straße/Markstraße/Kemnader Straße/Heinrich-König-Straße mit der Bezeichnung "Kemnader Straße", nördlich am Knotenpunkt Karl-Friedrich-Straße/Pfarrer-Halbe-Straße und nordwestlich am Knotenpunkt Natorpstraße/Neulingstraße mit den Bezeichnungen "Natorpstraße" und grenzen fußläufig in wenigen Minuten an das Plangebiet an. Die Buslinien binden das Plangebiet auch an den schienengebundenen Nahverkehr mit den Straßenbahnlinien 308/318 an der Hattinger Straße (Haltestelle „Blankensteiner Straße“) an, so dass von einer sehr guten Einbindung in das Netz des ÖPNV gesprochen werden kann.

c) Fußverkehr

Das Plangebiet weist durch die direkte Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Bergwerksstraße im Westen und der Karl-Friedrich-Straße im Osten gute Verbindungen zu den städtischen Fußwegenetzen auf. Die fußläufige Erschließung der geplanten Einzelhandelsansiedlung erfolgt über eine unmittelbare Anbindung des Zugangsbereiches an die Karl-Friedrich-Straße. Eine ergänzende Anbindung für Fußgänger erfolgt von der Bergwerksstraße durch die tieferliegende Parkebene. Dort besteht die Möglichkeit über eine Treppenanlage, den Aufzug oder die Rollstiege die Einzelhandelsgeschäfte zu erreichen. Ferner ist für Fußgänger die Durchwegung des Geschäftshauses während der Öffnungszeiten über die Treppenanlagen sowie den Aufzug gewährleistet.

d) Radverkehr

Im Sinne der Radverkehrsinfrastruktur sind im Bereich des Planungsvorhabens auf der Karl-Friedrich-Straße beidseitig Schutzstreifen für den Radverkehr vorhanden. Die Schutzstreifen binden an die Radverkehrsstreifen des Knotenpunktes Karl-Friedrich-Straße/ Markstraße/ Kemnader Straße/Heinrich-König-Straße an und gewährleisten die Erschließung für Radfahrer.

3.3 Ver- und Entsorgung

Versorgungsnetze

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie für die Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Bauvorhabens ausgebaut werden.

Entwässerung des Plangebiets

Die Bergwerksstraße, die Neulingstraße, die Karl-Friedrich-Straße und die Heinrich-König-Straße sowie die umliegenden Siedlungsflächen sind im Mischsystem erschlossen. In der Karl-Friedrich-Straße sowie in der Bergwerksstraße befinden sich öffentliche Mischwasserkanäle.

Die neu herzustellende Grundstücksentwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) der geplanten Bebauung ist im Trennsystem auszuführen.

Im Zuge der Genehmigungsplanung werden die Entwässerungsmöglichkeiten des gesamten Areals eingehend geprüft. Dabei soll in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden, welches u. a. auch die Niederschlagsentwässerung berücksichtigt.

Sollten öffentliche Kanäle auf einem privaten Grundstück verbleiben oder gebaut werden, so ist zur Sicherung dieser öffentlichen Kanäle die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten der Flurstücke und zugunsten der Stadt Bochum erforderlich.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sollten möglichst viele Flächen entsiegelt werden. Auch die Abkoppelung von Regenwasserflächen vom bestehenden Mischwasserkanal sollte gefördert werden.

Für das Plangebiet ist eine Überflutungsprüfung erforderlich. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen ist nicht auszuschließen, dass Wasser in die geplante Parkierungs- und Anlieferungszone im Untergeschoss des Gebäudes fließt. Die Lage der Zufahrt sollte hinsichtlich des Überflutungsschutzes nicht in Bereichen von Gelände- oder Straßentiefpunkten angeordnet werden. Falls dies nicht möglich ist, so ist ein Objektschutz (z. B. Fluttore) vorzusehen. Des Weiteren ist dieser ca. 3,0 m gegenüber der Karl-Friedrich-Straße tiefer liegende Bereich gegen Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes ist an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Das Schmutzwasser kann auf kurzem Weg über die Mischwasserkanalisation in der Karl-Friedrich-Straße bzw. in der Bergwerksstraße angeschlossen und entsorgt werden. Von dort wird das Schmutzwasser der nächstgelegenen Kläranlage zugeführt. Die Schmutzwasserkanalisation bindet im Freigefälle ohne weitere bauliche Maßnahmen an den Bestand in der Bergwerksstraße bzw. in der Karl-Friedrich-Straße an.

Niederschlagswasser

Prinzipiell ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG NRW) Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 zu errichten und zu betreiben.

Das heißt, dass die Bauherren jeweils vor Antragstellung zu prüfen haben, ob im Trennsystem entwässert wird oder inwieweit die Verrieselung, Versickerung oder Einleitung der auf den Dachflächen und sonstig befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser in ein Gewässer möglich ist.

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich des Einzugsgebiets der Emscher, Teileinzugsgebiet IX - Marbach -. Vorfluter bzw. Gewässer sind im direkten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht mit vertretbarem technischem und wirtschaftlichem Aufwand zu erreichen.

Der Großteil der Flächen stellt sich bereits als baulich genutzte Flächen dar, die nicht erstmalig einer Bebauung zugeführt werden. Lediglich die untergeordnete Fläche des Flurstücks 613 stellt sich als unbebaute Fläche mit Grünstrukturen dar.

Sollte eine Versickerung angestrebt werden, so ist dafür grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Der weitaus überwiegende Anteil des Plangebietes (ca. 85 %) wird gewerblich und wohnbaulich genutzt und befindet sich in privatem Eigentum. Dies gilt ausnahmslos für den Kernbereich. Die südlich gelegene Grundstücksfläche befindet sich ebenfalls im Privateigentum und wurde bislang nicht baulich genutzt. Die Teilbereiche der öffentlichen Straßenverkehrsflächen an der Karl-Friedrich-Straße befinden sich im Eigentum der Stadt Bochum.

Die konkreten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 965 berücksichtigen die aktuelle Eigentumsstruktur. Innerhalb des Plangebietes verfügt die Stadt Bochum über einen Anteil von ca. 4 % der Grundstücksflächen. Die Neuregelung der Grundstücksverhältnisse im Bereich der Karl-Friedrich-Straße erfolgt über eine Zuteilung der Flächen im Rahmen der vereinfachten Umlegung VU 578.

3.5 Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 wurde bislang noch nicht planungsrechtlich überplant, es existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Nordwestlich des Plangebietes, im Bereich zwischen Karl-Friedrich-Straße, Markstraße, Prinz-Regent-Straße und Kellermannsweg befindet sich der Geltungsbereich des seit dem 18.12.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 446. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 446 werden u. a. als Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen und tlw. Grünflächen festgesetzt.

Der seit dem 25.06.1986 rechtswirksame Bebauungsplan 446 b sichert in seinem Geltungsbereich zwischen Karl-Friedrich-Straße, Markstraße, Prinz-Regent-Straße und Kellermannsweg durch Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage bzw. Spielplatz überwiegend die vorhandenen Grünflächen. Daneben werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Für untergeordnete Bereiche werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Der südöstlich befindliche Bebauungsplan Nr. 197, rechtswirksam seit dem 07.01.1972, setzt für den Geltungsbereich zwischen der Kernader Straße, der Krockhausstraße und der Straße Roomersheide entlang der Kernader Straße Mischgebiete, und nördlich der Krockhausstraße Reine Wohngebiete fest. Die Flächen im Kernbereich dieses Bebauungsplanes werden ebenfalls als Reines Wohngebiet festgesetzt. Durch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird der Bebauungsplan in zwei Teilbaugebiete gegliedert. Die öffentliche Grünfläche dient ferner der Freihaltung von baulichen Anlagen im Verlauf einer Leitungstrasse mit einer Schutzstreifenbreite von insgesamt ca. 28,0 m.

Östlich liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 257 (Rechtskraft seit 11.05.1970), welcher den Geltungsbereich zwischen der Markstraße, der Hauerstraße, der Sandfuhrstraße und

der Kemnader Straße. Der Bebauungsplan Nr. 257 setzt die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes fest. Die Baugebiete werden entlang der Markstraße und entlang der Kemnader Straße in der Tiefe der Straßenrandbebauung als Mischgebiete, im inneren Kernbereich als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Teilbaugebiete des Bebauungsplans Nr. 257 werden durch den Bebauungsplan Nr. 257 a außer Kraft gesetzt, insbesondere die Flächen im Bereich des Knotenpunktes Markstraße/Kemnader Straße/Karl-Friedrich-Straße/Heinrich-König-Straße.

Der seit dem 23.12.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 257 a setzt u. a. für den Teilbereich des Bebauungsplans 257 am vorgenannten Knotenpunkt ein Kerngebiet mit bis zu acht Vollgeschossen als Höchstmaß fest.

Der Bebauungsplan Nr. 257 b - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 257 a - Wabenweg - setzt für den Bereich zwischen dem Wabenweg und der Hauerstraße überwiegend Gemeinbedarfsflächen (entlang des Wabenwegs, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie Spielplatz und in geringem Umfang im Bereich der Wendeanlage Hauerstraße Allgemeine Wohngebiete fest. Der Bebauungsplan Nr. 257 b ist am 25.11.2008 in Kraft getreten.

Am 10.07.1972 trat der südlich liegende Bebauungsplan Nr. 389 - Weitmarer Holz - Verbandsgrünfläche Bochum Nr. 16 tlw. - in Bochum in Kraft. Südlich der Heinrich-König-Straße werden Flächen für die Forstwirtschaft sowie öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) 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

Zielsetzung der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, die soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden in Landesentwicklungsplänen und im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr, der u. a. die Funktion eines Regionalplans übernimmt, dargestellt. Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

Landesplanung - Entwurf eines neuen Landesentwicklungsplans

Für seine weitere räumliche Entwicklung braucht Nordrhein-Westfalen aktualisierte Regeln, die veränderten Rahmenbedingungen und neueren rechtlichen Anforderungen gerecht werden.

Der geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist seit 1995 in Kraft. Außerdem gelten der LEP IV 'Schutz vor Fluglärm' und der im Juli 2013 in Kraft getretene LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

Deshalb wird derzeit von der nordrhein-westfälischen Landesregierung unter Federführung der Staatskanzlei ein neuer Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen erarbeitet. Zurzeit läuft ein Aufstellungsverfahren für einen neuen LEP, der die geltenden Pläne ersetzen und in einem Instrument zusammenführen soll.

Ein erstes Beteiligungsverfahren, bei dem die Öffentlichkeit und betroffene Behörden zum Entwurf des Landesentwicklungsplans Stellung nehmen konnten, ist abgeschlossen. Die Landesplanungsbehörde hat alle eingegangenen Stellungnahmen intensiv ausgewertet. Das Kabinett hat auf dieser Grundlage Änderungen des LEP-Entwurfs und die Durchführung eines 2. Beteiligungsverfahrens beschlossen. Die Landesregierung hat am 28. April 2015, 23. Juni 2015 und am 22. September 2015 beschlossen, den Entwurf des neuen Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) in wesentlichen Teilen zu ändern und ein zweites Beteiligungsverfahren zu den geänderten Teilen des Entwurfes des LEP NRW durchzuführen. Alle in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und auch die Bürgerinnen und Bürger des Landes und angrenzender Gebiete können vom 15. Oktober 2015 bis zum 15. Januar 2016 eine Stellungnahme zu den geänderten Teilen des Entwurfes des LEP NRW abgeben.

Die im Planentwurf formulierten Ziele sind aber bereits jetzt von öffentlichen Stellen gemäß Raumordnungsgesetz als "Erfordernisse der Raumordnung" bei anderen Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen.

LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel -

Das ursprünglich 1974 aufgestellte, 1989 zuletzt geänderte Landesentwicklungsprogramm (LEP-ro) ist am 31.12.2011 ausgelaufen. Da Regelungen zum großflächigen Einzelhandel nur in § 24 a des ausgelaufenen LEPro festgelegt waren, hat die Landesregierung zur Erneuerung der Landesplanung zunächst die Aufstellung eines 'Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel' beschlossen.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - wurde von der Landesregierung (Kabinettsitzung 11. Juni 2013) mit Zustimmung des Landtags (Plenarsitzung 10. Juli 2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013. Damit ist der LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Die im vorliegenden Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - enthaltenen Regelungen sind geeignet und erforderlich, um eine nachhaltige Raumentwicklung gemäß § 1 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu unterstützen. In diesem Sinne konkretisieren sie insbesondere die im ROG festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel und tragen dadurch zu einer Stärkung der Zentren bei.

Mit dem nun vorliegenden LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - sollen Einzelhandelsgroßprojekte auf geeignete Standorte gelenkt werden. Grob vereinfacht ausgedrückt wird u. a. folgendes geregelt:

- *Einzelhandelsvorhaben setzen eine regionalplanerische Ausweisung als Siedlungsraum voraus. Dabei sind die im Regionalplan dargestellten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen zukünftig für große Einzelhandelsvorhaben tabu.*

- *Die Kommunen können große Einzelhandelsvorhaben in der Regel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädte, Stadt- bzw. Ortsteilzentren) planen. Die Größe der Einzelhandelsgroßprojekte soll dabei so gewählt werden, dass andere Innenstädte oder örtliche Zentren nicht erheblich beeinträchtigt / massiv geschwächt werden.*

Generell ist zu erwarten, dass die Regelungen zum großflächigen Einzelhandel dazu beitragen werden, Inanspruchnahmen von Freiraum zu vermeiden und infolge der Stärkung von Zentren und der Unterstützung einer kompakten Siedlungsentwicklung auch Freirauminanspruchnahmen zu verringern.

Die geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 entsprechen den formulierten Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel:

- **Ziel 1 - Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.
- **Ziel 2 - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**
Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur:
 - *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
 - *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
 - *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
 - *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*
- **Ziel 3 - Beeinträchtigungsverbot**
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bauleitplanung für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO, die die in den o. a. Regelungen enthaltenen Voraussetzungen erfüllt, ist unabhängig von der tatsächlichen Versorgungssituation landesplanerisch zulässig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das geplante Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, erfüllt die in Ziel 1 bis Ziel 3 genannten Voraussetzungen.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Die Ermittlung des Flächenbedarfs einer Kommune erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung.

Anfang Mai 2010 wurde der bislang gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bochum aus dem Jahr 1980 und teilträumlich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen aus dem Jahr 2001 durch den Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ersetzt. Der RFNP übernimmt zugleich die Funktion eines Regionalplanes und eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes nach § 204 BauGB.

In seiner Funktion als Flächennutzungsplan hat er die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt. Als vorbereitender Bauleitplan definiert der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellungen als Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben. Diese Steuerungsfunktion obliegt dem Bebauungsplan. Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1). Gegenüber einem Bebauungsplan hat der FNP einen höheren Abstraktionsgrad. Der RFNP beinhaltet eine vom Land NRW vorgegebene Maßstäblichkeit von 1:50.000. Die Darstellungsuntergrenze liegt in der Regel bei 5 ha. Sehr kleinteilige Abgrenzungen zwischen verschiedenen Nutzungen wurden - um die Lesbarkeit des Planes sicher zu stellen - zwangsläufig geglättet.

In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Flächen überwiegend als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Läden“ (ca. 5.974 m²) festgesetzt werden. Geringe Teilflächen der Karl-Friedrich-Straße sollen als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ (ca. 227 m²) festgesetzt werden.

Zeichnerischer Teil

Im zeichnerischen Teil, der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung des RFNP, sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zwischen den Straßen „Neulingstraße, Karl-Friedrich-Straße, Heinrich-König-Straße und der Bergwerksstraße“ überwiegend als gemischte Bauflächen bzw. Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) d. h., Bereich mit hoher Nutzungsintensität und -dichte dargestellt. Lediglich zwischen der Bergwerksstraße und der Heinrich-König-Straße sind Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen/Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt.

Sowohl die dargestellten gemischten Bauflächen/ASB als auch die Wohnbauflächen/ASB entsprechen überwiegend der Realnutzung, d. h. dem vorhandenen Gebäudebestand in der Region. Gemischte Bauflächen/ASB sind Bereiche, die vorwiegend entsprechend tatsächlicher Nut-

zung dargestellt werden und durch einen engen räumlichen Bezug von Wohnen und Arbeiten charakterisiert sind. Die dargestellten Wohnbauflächen/ASB entsprechen dem vorhandenen Wohnungsbestand in der Region.

Die Darstellung der gemischten Baufläche beiderseits der Karl-Friedrich-Straße charakterisiert einen Abschnitt, in denen überwiegend eine Mischnutzung aus Wohnen und Handel besteht. Gemischte Strukturen weisen eine Reihe von Vorteilen auf. Eine Mischung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht kurze Wege zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und hilft daher, Verkehr zu vermeiden („Stadt der kurzen Wege“).

Die verschiedenen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten und Versorgen liegen in gemischten Bereichen dicht bei- und ergänzen einander. Im Sinne einer „urbanen Stadt“ ist es deshalb sinnvoll, soweit wie möglich eine Mischung der Funktionen anzustreben und die Bereiche mit gemischter Nutzung zu erhalten. Im Fall von Konflikten zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung durch Immissionen/Emissionen müssen beide Nutzungen Einschränkungen hinnehmen (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist es notwendig, konkurrierende Nutzungen kleinräumig planungsrechtlich zu regeln und Konfliktlösungen zu erarbeiten.

Die Abgrenzung der Mischbaufläche im RFNP darf nicht als absolutes Kriterium für die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes (SO) für großflächigen Einzelhandel missverstanden werden. Zentrale Versorgungsbereiche werden im RFNP nicht definiert. Diese Aufgabe obliegt den kommunalen Zentrenkonzepten. Für das Gebiet der Stadt Bochum ist der Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012 maßgeblich. Die Fläche der geplanten Einzelhandelsansiedlung ist überwiegend in dessen Grenze für das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark mit einbezogen.

Der aus dem vorgegebenen Maßstab resultierende Abstraktionsgrad zeigt sich auch darin, dass viele kleinere, nicht integrierte Standorte für Vorhaben im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO in die umliegenden Wohnbauflächen/Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) einbezogen wurden. Voraussetzung für die Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem RFNP ist vielmehr, dass die städtebauliche Ordnung gesichert ist. Dazu zählt, dass die Funktion und die Wertigkeit einer Fläche, aus der eine vermeintlich abweichende Nutzung entwickelt wird, in ihrer Substanz gewahrt bleiben. Dies ist hinsichtlich der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit ergänzenden Einzelhandelsbausteinen zutreffend. Durch dessen Entwicklung werden die Wohngebiete westlich und südlich der Bergwerksstraße nicht in Frage gestellt.

Nördlich und östlich des Plangebietes sind weitere Flächen als gemischte Bauflächen/Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt. Südlich und westlich angrenzend an das Plangebiet sind die Flächen zwischen den Straßen „Neulingstraße und Heinrich-König-Straße“ als Wohnbauflächen/Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt. Auch die südliche Straßenrandbebauung der Heinrich-König-Straße ist in ihrer Bautiefe als Wohnbaufläche/Allgemeine Siedlungsbereiche, als Übergang zu den Grünflächen/Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche sowie den als Wald/Waldbereiche dargestellten Flächen, dargestellt.

Sowohl die Markstraße, die Kernader Straße als auch die Heinrich-König-Straße sind im Umfeld des Plangebietes als Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Teilweise erfolgt eine Reaktivierung von Brachflächen zur Nutzung für das geplante Einzelhandelsvorhaben. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Nachverdichtung der Flächen werden vorrangig in Anspruch genommen.

Entsprechend der stufenweisen Konkretisierung der zulässigen Raumnutzung sind Bebauungspläne so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die

zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Da dem (regionalen) Flächennutzungsplan der Charakter eines Zweckprogramms beikommt, dessen zeichnerische Darstellungen einen überschießenden Genauigkeitsgrad entfalten, liegt es durchaus im Rahmen der möglichen Entwicklung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans aus dem (regionalen) Flächennutzungsplan, wenn dieser von den im (regionalen) Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der Darstellungen abweicht. Erst der außenwirksame (vorhabenbezogene) Bebauungsplan erreicht Parzellenschärfe.

Textlicher Teil

Im textlichen Teil des RFNP sind folgende, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan betreffende Ziele und Grundsätze formuliert:

Ziel 1: Polyzentrische Siedlungsstruktur

Das Ziel der Erhaltung und insbesondere der Weiterentwicklung einer polyzentrischen Siedlungsstruktur wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 befördert.

Ziel 2: Angemessenes Angebot an Siedlungsflächen vorhalten, Konzentration der Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Dem Ziel einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefolgt. Durch die Nutzung der bereits überplanten Flächen sowie der bislang brachliegenden städtischen Liegenschaften wird die Inanspruchnahme von Freiraum für Siedlungszwecke vermieden und damit Grün- und Freiflächen in allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen geschont.

Ziel 3: Infrastruktur effektiv nutzen, Verkehr vermeiden bzw. reduzieren

Das geplante sonstige Sondergebiet ergänzt die vorhandene Siedlungsstruktur innerhalb sowie im unmittelbaren Umfeld des Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“. Damit wird die vorhandene Infrastruktur im Nahbereich gestärkt und besser ausgelastet. Die Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Grundsatz 3: Chancengleichheit in der regionalen Entwicklung

Chancengleichheit für Männer und Frauen drückt sich insbesondere aus in den Bereichen Orientierung und Konzentration der Siedlungsentwicklung am ÖPNV, der Ausweisung der Standorte von Wohnen, Arbeiten und Erholen in räumlicher Nähe zueinander, der Sicherung wohnungsnaher Versorgung mit Einkaufs-, Bildungs- und sozialer Infrastruktur sowie der Erfüllung der Mobilitätsansprüche aller Bevölkerungsgruppen. Diese Grundsätze werden durch die Planung unterstützt bzw. die Planung steht der Verwirklichung dieser Grundsätze nicht entgegen.

Grundsatz 4: Klimaschutz

Dieser Grundsatz wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan teilweise umgesetzt. Es sind entsprechende Festsetzungen vorgesehen, die z. B. die Begrünung der Dachflächen regeln. Der städtebauliche Entwurf ermöglicht zudem auch die passive Solarenergienutzung. Auch die Nutzung erneuerbarer Energien kann im Plangebiet umgesetzt werden. Der Anschluss an eine Fernwärmeversorgung kommt wegen fehlender Anschlussmöglichkeiten in der Nähe nicht infrage.

Grundsatz 7: Funktionsmischung verstärken

Durch das Einfügen des Plangebiets zwischen vorhandene Siedlungsstrukturen werden die Voraussetzungen für eine verkehrssparende Siedlungsentwicklung geschaffen. Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Läden kann eine wohnungsnaher Versorgung mit Gütern gesichert werden, was insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft von wachsender

Bedeutung ist. Durch die verbindliche Bauleitplanung im Siedlungsbestand wird eine Ausweitung von Siedlungsflächen vermieden.

Grundsatz 14: Schutz der Zentren

Die städtischen Zentren sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden.

Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Läden innerhalb des Stadtteilzentrums Weitmar Mark soll dieses in seiner Funktion geschützt sowie in seiner Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden. Der Schutz der Funktionsfähigkeit und Identität städtischer Zentren ist erforderlich, um

- *die Qualität und Erreichbarkeit der Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten,*
- *die Funktionsfähigkeit der Zentren als identitätsstiftende Gesichter von Stadt bzw. Stadtteil sowie Orte der Begegnung und der Öffentlichkeit zu sichern,*
- *einer Entwertung der in den Zentren konzentrierten öffentlichen und privaten Vermögenswerte und Infrastrukturen entgegenzuwirken,*
- *Folgekosten einer ungesteuerten Einzelhandelsentwicklung an anderer Stelle zu vermeiden,*
- *Standorte anderer - insbesondere gewerblicher - Nutzungen zu sichern und*
- *Verkehrsaufwand zu vermeiden. Durch die räumliche Konzentration verschiedener Angebote können Wege vermieden werden, durch die günstige geografische Lage der Zentren in der Regel im Schwerpunkt des durch sie versorgten Bereichs sind erforderliche Wege zudem kürzer, als dies bei einer sich auf dezentrale Standorte stützenden Versorgungsstruktur der Fall wäre.*

Dabei dient die planerische Steuerung nicht dem Konkurrenzschutz. Der Wettbewerb innerhalb und zwischen den Zentren ist als treibende Kraft eines modernen und kostengünstigen Handelsangebots von elementarer Bedeutung.

Grundsatz 15: Nahversorgung

Die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen soll sichergestellt werden.

Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelmarkt innerhalb des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark soll die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen sichergestellt werden. Hierdurch wird eine wohnungsnahе Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs als Basisfunktion des Einzelhandels, insbesondere die Grundversorgung mit Lebensmitteln für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen gewährleistet. Dabei wird angestrebt, dass die Versorgung mit Lebensmitteln in einem Radius von ca. 500 bis 1.000 Metern (und damit innerhalb einer Gehzeit von maximal ca. 15 Minuten) gewährleistet ist.

Grundsatz 16: Planungsrechtliche Sicherung zentraler Versorgungsbereiche

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

Die Stadt Bochum hat mit dem informellen Planungsinstrument „Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012“ von den planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche aktiv Gebrauch gemacht siehe Ziffer (4.3.2). Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 als formelles Planungsinstrument erfolgt die rahmenset-

zende Steuerung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Weitmark.

Grundsatz 17: Informationsaustausch über einzelhandelsrelevante Entwicklungen

Die Städte der Planungsgemeinschaft streben einen regelmäßigen Informationsaustausch über einzelhandelsrelevante Entwicklungen in der Region und die Herbeiführung einer abgestimmten Vorgehensweise hierzu an.

Die Stadt Bochum strebt im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet (REHK) zusammen mit 23 weiteren Kommunen einen regelmäßigen Informationsaustausch über einzelhandelsrelevante Entwicklungen in der Region und die Herbeiführung einer abgestimmten Vorgehensweise hierzu an (siehe Ziffer 4.3.1). Das bestehende regionale Einzelhandelskonzept (REHK) hat als Abstimmungs- und Informationsforum Mechanismen und Kriterien für die Herstellung eines regionalen Konsenses zu Vorhaben der Einzelhandelsentwicklung erarbeitet.

Fazit:

Der RFNP bildet damit die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) sowie des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan). Die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden somit entsprechend den Ableitungsregeln des RFNP aus den Darstellungen des regionalen Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

4.3.1 Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)

Im Jahr 2013 wurde die 2. Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) vom Rat der Stadt Bochum beschlossen (Vorlage: 20131746) und durch das Büro Junker + Kruse aus Dortmund erstellt. Ziel der Kooperation ist eine abgestimmte Ansiedlungsplanung bei regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben in der Region.

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 Sicherung einer wechselseitigen Information und die Abstimmung (regionales Konsensverfahren) regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben 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 dem regionalen Konsensverfahren wird unter Beteiligung der betroffenen Gemeinden der regionale Konsens für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprüft wenn deren Einzugsbereich über die reine Nahversorgung hinaus geht oder in mindestens eine benachbarte Kommune reicht (Regionales Einzelhandelskonzept S. 68/69).

Diese Prüfung erfolgt für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt ab einer Verkaufsfläche von 2.000 qm nach folgenden Kriterien:

- liegt das Vorhaben in einem zentralen Versorgungsbereich und Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und wird insgesamt eine Umsatzleistung erreicht, welche der maximalen Kaufkraft der Kommune bzw. des Teilbereiches entspricht, so besteht eine regionale Konsensfähigkeit;
- liegt das Vorhaben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und Nahbereichen bestehender oder zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereiche, jedoch innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) und übersteigt die Umsatzleistung nicht die Kaufkraft im Nahbereich, so besteht eine regionale Konsensfähigkeit solange keine städtebaulich negativen Auswirkungen bestehen;
- werden die zuvor genannten Kriterien nicht erfüllt, so ist eine regionale Konsensfähigkeit nicht gegeben.

Da das Einzelhandelsvorhaben eine geringere Verkaufsfläche aufweist und sich der Einzugsbereich gemäß gutachterlicher Aussage auf das Bochumer Stadtgebiet beschränkt (Einzelhandelsgutachten Junker und Kruse), ist für das Vorhaben kein regionaler Konsens einzuholen. Zudem sind alle zu erfüllenden Konsenskriterien erfüllt:

- negative städtebauliche Auswirkungen auf umliegende schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten
- Lage überwiegend im zentralen Versorgungsbereich
- Lage im regionalplanerisch dargestellten ASB
- Umsatz-Kaufkraft-Relation von unter 100%.

4.3.2 Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012

Die Entwicklung im Einzelhandel wurde in den vergangenen Jahren zunehmend durch Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur und die Entstehung von Fachmärkten unterschiedlicher Branchen geprägt. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Zusammenhang mit Schrumpf- oder Stagnationsprozessen (Bevölkerung) und wirtschaftlichen Strukturveränderungen fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Zur Entwicklung und zum Schutz der Innenstädte und Stadtteilzentren, können die Städte ihre Zielsetzung auf verschiedenen Planungsebenen verankern. Eine ideale Grundlage hierfür ist ein Gesamtkonzept für die Stadtentwicklung, in dem unter anderem auch Funktion und Bedeutung der in Frage kommenden Standorte für den Einzelhandel eindeutig bestimmt werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 11. Februar und 11. März 2003 das "Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum" als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert 40 Versorgungszentren in einem 4-stufigen System.

Um den Bereich der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung weiter zu ordnen, hat die Stadt Bochum zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben auf Bundes- und Landesebene ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet. Der „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum“ wurde 2006 fertig gestellt. In diesem Konzept werden „Zentrale Versorgungsbereiche“ ausgewiesen und an-

hand von Zentren (Standortstrukturmodell) differenziert. Aufgrund der im Rahmen der Analyse erhobenen und bewerteten deutlichen "räumlichen Schiefe" insbesondere im Lebensmittel-Einzelhandel, wonach annähernd 30 % des Umsatzes in dieser Warengruppe an nicht-integrierten Standorten erzielt wird, verfolgt der Masterplans Einzelhandel u. a. das Ziel, zentrenrelevante Sortimente (hierzu zählt nach der Bochumer Sortimentsliste auch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) vorwiegend auf die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Der Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum dient als Rahmen und Leitlinie für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels für das Gemeindegebiet der Stadt Bochum.

Eine Grundlage des Masterplans Einzelhandel Bochum sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, als auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen stellt die empirische Erhebung der Grundlagen des Masterplans dar. Die flächendeckende Erhebung des Bochumer Einzelhandelsbestandes erfolgte im Herbst / Winter des Jahres 2004. Ebenfalls haben mittlerweile - neben zahlreichen kleineren Veränderungen auch in den vielen zentralen Versorgungsbereichen Bochums - nicht unerhebliche Veränderungen in der Bochumer Innenstadt und der Wattenscheider Innenstadt stattgefunden.

Neben den veränderten Rahmenbedingungen hat es seit dem „Inkrafttreten“ des Masterplans Einzelhandel im September 2006 nennenswerte Novellierungen bedeutsamer Rechtsgrundlagen zur Steuerung des Einzelhandels gegeben:

- Novellierung des BauGB (§ 9 Abs. 2a) im Januar 2007
- Einzelhandelserlass NRW (Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben - Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben). Gemäß RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 vom 22. September 2008
- Beschluss des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013

Ferner sind für die Stadt Bochum die übergeordneten Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (Junker + Kruse, Fortschreibung 2013) zu beachten. Hierzu zählen insbesondere die regionale Sortimentsliste sowie die Prüfkriterien für Einzelhandelsansiedlungen, die durch ein Vorhaben erfüllt sein müssen, um einen regionalen Konsens zu erzielen.

Vor dem oben geschilderten Hintergrund erfolgte die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum 2012.

Ein Ziel des Masterplanes Einzelhandel - Fortschreibung 2012 ist es, die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie positiv zu steuern. So soll gewährleistet werden, dass Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung dienen, ohne diese an anderer Stelle im Bestand zu gefährden oder gewünschte Entwicklungen zu beeinträchtigen. Eine für die Bochumer Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Hierarchiestufe des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches.

Die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Nahversorgung sowie der Zentren können dabei allerdings nur den Rahmen für die zukünftige Entwicklung bilden. Die Umsetzung erfolgt durch die kommunale Bauleitplanung und schlussendlich durch die Beschlüsse des Rates der Stadt Bochum.

Wie im Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012 der Stadt Bochum empfohlen, wurde das Vorhaben mehrfach im Konsultationskreis Einzelhandel der Stadt Bochum erörtert. Der Konsultationskreis Einzelhandel, als Fortführung des bereits existierenden Arbeitskreises Einzelhandel, setzt sich aus Vertretern der an der kommunalen Einzelhandelsentwicklung beteiligten Akteuren zusammen. Konkret besteht dieses Fachgremium aus Vertretern folgender Institutionen:

- Einzelhandelsverband Ruhr-Lippe e. V.,
- ver.di (Gewerkschaft),
- IHK Mittleres Ruhrgebiet,
- Wirtschaftsförderung Bochum GmbH
- Stadt Bochum, Rechtsamt, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt.

Die Zusammensetzung und Arbeitsweise des Konsultationskreises hat sich im Rahmen der Evaluierung der Wirkungsweise des Masterplans Einzelhandel als gut funktionierendes und anerkanntes Gremium herausgestellt.

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit ergänzenden Einzelhandelsbausteinen im Stadtteilzentrum „Weitmar-Mark“ wird vom Konsultationskreis Einzelhandel grundsätzlich begrüßt.

Das Vorhaben liegt gemäß Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012, welcher als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, überwiegend innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Weitmar-Mark und entspricht auch seinen weiteren Zielsetzungen bezüglich der Verkaufsflächenobergrenzen.

Gegen die Beanspruchung der zusätzlichen Flächen, die sich außerhalb des abgegrenzten Stadtteilzentrums „Weitmar-Mark“ befinden, bestehen aus einzelhandelsfachlicher Perspektive keine Bedenken, da sich das Vorhaben größtenteils innerhalb des Zentrums befindet und sich zum zentralen Versorgungsbereich orientiert. Die Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs soll nachrichtlich in der nächsten Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel erfolgen.

Der Konsultationskreis Einzelhandel hat dem Vorhaben am 14.10.2015 den Konsens erteilt.

Der Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012 beschreibt das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark wie folgt:

"Das Zentrum Weitmar-Mark übernimmt eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil. Im unmittelbaren Nahbereich (600-Meter-Radius) wohnen rd. 8.900 Menschen.

Der zentrale Versorgungsbereich zieht sich als Bandstruktur entlang der Markstraße. In östlicher Richtung läuft der Besatz ohne klaren Abschluss sukzessive aus; eine städtebauliche Begrenzung bildet hier die Einmündung des Kellermannswegs. Die ohnehin funktional erheblich schwächere südliche Straßenseite der Markstraße präsentiert sich im östlichen Randbereich gänzlich ohne Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, was hier nur eine straßeneinseitige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches rechtfertigt. Im Westen setzt sich der Einzelhandelsbesatz

an der Karl-Friedrich-Straße fort, wobei die Einmündung der Pfarrer-Halbe-Straße funktional wie städtebaulich eine Zäsur bildet. Die aktuelle Abgrenzung des Zentrums ist weitestgehend identisch mit der gemäß Masterplan Einzelhandel 2006; sie wird lediglich im rückwärtigen Bereich an der Pfarrer-Halbe-Straße um eine funktional zugeordnete Parkfläche arrondiert.

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum kann seine Versorgungsfunktion insgesamt gut erfüllen. Wenngleich im Hinblick auf Größenordnung und sonstige Standortrahmenbedingungen teilweise nicht optimal aufgestellt, präsentieren sich die Lebensmittelbetriebe in ihrer Gesamtheit prinzipiell zukunftsfähig, was auch auf die Funktionsfähigkeit des Zentrums insgesamt sowie die fehlende Konkurrenz durch nicht integrierte Angebotsstandorte im Umfeld zurückzuführen ist. Eine mögliche Verlagerung und Erweiterung, wie sie v. a. vom Lebensmitteldiscounter anvisiert ist, sollte sich in jedem Fall nur im Zentrumszusammenhang vollziehen. Als typisches straßenbegleitendes Zentrum ist Weitmar-Mark von entsprechenden Verkehrsbelastungen und einer trennenden Wirkung des Straßenraumes betroffen. Dennoch präsentiert sich der Besatz im Kernbereich straßenbeidseitig ausgeprägt und gut frequentiert. Weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum können dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität des Zentrums weiter zu erhöhen und Querungsmöglichkeiten zu verbessern.“

Die Fortschreibung 2012 des Masterplans Einzelhandel aktualisiert die als Grundsätze formulierten Leitsätze, welche als "Ansiedlungsregeln" zur Einordnung bzw. der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen und durch entsprechende Beschlüsse untermauert werden sollten. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d. h. die Neuan siedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben.

In Abweichung vom Masterplan Einzelhandel 2006 erfolgt in der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel eine Neugliederung in drei Haupt-Grundsätze analog zu den Sortimentskategorien. Die entsprechenden Ausnahmeregelungen sind jeweils Bestandteil der einzelnen Grundsätze. Dabei ergibt sich aber nicht nur für den großflächigen Einzelhandel, sondern auch für Einzelhandelsbetriebe, die mit ihrer Verkaufsflächengröße unterhalb der Großflächigkeit bleiben, ein Steuerungserfordernis, dem die nachfolgend formulierten Grundsätze Rechnung tragen. Es sind somit insgesamt sechs Fallkonstellationen zur Steuerung des Einzelhandels zu unterscheiden, die unter Berücksichtigung der allgemeinen Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel Bochum 2012 sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen dargestellt werden.

Für das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark gilt der Haupt-Grundsatz 1 des "Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum 2012" wie folgt:

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

Für das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark wird in Abhängigkeit der Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereiches (Typ III - Stadtteilzentrum Weitmar-Mark) im Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012 eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche von Einzelbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit maximal 1.500 m² und für Einkaufszentren von 3.500 m² festgesetzt.

Die Planung für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes sieht eine Verkaufsfläche von 1.500 m² vor und liegt damit im Rahmen der Obergrenze des Zentrentyp III (Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012).

Des Weiteren sind ergänzende Läden (Einzelhandelsbausteine: z. B. Bäcker, Blumen, Lotto, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe) mit einer Verkaufsfläche von zusammen maximal 500 m² geplant. Die Einzelhandelsbetriebe dieser Bausteine unterschreiten jeweils deutlich die Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche von Einzelbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment des Zentren Typ III.

Zur Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung auf die Angebotsstrukturen in Bochum, ist es notwendig, die absatzwirtschaftlichen/städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu bewerten sowie die Kompatibilität des Ansiedlungsvorhabens mit den übergeordneten Planungen zu prüfen. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass mit den geplanten Ansiedlungsabsichten Chancen (zum Beispiel Stärkung und langfristige Sicherung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark) aber auch Risiken (zum Beispiel Umsatzverlagerungen aus zentralen Versorgungsbereichen heraus; Schwächung der verbrauchernahen Versorgung in anderen Teilen des Stadtgebietes) verbunden sein können. Im Rahmen einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Bewertung des Vorhabens, müssen die positiven wie negativen Implikationen einer solchen Entwicklung aufgezeigt sowie insbesondere unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten bewertet werden.

Zur weitergehenden Einordnung und Bewertung des Vorhabens wurde daher im Dezember 2014/Februar 2015 im Rahmen der Plankonkretisierung zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsbausteinen in Bochum Weitmar-Mark eine gutachterliche Bewertung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbausteinen (städtebauliche Wirkungsanalyse) erstellt, die zu folgendem Ergebnis gelangt:

Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m²

Die Analyse der Angebotssituation für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.500 m² Verkaufsfläche zeigt, dass ein gewisses Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel vorhanden ist. Die bisher vorhandene warengruppenspezifische Ausstattung kann jedoch nicht annähernd die lokale Kaufkraft binden. In Folge der sehr kleinteiligen Angebotsstrukturen sowie teilweise deutlich in die Jahre gekommenen Lebensmittelmärkte fließt derzeit rund 30 % dieser warengruppenspezifischen Kaufkraft außerhalb des Untersuchungsraumes ab. Somit kann durch das Planvorhaben ein Teil dieser Kaufkraft zurückgewonnen werden. Auch wenn es sich hierbei um Umsatzumverteilungen handelt, sind diese nicht städtebaulich relevant und negativ in ihrem Sinne, da durch das Vorhaben die hier resultierenden Verkehrswege weiterhin klein verbleiben.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche und integrierte Standorte außerhalb des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark ist in Folge des Ansiedlungsvorhabens des Lebensmittelvollsortimenters nicht zu erwarten. Das Vorhaben dient primär der Kaufkraftrückgewinnung bei einer gleichzeitigen Steigerung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche um den Versorgungsauftrag als Stadtteilzentrum im Sinne des Masterplanes Einzelhandel der Stadt Bochum zukunftsfähig erfüllen zu können.

Bei einer Vorhabenrealisierung des Lebensmittelvollsortimenters in der geplanten Größenordnung würde es aufgrund der räumlichen Nähe zu den Anbietern (alle Anbieter liegen innerhalb rd. 500 Meter Luftlinie zum Vorhabenstandort an der Karl-Friedrich-Str. 104a/106) neben der unzweifelhaften Rückgewinnung der bisher abfließenden Kaufkraft zu zum Teil deutlichen Umsatzumverteilungen auf die strukturprägenden Anbieter innerhalb des Zentrums kommen. Diese werden in erster Linie die „in die Jahre“ gekommenen Lebensmittelsupermärkte treffen. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen können demnach Geschäftsaufgaben als Konsequenz der Vorhabenrealisierung zur Folge haben.

Grundsätzlich kann jedoch festgestellt werden, dass sich gemäß der aktuellen Rechtsprechung ein zentraler Versorgungsbereich nicht selbst schädigen kann. Sofern also ein in den Markt bzw. Wettbewerb eintretendes Einzelhandelsvorhaben eine Bestandsgefährdung für die im selben zentralen Versorgungsbereich lokalisierten Einzelhandelsbetriebe darstellt, zugleich aber in die Versorgungsfunktion der ggf. „wegbrechenden Betriebe“ eintritt, ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu befürchten. Im vorliegenden Fall ist bspw. davon auszugehen, dass der zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Weitmar-Mark auch zukünftig die ihm zugewiesene nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktion erfüllen wird, sofern in Folge der Vorhabenrealisierung des Lebensmittelvollsortimenters die bisherigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter in ihrem Bestand gefährdet werden.

Unter Berücksichtigung dieses raumökonomischen Rahmens und der geschilderten städtebaulichen Überlegungen im Zusammenhang mit der räumlichen Integration des Vorhabenstandortes in den zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Weitmar-Mark“ ist aus gutachterlicher Sicht eine Ansiedlung dieses Einzelhandelsvorhabens grundsätzlich positiv zu bewerten.

Eine Umsetzung des Planvorhabens am Vorhabenstandort stellt aus städtebaulicher Sicht eine Profilierung der Karl-Friedrich-Straße im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark dar und kann zur Stärkung der Zukunftsfähigkeit des Zentrums beitragen.

Das geplante Angebot steht sowohl im Einklang mit der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums als auch im Verhältnis zur entsprechenden Nachfrage im funktionalen Versorgungsgebiet.

Eine mögliche kleinräumige Angebotsverschiebung innerhalb des Zentrums würde keine Verschlechterung der Angebotssituation insgesamt bewirken. Für bestehende Wettbewerber innerhalb des Stadtteilzentrums kann kein „Konkurrenzschutz“ formuliert werden. Um eine nachhaltige Versorgung der Bevölkerung in diesem Stadtbereich zu sichern, ist eine Positionierung von einem funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich mit modernen, zukunftsfähigen Betrieben anzustreben. Durch die Ansiedlung des Vollsortimenters sind dahingehend positive Effekte zu erwarten, dass der Standort modern und zukunftsfähig aufgestellt ist und die Attraktivität des Stadtteilzentrums durch eine langfristig tragfähige Grundversorgung des Kerneinzugsbereichs gewährleistet werden kann.

Im Sinne einer wohnungsnahen (und somit auch fußläufigen) Versorgung ist es sinnvoll, durch verträgliche Angebotsausweitungen und die Etablierung moderner, zukunftsfähiger Angebote im Stadtteilzentrum möglichen Angebotsverschiebungen an nicht-integrierte Standorte im Stadtgebiet entgegen zu wirken. Sofern Betriebe in nicht-integrierten Lagen von Umsatzumverteilungen betroffen sind, führt dies nicht zu städtebaulich negativen Auswirkungen, da die Nahversorgungsstruktur dadurch nicht gefährdet wird.

Die Betrachtung der Angebots- und Nachfrageanalyse im Auswirkungsbereich des Vorhabenstandorts zeigt ein deutliches quantitatives Angebotsdefizit, aus dem sich ein absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial ableiten lässt. Eine Weiterentwicklung der diesbezüglichen Angebotsstruktur wäre in der Lage, den zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Weitmar-Mark funktional zu stärken und zu einer räumlich ausgewogeneren Versorgungssituation im südlichen Bochumer Stadtgebiet beizutragen.

Fast 100 % des potenziellen Vorhabenumsatzes wird sich somit durch die Rückgewinnung bestehender Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Untersuchungsraumes - insbesondere außerhalb des Stadtbezirks Südwest - erwirtschaften lassen.

Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich das Sortiment der Drogeriewaren. Aufgrund des nicht näher definierten Fachmarktes und der geplanten Größenordnung können für dieses Sortiment negative städtebauliche und versorgungs-strukturelle Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Standorte nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktes auf ca. 500 m² mit ca. 300 bis maximal 400 m² sortimentspezifische Verkaufsfläche im Sortiment Drogeriewaren empfohlen.

Unter Berücksichtigung dieses raumökonomischen Rahmens und der geschilderten städtebaulichen Überlegungen im Zusammenhang mit der räumlichen Integration des Vorhabenstandortes in den zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Weitmar-Mark“ ist aus gutachterlicher Sicht eine Ansiedlung dieses „kleinen Einkaufszentrums“ grundsätzlich auch in der zweiten Vorhabenvariante mit einer anderen Spezifikation des Fachmarktes – unter Berücksichtigung der Empfehlungen zur Reduzierung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche der Drogerieartikel – positiv zu bewerten.

Im Drogeriebereich ist derzeit hinsichtlich der Betrachtung der Angebots- und Nachfrageanalyse im Auswirkungsbereich des Vorhabenstandorts kein überdurchschnittliches quantitatives Angebotsdefizit vorhanden. Dennoch bietet auch dieses Sortiment tragfähige Entwicklungspotenziale zur Verbesserung der Angebotssituation insbesondere gemessen an dem Ausstattungsgrad pro Einwohner im Auswirkungsbereich des Vorhabens. Zudem handelt es sich bei dem zentralen Versorgungsbereich um einen städtebaulich geeigneten Standort um das Zentrum hinsichtlich dieses nahversorgungsrelevanten Sortimentes zu sichern und zu stärken.

Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO ist angesichts der vorhandenen Angebotsstruktur für die für die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) in zentralen oder städtebaulich integrierten Lagen nicht zu erwarten.

Die Ansiedlung kleinteiliger Ergänzungsangebote z. B. in den Bereichen Bäckerei, Blumen und Zeitungen / Zeitschriften wird als unkritisch bewertet, da die Ansiedlungen nur geringfügig und die geführten Sortimente nahversorgungsrelevant sind.

Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit flankierenden Einzelhandelsbausteinen am Standort Karl-Friedrich-Straße 104a bis 106 dient dem Ziel, die Nahversorgungssituation in städtebaulich integrierter Lage des Quartiers zu optimieren und mittel- bis langfristig zu sichern. Die Einzelhandelsansiedlung entspricht den Zielvorstellungen des städtischen Einzelhandelskonzeptes.

Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) soll gerade nicht auf ungeeignete (nicht-integrierte) Standorte, z. B. auf der grünen Wiese gelenkt und errichtet werden, um das Zentrumsystem Bochums als Ganzes sowie die Entwicklung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark insbesondere nicht zu beeinträchtigen. Nachteilige Auswirkungen können beispielsweise auf die Entwicklung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark entstehen, wenn es durch Verlagerung und Aufgabe von Einzelhandelsbetrieben zu Kaufkraftabfluss und hierdurch zu Leerständen von Geschäften und somit zu einem Absinken des Niveaus und der Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte im Stadtteilzentrum kommt.

Mit der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittel-Vollsortimenters) am Standort Karl-Friedrich-Straße 104a bis 106 wird für die Kunden der zentrale Versorgungsbereich Weitmar-Mark stärker als solcher empfunden werden können und daraus

resultierend auf die Kunden gewissermaßen als Kundenmagnet eine stärkere Anziehungskraft als bisher ausüben. Diese Zentren bildende Magnetwirkung stellt sich umso mehr ein, je attraktiver das Warenangebot ist. Ferner wird die Zentren bildende Magnetwirkung unterstützt, wenn sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auch ein oder mehrere überdurchschnittlich große und leistungsfähige Unternehmen befinden, zu denen der hier geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Vollsortimenter) zu zählen ist.

Mit der Vorhabenplanung wird dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012 entsprochen.

4.3.3 Strategische Umweltplanung

Die Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in örtlichen Zielkonzepten, hier die Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP), erfolgt im Umweltbericht.

Die umweltbezogenen Belange werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens geprüft und in dem Umweltbericht dargestellt. Es erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung entsprechend einem Landschaftspflegerischen Begleitplan mit definierten Kompensationsmaßnahmen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag festgeschrieben werden.

4.4 Fachplanungen

4.4.1 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes des rechtsgültigen Landschaftsplanes (Bochum-West). Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen gibt es nicht. Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes Nr. 12 „Großes Weitmarer Holz in Bochum-Südwest, welches einen großen Waldkomplex mit größtenteils Altholz- und Ilexbeständen umfasst, liegen südlich der Wohnbebauung an der Heinrich-König-Straße bzw. südwestlich der Sportanlage Roomersheide.

4.4.2 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 liegt außerhalb von in der Stadt Bochum gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes festgelegten Trinkwasserschutzgebieten. Nach dem Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden und daher nicht betroffen.

4.4.3 Masterplan Bochum - Freiraum

Als Planungsinstrument für die übergeordnete Freiraumentwicklung hat der Rat der Stadt Bochum am 20.07.2004 den Masterplan Freiraum beschlossen.

Ziel des Masterplanes Freiraum ist es, über den Emscher Landschaftspark hinaus die über das Stadtgebiet verlaufenden Regionalen Grünzüge C, D und E und F mit dem Ruhrtal zu verknüpfen, um ein durchgängiges regionales Freiraumkonzept zu realisieren und die möglichen Synergieeffekte aus dem Emscher Landschaftspark und der Ruhrtalentwicklung zu nutzen.

Die planerischen Zielsetzungen

1. der dauerhaften Sicherung des Freiflächenbestandes,

2. der Wiedergewinnung von Landschaft durch Rückgewinnung stark belasteter, wenig attraktiver und unzugänglicher Flächen der Montanindustrie für Freiraumnutzungen,
3. der Erlebbarkeit isolierter Freiräume durch Integration in das Parksystm,
4. der Herausarbeitung lokaler Identität, regionaler Strahlkraft und innerer Orientierung durch Identifikationsmerkmale, Zeichen und Formen des industriekulturellen, aber auch des vorindustriellen und postindustriellen Erbes und deren Integration in die Gestaltung neuer Freiflächen, die mit künstlerisch gestalteten Flächen zu einem Leitthema verknüpft werden könnten,
5. der Weiterentwicklung des Wegesystems,

sind nicht parzellenscharf dargestellt, aber sind als Ziele der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Um diese Verbindungen sicherzustellen, müssen auf Bochumer Stadtgebiet weitere Maßnahmen ergriffen werden. Diese erstrecken sich auf:

- verbindende Wegeinfrastruktur mit Lückenschlüssen über historische Punktinfrastruktur der vorindustriellen, industriellen und postindustriellen Zeit;
- Verknüpfung der Flächen über die Wegeinfrastruktur mit der Parkinfrastruktur, den angrenzenden Siedlungsbereichen und den großen Projekten innerhalb der Grünzüge und des Ruhrtales;
- landschaftsplanerische und städtebauliche Entwicklungsschwerpunkte.

Dabei beschränkt sich die Flächenkulisse auf die im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum dargestellten Grün- und Freiflächen. Grünflächen, die im Flächennutzungsplan als Wohn-/ Gewerbe- oder Sonderbauflächen dargestellt sind, wurden nicht in die Flächenkulisse aufgenommen.

Anfang Mai 2010 wurde der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1980 und teilträumlich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen aus dem Jahr 2001 durch den Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (RFNP) ersetzt. Der RFNP übernimmt zugleich die Funktion eines Regionalplanes und eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes nach § 204 BauGB. Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde im RFNP als gemischte Baufläche/ASB dargestellt. Geringe Flächen des Plangebietes werden als Wohnbaufläche /ASB dargestellt.

Insofern bezieht sich die Flächenkulisse des Masterplans Freiraum nicht auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in örtlichen Zielkonzepten, hier der Masterplan Freiraum, erfolgt im Umweltbericht.

4.4.4 Lärmaktionsplanung

Nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie müssen in allen Ballungsräumen mit über 250.000 Einwohnern die Lärmbelastungen der Bevölkerung in Lärmkarten flächendeckend dargestellt werden, wenn diese 55 dB(A) im Tagesmittel (L_{DEN}) oder 50 dB(A) nachts (L_{Night}) als unteren Schwellenwert überschreiten. Die Darstellung erfolgt nach einheitlichen Lärmindizes (als Schallpegel) L_{DEN} und L_{Night} . Die Berechnungsvorschriften weichen jedoch von den nationalen Vorschriften ab und sind daher nicht direkt zu vergleichen.

Die EU-Umgebungslärmrichtlinie enthält keine Grenzwerte, bei deren Überschreitung eine Lärmaktionsplanung durchzuführen ist. Die einheitliche Durchführung der Lärmaktionsplanung in

Nordrhein-Westfalen wird über den Runderlass des zuständigen Ministeriums des Landes NRW von 07.02.2008 geregelt. Danach liegen Lärmprobleme und somit Handlungsbedarf für einen Lärmaktionsplan vor, wenn ein L_{DEN} von 70 dB(A) oder ein L_{Night} von 60 dB(A) erreicht oder überschritten wird.

Da verschiedene wissenschaftliche Studien belegen, dass bereits Pegel von über 65 / 55 dB(A) zu erhöhten Gesundheitsrisiken führen können, empfiehlt das zuständige Bundesministerium bereits Lärmschwerpunkte ab einem L_{DEN} von 65 dB(A) oder einem L_{Night} von 55 dB(A) zu untersuchen. Dieser Empfehlung hat sich die Stadt Bochum angeschlossen.

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

Bezüglich der Lärmbelastung liegen Ergebnisse der Lärmkartierung vor. Ein Lärmschwerpunkt liegt im Bereich der Markstraße, nördlich der Karl-Friedrich-Straße. Konkrete Maßnahmen (Tempo 30) werden im Rahmen der Lärmaktionsplanung geprüft. Dort werden Nachtpegel von bis zu 60 dB(A) L_{Night} erreicht. Im Tageszeitraum (24-Stundenwert) werden dort Pegel bis zu L_{DEN} = 70 dB(A) erreicht. Auch der Bereich der Karl-Friedrich-Straße mit den Knotenpunkten Markstraße und Neulingstraße ist durch Verkehrslärm stark vorbelastet. Bei einer deutlichen Zunahme der Verkehrslärmbelastung sind ggf. Lärminderungsmaßnahmen zu prüfen und durchzuführen.

Die Lärmkartierung ergab für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, außer im Randbereich an der Karl-Friedrich-Straße (s. o.), eine Belastung mit Umgebungslärm von $L_{DEN} \leq 55$ dB(A) bzw. $L_{Night} \leq 45$ dB(A).

Der „detaillierte Lärmaktionsplan“ wurde auf Basis der 2. Stufe Lärmkartierung aus dem Jahr 2012 am 01.10.2015 vom Rat der Stadt Bochum beschlossen. Mit Beschluss des detaillierten Lärmaktionsplan ist eine Betrachtung der Lärmschwerpunkte ab einem L_{DEN} / L_{Night} von 65/55 dB(A) vorzunehmen, da ab diesen Auslösewerten negative gesundheitliche Auswirkungen in zahlreichen Studien wissenschaftlich belegt wurden.

Im „detaillierten Lärmaktionsplan“, ist der Bereich der Markstraße - vom Kellermannsweg bis zur Straße „Am Steinknapp“ - Lärmschwerpunkt der Priorität 1. Der L_{DEN} liegt bei 65 - 70 dB(A), der L_{Night} bei 60 - 65 dB(A). Als Minderungsvorschlag wurde Tempo-30 nachts zur Prüfung vorgeschlagen.

Somit erfordern diese hohen Belastungen unter Berücksichtigung der Lärmaktionsplanung als auch der Strategischen Umweltplanung weitere Maßnahmen zur Lärmreduzierung.

Im Rahmen der Projektentwicklung bzw. der Planerstellung wurde im Auftrag der VDH Projektmanagement GmbH, Erkelenz eine schalltechnische Untersuchung zu dem geplanten EDEKA-Markt an der Karl-Friedrich-Straße erstellt. Die Untersuchung (FA 7306-3) vom 13.07.2015 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf/Dortmund gelangt hinsichtlich der Beurteilung und Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen zu folgendem Ergebnis:

„Generell zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die Verkehrslärmimmissionen sich an den meisten betrachteten Immissionsorten in soweit erhöhen, wie sich auch die Emissionen durch den gesteigerten Verkehr erhöhen. Die Erhöhung tritt nur im Tageszeitraum auf, da nachts keine zusätzlichen relevanten Verkehre durch den Markt ausgelöst werden. Die Erhöhung ist an der Karl-Friedrich-Straße zwischen EDKA und der südlichen Kreuzung mit bis zu 0,5 dB(A) am stärksten ausgeprägt. In den weiteren Verläufen der Straßen verteilt sich die Mehrbelastung des Verkehrs immer weiter auf, sodass noch Verkehrslärmerhöhungen von 0,1 bis 0,2 dB(A) vorlie-

gen. Direkt gegenüber des geplanten Marktes liegt in den oberen Geschossen der Karl-Friedrich-Straße 115 keine Erhöhung vor. Dies ist dadurch bedingt, dass der Verkaufsraum des EDKA-Marktes niedriger ist als die heute noch vorhandene Wohnbebauung (Karl-Friedrich-Straße 106) an dieser Stelle und die Reflexionen des Verkehrslärms an den Obergeschossen der gegenüberliegenden Bebauung mit Umsetzung des EDEKA wegfallen werden.

An den vom Verkehrslärm meist betroffenen Gebäuden treten tags bereits Beurteilungspegel von bis zu und über 70 dB(A) auf. In allen betrachteten Gebäuden, bei denen eine Erhöhung des Verkehrslärms über 70 dB(A) auftritt, befinden sich mindestens in den Erdgeschosebenen gewerbliche Nutzungen. Meist sind hier auch nicht zu öffnende Fenster (Schaufenster) oder auch teilweise mit nicht schutzbedürftigen Raumnutzungen (Verkaufsräume) vorhanden.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Null-Fall an einer schutzbedürftigen Nutzung liegen im 1. Obergeschoss des Gebäudes Karl-Friedrich-Straße 98 mit 71,1 dB(A) vor. Im Plan-Fall erhöht sich die Immission dort um 0,2 dB(A) auf 71,3 dB(A). Eine Erhöhung des Verkehrslärms ist in diesen Größenordnungen nicht durch das menschliche Gehör wahrnehmbar. Die Erhöhung einzelner Schallereignisse oder Töne ist in der Regel erst ab einer Steigerung des Schalldruckpegels von mind. 2 dB(A) durch das menschliche Gehör wahrnehmbar.

Gemäß der Rechtsprechung (s. OVG Koblenz, Urteil vom 25.03.1999, Az: 1 C 11636/98) ist eine Lärmschutzkonzept für die auftretende Situation zu erstellen. Ein definiertes Lärmschutzkonzept ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entwickeln und zu beschließen.

Lärmschutzkonzept

Um eine Minderung der Verkehrslärmbelastung herbeizuführen, können aktive Minderungsmaßnahmen z.B. durch eine Verringerung der Schallemissionen durch die Senkung der Verkehrsbelastung, die Senkung der Fahrgeschwindigkeit oder dem Einbringen einer lärmoptimierten Fahrbahnoberfläche oder Schallschirmungen (Schallschutzwände) in Betracht gezogen werden. Weiterhin können auch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden, z.B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämpften Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen durchgeführt werden.

Es gilt jedoch, dass aktive Maßnahmen passiven Maßnahmen vorzuziehen sind, da bei aktiven Maßnahmen auch eine Minderung der Verkehrslärmbelastung im allgemeinen Raum und Freiflächen wie z. B.: Gärten oder Balkonen herbeigeführt werden kann.

Schallschutzwände entlang der Kreuzungsbereiche der Karl-Friedrich-Straße sind sicherlich nur schwer umsetzbar, in Kreuzungsbereichen wenig effektiv und unter städtebaulichen Gesichtspunkten aufgrund der gegebenen Situation fragwürdig.

Das Einbringen eines lärmoptimierten Asphalts (LOA) auf der Karl-Friedrich-Straße könnte unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine effektive Maßnahme sein. Es existiert für den LOA jedoch keine offizielle Anerkennung, welche eine schallmindernde Wirkung quantifiziert. Davon abgesehen würde der Austausch der Fahrbahnoberfläche eine voraussichtlich unverhältnismäßig hohe finanzielle Aufwendung bedeuten.

Die Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf der Karl-Friedrich-Straße zwischen den Kreuzungen Karl-Friedrich-Straße/Neulingstraße und Karl-Friedrich-Straße/Heinrich-König-Straße/Markstraße würde eine Reduktion der Straßenemissionen gemäß RLS-90 von 2,2 dB bedeuten. Es wurde ebenfalls ein Abschnitt von ca. 20 m nördlich des Kreuzungsbereiches Karl-Friedrich-Straße/Neulingstraße mit berücksichtigt, um die Gebäude im Kreuzungsbereich besser vor Verkehrslärm zu schützen.

Von den, ohne die Berücksichtigung der Geschwindigkeitsreduktion betroffenen 12 Immissionsorten (Fassaden) an denen eine weitere Steigung der Verkehrslärmimmissionen über 70 dB(A) tags vorliegt, wird durch eine Reduktion der Geschwindigkeit auf 30 km/h die Betroffenheit auf 1 Immissionsort reduziert.

In diesem Falle würde bei genauerer Betrachtung nur das 1 Obergeschoss betroffen sein, da sich im Erdgeschoss ein Ladenlokal mit festverglasten Schaufenstern befindet.

Eine weitere Möglichkeit die Betroffenheiten zu reduzieren, ist die Berücksichtigung des geplanten Kreisverkehrs an der Kreuzung Karl-Friedrich-Straße/Heinrich-König-Straße/Markstraße. Leider liegt hierzu nur eine veraltete Planung vor, welche nicht in die Berechnungen mit einbezogen wird. Der Kreisverkehr soll aber in den nächsten 5 Jahren entstehen, dies ist von der Stadt Bochum so vorgesehen. Durch das Entstehen des Kreisverkehrs ohne Ampeln würde der sogenannte Ampelzuschlag von bis zu 3 dB an den zur Kreuzung nahegelegenen Gebäuden entfallen. Dadurch würde am Immissionsort Karl-Friedrich-Straße 116 die Verkehrslärmerhöhung nicht mehr bei einem Beurteilungspegel von über 70 dB(A) tags auftreten.

Ohne die Anwendung aktiver Schallschutzmaßnahmen oder ergänzend zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen müssten passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden umgesetzt werden. Hierzu müsste eine Untersuchung in Anlehnung an die 24. BImSchV durchgeführt werden, um Anspruchsberechtigungen festzustellen und konkrete Schallschutzmaßnahmen planen zu können.

An den den Immissionsorten zugeordneten Fassaden liegt dem Grunde nach ein Anspruch auf Schallschutz vor. Zeigt eine Prüfung des vorhandenen Fassadenaufbaus in Kombination mit einer Berechnung des daraus resultierenden Schalldämmmaßes der Fassade, dass bereits im Ist-Zustand eine ausreichende Schalldämmung vorhanden ist, so findet keine bauliche Maßnahme zur Erhöhung der Schalldämmung statt. Liegt im Ist-Zustand kein ausreichender Schallschutz vor, ist in der Regel eine Förderung von baulichen Maßnahmen zur Erhöhung des Schallschutzes (Einbau von Schallschutzfenstern) durch den Vorhabenträger mit 70 bis 80 % der Kosten vorzunehmen. Der/die Gebäudeeigentümer tragen in der Regel 20 bis 30 % der Kosten selbst.“

4.4.5 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 ist 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.

Die Grenzwerte für Stickstoffdioxid konnten dennoch 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.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone (Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ruhrgebiet Ost). Für das Plangebiet sowie seiner Umgebung sind keine Grenzwertüberschreitungen im Sinne der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes sowohl im Jahresmittelwert als auch in der Anzahl an zulässigen Überschreitungen im Tagesmittelwert verzeichnet. Im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ost sind Belastungskarten für Stickstoffdioxid und Feinstaub dargestellt. Nach den Belastungskarten des LANUV wurden keine Belastungsschwerpunkte festgestellt.

Im Hinblick auf die Klimadynamik / Luftaustauschprozesse wird der Vorhabenbereich vom Stadtklima geprägt. Durch die dichte städtische Bebauung bilden sich ausgeprägte Wärmeinseln. Der verringerte Luftaustausch führt zu bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich mehrerer Hauptverkehrsstraßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (Karl-Friedrich-Straße, Markstraße, Kemnader Straße sowie Heinrich-König-Straße).

Hinsichtlich eventueller Regelungen bezüglich der Emission von Luftschadstoffen sowie des vorbeugenden Geruchs-Immissionsschutzes besteht nach derzeitiger Einschätzung auf Grundlage der aktuellen Daten in Bezug auf die geplanten Festsetzungen sowie die geplanten gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel) im Plangebiet selbst und den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld kein gesonderter Regelungsbedarf, so dass hier spezielle Festsetzungen nicht erforderlich werden.

Schädliche Luftinhaltsstoffe werden durch Heizungsanlagen und durch Kraftfahrzeuge emittiert.

Gefährdungen bzw. erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft durch Heizungsanlagen sind auszuschließen, wenn die Anlagen nach den Vorschriften der Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen errichtet und betrieben werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Feuerungsanlage der geplanten Bebauung nach aktuellem Stand der Technik zu keiner erheblichen Zusatzbelastung oder Grenzwertüberschreitung führen wird.

Die Emissionen der Kraftfahrzeuge erreichen ihre höchsten Konzentrationen auf den ausgebauten Erschließungsstraßen (Karl-Friedrich-Straße, Markstraße, Kemnader Straße, Heinrich-König-Straße). Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist von erhöhten Schadstoffemissionen auszugehen, welche sich kleinräumig negativ auf den Planbereich auswirken werden. Großräumig sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Gefährdung der Anwohner ist, aufgrund des Verdünnungseffektes bei der Transmission der Stoffe, zu verneinen.

Eine weitere Form von Luftverunreinigungen sind Gerüche, z. B. durch die Herstellung von Backwaren. Diese sind als erheblich belästigend einzustufen, wenn sie in mehr als 10 % der Jahrestunden an einem Immissionsort auftreten. Geruchsbelästigungen sind in Bezug auf das Plangebiet sowie die angrenzenden Grundstücke zu verneinen.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, so dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 derzeit nach § 34 BauGB als Innenbereich einzustufen ist. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 soll zur Ansiedlung großflächigen (Lebensmittel-) Einzelhandels überplant werden.

Der § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB besagt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ und nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen sind. Daneben sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB „die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ zu berücksichtigen.

Städtebauliches Ziel der Stadt Bochum ist die Entwicklung, die Attraktivierung und die langfristige Sicherung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark durch die Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der Lagegunst an der Karl-Friedrich-Straße (K 2) mit Anbindung an die innerörtlichen und überörtlichen Verkehrsstraßen sowie aufgrund der im Umfeld bereits vorhandenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und wohnbaulichen Nutzungen bietet sich eine solche Entwicklung für das Plangebiet an.

Die Vorhabenplanung umfasst eine mehrgeschossige Bebauung mit einem großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter und ergänzenden Läden aufgeteilt auf einem Geschoss. Die erforderlichen Kundenparkplätze werden in einem Tiefgeschoss unter, Sozial-, Technik-, und Nebenräume werden in einem Staffelgeschoss über der Verkaufsebene angeordnet. In seiner Lage nach Nordosten, Osten und Westen formuliert das Gebäude städtebaulich ablesbare Ränder zu den angrenzenden vorhandenen Straßen, nach Süden, Südwesten und Norden grenzen die Wohngebäude und zugehörige Freiflächen an. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Karl-Friedrich-Straße. Fahrradabstellflächen sind östlich des Baukörpers im halböffentlichen Raum an der Karl-Friedrich-Straße geplant.

Die nordöstliche Fassadenseite stellt zur stark frequentierten Karl-Friedrich-Straße einen räumlichen Abschluss her. Dieser wird durch die Orientierung des Staffelgeschosses zusätzlich betont. Nach Süden, Westen und Norden nimmt der Baukörper Bezug auf die vorhandenen Wohngebäude und stellt eine räumliche Fassung zur Bergwerksstraße her.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine städtebauliche und architektonische Neuordnung und Aufwertung des Plangebiets in den bestehenden Maßstäblichkeiten der angrenzenden Stadtstrukturen gegeben, gleichzeitig wird über die Einzelhandelsnutzung eine Belebung des Standorts und somit eine positive Gesamtentwicklung des zentralen Nahversorgungsbereichs erwirkt.

Mit der Abgrenzung des Vorhabenbereichs ist ein Einbeziehen derzeit öffentlicher Verkehrsflächen in das Vorhabengrundstück erforderlich. Die Veräußerung der Liegenschaften an den Vorhabenträger ist in den gemeinsamen Zielsetzungen mit der Stadt Bochum abgestimmt und wird über ein separates Wegeeinziehungsverfahren abseits des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Bochum und dem Vorhabenträger gesichert.

Die geplante Einzelhandelsnutzung entspricht den Zielen der Landesplanung, welche im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEPNRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel formuliert werden. Darüber hinaus entspricht die geplante Einzelhandelsentwicklung sowohl den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr als auch dem Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012.

Die im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen sollen gemäß § 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete (SO) - Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Läden - festgesetzt werden. Um die an das Sonstige Sondergebiet angrenzende Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes vor unzumutbaren Belästigungen zu schützen, wird neben den vom Schallgutachter konzipierten Schallminderungsmaßnahmen auch die Festsetzung von Schallschutzwänden getroffen, damit die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete sichergestellt wird.

Westlich des Plangebietes befinden sich zwischen der Neulingstraße, der Bergwerksstraße und der Heinrich-König-Straße Siedlungsbereiche mit Wohnnutzungen. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt eine Wegeverbindung von der Bergwerksstraße über das Grundstück des Planungsvorhabens zur Karl-Friedrich-Straße. Der geplante Fußweg ergänzt das örtlich vorhandene Fußwegenetz und soll die fußläufige Durchquerungsmöglichkeit zwischen der Bergwerksstraße und der Karl-Friedrich-Straße während der Öffnungszeiten durch die Parkebene im Untergeschoss gewährleisten.

Der Ein- und Ausgangsbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes orientiert sich zur Karl-Friedrich-Straße und stellt somit den unmittelbaren Bezug zum Stadtteilzentrum Weitmar-Mark her. Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Karl-Friedrich-Straße. Die Verkaufsflächen befinden sich in einem Hochparterre über dem als Tiefgarage/Anlieferung ausgebautem Untergeschoss. Vom öffentlichen Raum gelangen die fußläufig ankommenden Kunden über eine Treppenanlage bzw. barrierefrei über einen Aufzug auf die Verkaufsebene. Stellplätze für Fahrräder werden im halböffentlichen Raum an der Karl-Friedrich-Straße vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist durch die Karl-Friedrich-Straße im Nordosten gesichert. Die Erschließung für Lkw's und Pkw's erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt im Bereich der Karl-Friedrich-Straße. Für Kunden, die den Lebensmittelmarkt mit dem Pkw anfahren, stehen auf der Ebene des Parkdecks neben der herkömmlichen Treppenanlage ein Aufzug sowie Rollstege zur Verfügung.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind ebenfalls in der Parkierungsebene vorgesehen. Insgesamt können in der Parkebene ca. 110 Pkw-Stellplätze nachgewiesen werden.

Sowohl für die Kunden-Pkw aus auch für den Anlieferverkehr (LKW) bestehen jeweils bei An- und Abfahrt die Fahrbeziehungen von/nach links und rechts an- bzw. abzufahren. Die Anlieferungszone ist im rückwärtigen Bereich des Gebäudes in unmittelbarer Nähe zur Rampe angeordnet.

Die Verkaufsebene sieht neben Lagerflächen und sonstigen Nebenräumen Verkaufsflächen für einen großflächigen Vollsortimenter mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche und 500 m² Verkaufsfläche für weitere Einzelhandelsbausteine (z. B. Blumen, Bäcker, Lotto) vor.

Personalräume und weitere Nebenräume sind in einem Staffelgeschoss berücksichtigt, welches sich in seiner Positionierung zur Karl-Friedrich-Straße orientiert und die vorhandene Höhenstufung der Straßenrandbebauung an der Karl-Friedrich-Straße aufgreift.

Die flachgeneigten Dachflächen sollen extensiv begrünt werden, hiervon sind die Bereiche technisch notwendiger Anlagen/Aggregate (z. B. RWA-Anlage, Kühlaggregate) ausgenommen.

Das architektonische Konzept sieht zur Errichtung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit flankierenden Einzelhandelsläden eine zeitgemäße Bebauung vor. Die Bildung von Raumkanten soll durch die Festsetzung von Baugrenzen erreicht bzw. geschaffen werden. Die östliche Bauflucht orientiert sich an den vorhandenen baulichen Anlagen der Karl-Friedrich-Straße.

Durch die begrenzte Flächenverfügbarkeit ist es erforderlich die Kundenstellplätze und die Lkw-Anlieferung im Untergeschoss anzuordnen. Hierdurch können gleichzeitig Störungen von benachbarten schutzbedürftigen Wohnbereichen minimiert werden. Darüber hinaus werden durch die Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen (Schallschutzwände) die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere zu den benachbarten Wohnnutzungen, ist eine Begrünung der nicht versiegelten Grundstücksflächen vorgesehen. Diese Vorgaben werden durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Das Stadtbild beeinträchtigende Werbeanlagen sollen durch eine örtliche Bauvorschrift beschränkt werden.

6. VERKEHRSKONZEPT

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits durch öffentliche Straßenverkehrsflächen vorhanden und Bedarf derzeit keiner Anpassung oder Ergänzung. Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Erschließungssystems wird nicht wesentlich beeinträchtigt und ist weiterhin sichergestellt. In der Vorplanungsphase wurden verschiedene Varianten der Anbindung des Erschließungsgebietes an das öffentliche Straßennetz untersucht. Eine Erschließung über die Bergwerksstraße kommt aufgrund der Nutzungskonflikte nicht in Betracht. Im Ergebnis wurde festgelegt, dass die verkehrstechnische Anbindung im Nordosten an die Karl-Friedrich-Straße erfolgen soll. Ausschlaggebend für die Festlegung war, dass der Kunden- und Lieferverkehr nicht über die als Anliegerstraße ausgebaute Bergwerksstraße erfolgen sollte. Die Pkw-Stellplatzflächen und der Anlieferungsbereich der Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes werden unmittelbar an die Karl-Friedrich-Straße angebunden. Die Karl-Friedrich-Straße bleibt am Anschluss der geplanten Anbindung vorfahrtsberechtigt.

Die Zufahrt erfolgt von der Karl-Friedrich-Straße über eine Verkehrsfläche als Grundstücksüberfahrt. Die Karl-Friedrich-Straße ist in diesem Abschnitt als zweistreifige Hauptverkehrsstraße ausgebildet.

Ebenso wird der Zu- und Ausgang des Lebensmittelmarktes zur Karl-Friedrich-Straße orientiert. Zur Verbesserung der Durchquerung des Quartiers für Fußgänger in west-östlicher Richtung ist innerhalb des Plangebietes eine fußläufig zu nutzende Wegeverbindung geplant.

Im Zuge der Projektkonkretisierung ist der Nachweis einer angemessenen Verkehrserschließung zu erbringen. Hierzu ist die aktuelle Verkehrssituation für die Karl-Friedrich-Straße und den unmittelbar angrenzenden Knotenpunkt Markstraße / Kemnader Straße / Karl-Friedrich-Straße / Heinrich-König-Straße zu ermitteln und mit den Zusatzverkehren des geplanten Projektes zu maßgebenden Prognose-Verkehrsbelastungen zu überlagern. Auf der Basis der Prognose-Frequenzen ist dann die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität des bestehenden, signalisierten Knotenpunktes und des zusätzlichen Einmündungsbereiches zwischen Karl-Friedrich-Straße und Zufahrt zum Lebensmittelmarkt nach den Berechnungsverfahren des Handbuchs zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS zu bestimmen.

Zur Beschreibung der bestehenden Verkehrssituation am Knotenpunkt Markstraße / Karl-Friedrich-Straße / Kemnader Straße / Heinrich-König-Straße wurden die Ergebnisse einer Verkehrszählung von Dienstag, 17.10.2013 für die Nachmittagsspitzenstunde zwischen 17:00 und 18:00 Uhr zu Grunde gelegt.

Die verkehrlichen Belange wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens / der Projektentwicklung in einer Verkehrsuntersuchung geprüft und dargestellt. Die Verkehrsuntersuchung (Stand 23.07.2015) gelangt zu nachfolgenden Ergebnissen:

In der Überlagerung unterschiedlicher Fahrtzweckgruppen ist für die geplanten Einzelhandelsnutzungen an einem Normalwerktag ein Zusatzverkehrsaufkommen (Neuverkehr) im Kfz-Verkehr von insgesamt

830 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr zu erwarten, differenziert nach
800 Kfz/Tag im Kunden- und Besucherverkehr
+ 20 Kfz/Tag im Beschäftigtenverkehr
+ 10 Kfz/Tag im Güterverkehr / Lieferverkehr

Das Verkehrsaufkommen im Beschäftigten-, Güter- und Lieferverkehr kann in den für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen maßgebenden Nachmittagsstunden eines Normalwerktages zwischen 15.00 und 18.00 Uhr vernachlässigt werden. Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen werden daher in den Nachmittagsstunden folgende Zusatzverkehre zugrunde gelegt:

	Zielverkehr	Quellverkehr
15.00 - 16.00 Uhr:	70 Kfz/h.....	70 Kfz/h
16.00 - 17.00 Uhr:	78 Kfz/h.....	80 Kfz/h
17.00 - 18.00 Uhr:	81 Kfz/h.....	82 Kfz/h

Gesamtkundenverkehr:800 Kfz/Tag..... 800 Kfz/Tag

Die den Leistungsfähigkeitsberechnungen zugrunde gelegten PROGNOSE-Verkehrsbelastungen ergeben sich durch die Überlagerung der seitens der Stadt Bochum durch Zählung vor Ort am Dienstag, dem 17. Oktober 2013 in der Nachmittagsspitzenstunde zwischen 17.00 und 18.00 Uhr erhobenen ANALYSE-Verkehrsbelastungen mit den vorhabenbezogenen Kfz-Verkehren des geplanten Einkaufszentrums. In der Nachmittagsspitzenstunde eines Normalwerktages ergeben sich für die zu betrachtenden Knotenpunkte folgende Verkehrszunahmen.

Markstraße / Karl-Friedrich-Straße / Kemnader Straße / Heinrich-König-Straße:

	ANALYSE	ZUSATZ	PROGNOSE	ZUNAHME
Nachmittagsspitze	2.114 Kfz/h	97 Kfz/h	2.211 Kfz/h	4,6 %

Karl-Friedrich-Straße / Zufahrt Edeka:

	ANALYSE	ZUSATZ	PROGNOSE	ZUNAHME
Nachmittagsspitze	854 Pkw-E/h	163 Pkw-E/h	1.017 Pkw-E/h	19,0 %

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit an den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten erfolgt auf der Grundlage der Berechnungsverfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2001) mit Hilfe von EDV-gestützten Rechenprogrammen der Technischen Universität Dresden (Prof. Dr.-Ing. habil. Werner Schnabel, Arbeitsgruppe Verkehrstechnik).

In der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung zur Ansiedlung des geplanten Vorhabens am Standort Karl-Friedrich-Straße in Bochum ergeben sich für die unmittelbar betroffenen Knotenpunkte folgende Bewertungen:

Markstraße / Karl-Friedrich-Straße / Kemnader Straße / Heinrich-König-Straße

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen verdeutlichen, dass an dem Knotenpunkt Markstraße / Karl-Friedrich-Straße / Kemnader Straße / Heinrich-König-Straße mit den vorhandenen Grünzeiten weitestgehend angemessene Verkehrsqualitäten gewährleistet werden können. Der Schwellenwert einer ausreichenden Verkehrsqualität von 70 sec/Fz mittlerer Wartezeit wird in nahezu allen Verkehrsströmen bzw. Signalgruppen sehr deutlich unterschritten.

Ausgenommen von einer insgesamt positiven Bewertung ist der Linksabbiegestrom der Markstraße. Hier weisen die HBS-Berechnungen (HBS = Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlage) eine mittlere Wartezeit von mehreren Minuten und eine Bewertung der Verkehrsqualität in die Stufe F auf. Bei der Bewertung und Interpretation dieser Rechenergebnisse ist allerdings zu beachten, dass die rechnerisch ermittelten Kenngrößen des Verkehrsablaufes vor Ort so nicht zum Tragen kommen. Dies auch unter dem Hintergrund, dass sich aufgrund der Knotengeometrie mindestens 4 Fz während der Grünzeit mit entsprechendem Vorrang gegenüber dem Gegengeradeausverkehr aufstauen und innerhalb der darauf folgenden Zwischenzeit abfließen können. Die Leistungsfähigkeit des Linksabbiegers liegt somit bei der vorhandenen Umlaufzeit von 80 Sekunden bei $45 \times 4 \text{ Fz} = 180 \text{ Fz}$ und liegt somit über der vorhandenen Verkehrsbelastung von 169 Fz/h. Die HBS-Berechnungen führen daher insbesondere für den Linksabbiegestrom der Markstraße zu einer Unterschätzung der tatsächlichen und vor Ort zu beobachtenden Leistungsfähigkeit.

Bedingt durch den geplanten Edeka-Markt und die weiteren Einzelhandelsnutzungen werden sich die Verkehrsbelastungen zwangsläufig in allen betroffenen Verkehrsströmen / Signalgruppen erhöhen. Dies führt in den Zufahrten Karl-Friedrich-Straße und Markstraße zu durchaus spürbaren Zunahmen der mittleren Wartezeiten und einer Verschlechterung der Verkehrsqualität um eine Stufe.

In der westlichen Zufahrt Karl-Friedrich-Straße ist die Verkehrsqualität jedoch auch in der Prognose als ausreichend zu bezeichnen (Stufe D). In dieser Zufahrt ergibt sich im Bestand eine 95%-Staulänge von 60 m. Diese wird in der Prognose durch zusätzliche Verkehre in der kombinierten Geradeaus-/Rechtsabbiegespur auf 80 m erhöht.

Diese Rückstaulänge ist bei der Erschließungskonzeption des geplanten Marktes für den Kfz-Verkehr zu berücksichtigen. Nach dem aktuellen Planungskonzept ist vorgesehen, die Zufahrt zum Parkplatz in einem Abstand von ca. 100 m von der Haltelinie in der westlichen Zufahrt Karl-Friedrich-Straße abzurücken.

Insofern sind keine Beeinträchtigungen für die Erschließung des geplanten Edeka-Marktes durch rückgestaute Fahrzeuge auf der Karl-Friedrich-Straße durch die Signalisierung des benachbarten Knotenpunktes zu erwarten.

In der nördlichen Zufahrt Markstraße wird jedoch in der Prognose der Schwellenwert einer noch ausreichenden Verkehrsqualität von 70 sec/Fz überschritten. Die Bewertung der Verkehrsqualität verändert sich von der Stufe D in der Analyse in die Stufe E in der Prognose. Die Rückstaulänge wird sich jedoch nicht erhöhen.

Eine Verbesserung des Verkehrsablaufes in der Zufahrt Markstraße kann durch geringe Anpassungen der Signalprogrammstruktur erreicht werden, beispielsweise durch Verlängerung der Grünzeit um 1 Sekunde bei gleichzeitiger Verkürzung der Grünzeit in der Zufahrt Kemnader Straße um 1 Sekunde.

Umbau des Knotenpunktes Markstraße / Karl-Friedrich-Straße / Kemnader Straße / Heinrich-König-Straße zu einem Kreisverkehrsplatz

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist grundsätzlich auch ein Umbau des Knotenpunktes Markstraße / Karl-Friedrich-Straße / Kemnader Straße / Heinrich-König-Straße zu einem Kreisverkehrsplatz in Betracht zu ziehen. Grundlage der Leistungsfähigkeitsüberprüfung ist ein Kreisverkehr mit jeweils einspurigen Kreiszufahrten und einstreifiger Kreisfahrbahn.

In allen Kreisverkehrszufahrten wird der Schwellenwert einer akzeptablen Verkehrsqualität von 45 sec/Fz sowohl in der Analyse als auch in der Prognose unterschritten.

In den beiden Zufahrten Heinrich-König-Straße und Kemnader Straße werden die Fahrmöglichkeiten in den Kreiszufahrten der wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme zwar vom bevorrechtigten Verkehr in der Kreisfahrbahn beeinflusst. Der Verkehrsablauf ist jedoch als deutlich stabil und die Verkehrsqualität in allen Kreiszufahrten zumindest als gut (Stufe B) zu bezeichnen.

In den Zufahrten Karl-Friedrich-Straße und Markstraße sind die Wartezeiten bereits in der Analyse spürbar; sie fallen jedoch deutlich geringer aus als bei der bestehenden Signalisierung. Durch die Zusatzverkehre des geplanten Edeka-Marktes werden sich die Wartezeiten in diesem beiden Kreiszufahrten noch einmal erhöhen, so dass die Wartezeiten für einzelne Fahrzeuge hohe Werte annehmen können. Dennoch ist der Verkehrszustand nach den vorliegenden HBS-Berechnungen auch in der Prognose mit einer Verkehrsqualität der Stufe D als stabil zu bezeichnen.

Karl-Friedrich-Straße / Zufahrt Edeka-Markt

Für den wartepflichtigen Linksabbiegestrom von der Karl-Friedrich-Straße aus östlicher Richtung und für den nach rechts vom geplanten Edeka-Parkplatz ausfahrenden Verkehrsstrom ergeben sich nur geringere mittlere Wartezeiten unterhalb von 10 sec/Fz. Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in diesen Fahrbeziehungen kann den Knotenpunkt somit nahezu ungehindert passieren. Die Verkehrsqualität ist als sehr gut (Stufe A) zu bezeichnen.

Bei der Ausfahrt vom Edeka-Parkplatz als Linkseinbieger ergeben sich jedoch mit ca. 20 sec/Fz mittlerer Wartezeit gewisse Einschränkungen im Verkehrsablauf. Der Schwellenwert einer noch akzeptablen Verkehrsqualität von 45 sec/Fz mittlerer Wartezeit wird jedoch deutlich unterschritten.

Die Betrachtung der jeweils kombinierten Fahrspuren als Mischströme weist in der Ausfahrt vom Edeka-Parkplatz in der PROGNOSE eine Kapazitätsreserven von ca. 240 Pkw-E/h und in der östlichen Zufahrt Karl-Friedrich-Straße von mehr als 1.100 Pkw-E/h auf.

Die 95%-Staulänge wird sowohl für die Ausfahrt vom Edeka-Parkplatz als auch in der östlichen Zufahrt Karl-Friedrich-Straße mit 12 m (2 Fahrzeuge) berechnet.

Der neue Einmündungsbereich zwischen der Karl-Friedrich-Straße und der Zufahrt zum Edeka-Parkplatz ist daher mit einer Vorfahrtregelung in der Nachmittagsspitzenstunde als grundsätzlich leistungsfähig einzustufen.

Fazit:

Zusammengefasst und abschließend ergeben sich somit aus rein verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen den geplanten Edeka-Markt am Standort Karl-Friedrich-Straße in Bochum.

Die Verkehrsuntersuchung gelangt zu dem Ergebnis, dass alle Fahrbeziehungen des Anlieferverkehrs, sowohl die Einfahrt aus als auch die Ausfahrt in beiden Richtungen, unter Einhaltung der genannten Zielvorgaben durchführbar sind. Die Anlieferung findet in den verkehrsschwächeren Zeiten des Morgens und Vormittags statt, zu denen auch der Kundenverkehr gering ist und vorübergehend erhöhte Wartezeiten an der Ausfahrt kein Problem darstellen. Zum anderen sind ähnliche Verhältnisse an vielen Stellen im Stadtgebiet - und auch in wohl allen Städten - gegeben, ohne dass dort kritische Situationen zu beobachten sind.

Die Erforderlichkeit von Feuerwehzufahrten gemäß § 5 BauO NRW richtet sich nach der Gebäudehöhe (Aufenthaltsräume > 7,0 m über Oberkante Gelände) und der Entfernung des am weitesten von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernten Gebäudeteils (> 50 m). Die Zugänglichkeit zum Baukörper ist grundsätzlich sicherzustellen. Die Feuerwehzufahrt, die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den Anforderungen nach § 5 BauO NRW sowie der DIN 14090 entsprechen, wonach die Fahrbahnbreite für Feuerwehrfahrzeuge in Abhängigkeit der Kurvenradien geregelt ist. Bei einem geradlinigen Verlauf einer Feuerwehzufahrt ist die Mindestbreite der Zufahrt 3,0 m. Von diesen anleiterbaren Stellen müssen sich Menschen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Flächen für die Feuerwehr bemerkbar machen können (§§ 17 Abs. 3 und 40 Abs. 4 BauO NRW).

7. GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen öffentlichen und privaten Belangen erfolgen. Die zu berücksichtigen Belange werden beispielhaft in § 1 Abs. 6 BauGB und in Ergänzung hierzu in § 1a BauGB aufgezählt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 965 folgt den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, entsprechend der planerischen Zielsetzung vorrangig die Nachverdichtung und Vervollständigung bestehender Siedlungsbereiche vor der Entwicklung neuer Siedlungsflächen im Freiraum zu betreiben. Im Rahmen der Abwägung sind die positiven Aspekte den negativen Auswirkungen auf verschiedene Belange gegenüberzustellen.

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit Blick auf vorherige Nutzungen und die Lage des Grundstücks an der Karl-Friedrich-Straße sind zur Vermeidung städtebaulicher Missstände und zur Sicherung der Schutzansprüche an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse der benachbarten Anwohner neben den nutzungspe-

zifischen und städtebaulichen Grundzügen der Planung die standortbezogenen Umweltfaktoren insbesondere aus Altlasten, Verkehrs- und Luftschadstoffbelastungen in die Bewertung mit einzubeziehen.

Wichtigste Ziele des Bebauungsplans sind die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in städtebaulich integrierter Lage zur Stärkung, Attraktivierung und der langfristigen Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Weitmar-Mark sowie die Erhaltung und Entwicklung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und gewerblicher Nutzung (Einzelhandel).

Gemäß dem Planungsziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches sowie den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans wird der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 965 der Vorzug gegenüber einem Verzicht auf Bauleitplanung eingeräumt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche/Allgemeine Siedlungsbereiche und in geringem Umfang als Wohnbaufläche/Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt. Grundsätzlich andere bauliche Nutzungsalternativen als die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes werden als nicht sinnvoll erachtet. Mit dem nun vorliegenden LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - sollen Einzelhandelsgroßprojekte auf geeignete Standorte gelenkt werden.

Daher ist in Ziel 1 festgelegt, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Ferner ist in Ziel 2 des Planentwurfs festgelegt, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste, siehe unter Ziffer 8.1.1.1 Sonstige Sondergebiete).

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 965 wird im Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt (s. Ziffer 4.2). Das geplante Sondergebiet (SO) soll überwiegend innerhalb der Abgrenzung des im Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Weitmar-Mark festgesetzt werden. Damit liegt das Einzelhandelsgroßprojekt auf einem geeigneten Standort und entspricht den Zielen 1 und 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

Der Einzelhandel besitzt insbesondere für die örtlichen Zentren (Stadtteilzentrum Weitmar-Mark) eine besondere Bedeutung. Als Frequenzbringer sorgt das Einkaufsangebot aufgrund seiner Magnetfunktion für die Belebung der Zentren. Die Konzentration von Versorgungseinrichtungen in den Zentren soll zu gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Städten und Gemeinden beitragen und langfristig eine flächendeckende und wohnortnahe Versorgung mit einem vielfältigen und gut erreichbaren Angebot an Waren und Dienstleistungen gewährleisten.

Die Ausweisung neuer Sonderbauflächen stellt sich aufgrund des hohen Besiedlungsgrades des Stadtgebietes von Bochum im Allgemeinen als schwierig dar. Daher ist es erforderlich, geeignete Flächenpotenziale planungsrechtlich zu sichern, um die Ansiedlung von Einzelhandel auf Flächen in städtebaulich integrierter Lage zu ermöglichen und langfristig zu sichern. Für Einzelhandel ist das Plangebiet durch seine Lage innerhalb des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark sowie die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gut geeignet. Bei der Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in zentralen Versorgungsbereichen besteht eine Chance darin, dass Kunden, die durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb neu gewonnen werden, auch das Stadtteilzentrum aufsuchen. Auf diese Weise kann auch das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark als Ganzes von der Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes profitieren.

Die Besucherverflechtungen - auch Kopplungen genannt - zwischen den vorhandenen Einzelhändlern im Stadtteilzentrum und dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb werden von den Attraktivitäten des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark und des großflächigen Einzelhandelsbetriebes, bzw. den Differenzen zwischen beiden, bestimmt. Dabei gilt: wenn gekoppelt wird, erfolgt dies überwiegend zu Fuß oder mit dem Rad.

Verkehrsvermeidung gehört neben weiteren, zu den zentralen Leitzielen der Stadt- und Verkehrsplanung. Verkehrsvermeidung wird erreicht, wenn ein großer Besucheranteil nur geringe Entfernungen zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb zurücklegen muss und der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem umliegenden Stadtgebiet, speziell dem Stadtteilzentrum, im intensiven fußläufigen Besucheraustausch steht (Wegekettens, Kopplung). Die integrierte Lage innerhalb des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark bildet die Voraussetzung für eine Begrenzung des Verkehrsaufkommens.

Als weiteres Ziel der Planaufstellung wird die Sicherung der Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen mit der umgebenden Wohnbebauung genannt. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes werden daher Bereiche festgesetzt, in denen Lärminderungsmaßnahmen (Schallschutzwände) zulässig sind.

Durch die Festsetzung von Bereichen für aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände) kann erreicht werden, dass die Geräusch-Immissionen durch Gewerbelärm, resultierend aus der großflächigen Einzelhandelsnutzung, für die außerhalb des Plangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbebauung) ein zumutbares Ausmaß erreichen. Der genaue Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren entsprechend des beantragten Vorhabens, innerhalb des durch den Bebauungsplan vorgegebenen Rahmens, zu bestimmen.

Das Planungsziel der Sicherung der Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung mit der umgebenden Wohnbebauung kann mit den o. g. Festsetzungen im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erreicht werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen vor dem Hintergrund, dass die zukünftigen Nutzer die Flächenpotenziale optimal und im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung wirtschaftlich auskömmlich ausnutzen können. Eine möglichst kompakte Bebauung wirkt somit einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen an anderer Stelle entgegen. Dies trägt § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung (schonender Umgang mit Grund und Boden). Diese Gründe sprechen auch für die Inanspruchnahme der im südlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorhandenen Brachfläche. Belange der Wohnraumversorgung - Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten

Zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Weitmar-Mark an der Karl-Friedrich-Straße/Markstraße und den umliegenden Wohnnutzungen markiert das Plangebiet

einen gemischt genutzten Bereich, in dem verschiedene Interessen, insbesondere die der Wohn- und der gewerblichen (Einzelhandels-) Nutzung, abzuwägen sind.

Die vorhandene Struktur im westlichen, nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets entspricht aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung dem Baugebietstyp Allgemeines Wohngebiet. Entlang der Karl-Friedrich-Straße, der Markstraße sowie der Kemnader Straße sind Teilbereiche der Straßenrandbebauung in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen als Mischgebiet und teilweise als Kerngebiet festgesetzt. Südlich der Heinrich-König-Straße schließen festgesetzte Grünflächen mit Sportanlagen sowie Flächen für Forstwirtschaft an. Zwischen der Karl-Friedrich-Straße und der Bergwerksstraße soll für den räumlich abgegrenzten Bereich des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark und daran anschließende Flächen ein Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Läden - festgesetzt werden.

Die an das im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet angrenzende Wohnnutzung impliziert, dass beide Hauptnutzungsarten gewisse gegenseitige Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen hinnehmen müssen. Insbesondere dürfen Einzelhandelsnutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Mobilisierung von Bauflächen obliegt den Gemeinden im Rahmen ihrer Selbstverwaltung. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum. Zu den Maßnahmen der Innenentwicklung zählt die Möglichkeit einer angemessenen Nachverdichtung.

Durch die bauliche Nutzung des Plangebiets kann somit die Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Grundstücken auf einer Fläche der Innenentwicklung in geringem Umfang befriedigt werden, während Freiflächen und Grünzüge geschont werden. Durch die Schaffung eines Sondergebietes erfolgt ein positiver Beitrag zur Nahversorgung der Bevölkerung in Weitmar-Mark, wengleich die überbaubare Grundstücksfläche (Maßbestimmungsfaktor) im Vergleich zur Bestandssituation erhöht wird. Auf Beibehaltung der bisherigen städtebaulichen Situation besteht kein Anspruch, da es in der Planungshoheit der Gemeinde liegt, welche Baugebiete mit welcher Bebauungsdichte zugelassen werden. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen der Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden.

Damit können positive Effekte zur Stärkung der weichen Standortfaktoren der Stadt Bochum erzielt werden.

Belange der Daseinsvorsorge - Attraktivierung, Stärkung und zukunftsfähige Sicherung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark

Der Stellenwert der Nahversorgung stellt sich heute konträr dar. Auf der einen Seite wächst die Bedeutung der Nahversorgung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Ältere Menschen sind auf die kleinräumliche Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten in ihrem Wohnumfeld angewiesen. Auch wenn zukünftig die Pkw-Verfügbarkeit unter älteren Menschen stark zunehmen wird, hat für sie die Nahversorgung und die Nahmobilität eine wichtige Funktion. Menschen, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad einkaufen können, gewinnen in erheblichem Maße Lebensqualität im Sinne von selbstständiger Lebensführung, gesundem Lebensstil und sozialer Integration in das Wohnumfeld. Eine funktionierende Nahversorgung wird auch für jene Bevölkerungsgruppen an Bedeutung gewinnen, die sich die steigenden Energie- und Verkehrskosten nur noch eingeschränkt leisten können.

Auf der anderen Seite steht der Strukturwandel im Einzelhandel, der durch Betriebs- und Unternehmenskonzentrationen, Verkaufsflächenwachstum, neue Betriebstypen und Angebotsformen

geprägt ist. Auch die Anforderungen an die Standorte ändern sich. Dies verschlechtert die Nahversorgungssituation in Randgebieten der Großstädte, in kleinen Städten, Innenstädten aber auch Orts- und Stadtteilzentren.

Unter den sich verändernden demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gilt es, das erreichte Niveau der Daseinsvorsorge auch in Zukunft zu erhalten und nach Möglichkeit zu optimieren. Dieses Ziel wird insbesondere in Regionen mit einer stark alternden Bevölkerung und in Räumen mit Bevölkerungsrückgang nur erreichbar sein, wenn das öffentliche und private Angebot an Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen räumlich konzentriert wird. Durch die Konzentration von Versorgungseinrichtungen in den Zentren kann langfristig eine wohnortnahe Versorgung mit einem vielfältigen und gut erreichbaren Angebot an Waren und Dienstleistungen gewährleistet werden.

Dies setzt ein entsprechendes Angebot an öffentlichen und privaten Einrichtungen der Bildung und Kultur, der sozialen, medizinischen und pflegerischen Betreuung, der Erholung, des Sports und der Freizeit, der Verwaltung und der Versorgung voraus.

Der Einzelhandel besitzt insbesondere für die Innenstädte und örtlichen Zentren der Gemeinden in Nordrhein-Westfalen eine besondere Bedeutung. Als wichtiger Frequenzbringer sorgt das Einkaufsangebot für die Belebung der Zentren (Magnetfunktion). Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gewinnt das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark als Versorgungsstandort für eine wohnortnahe Versorgung und die barrierefreie Erreichbarkeit von Dienstleistungseinrichtungen noch stärker an Bedeutung. Vor allem ältere Menschen und auch Familien benötigen ein wohnortnahes Versorgungsangebot, das auch ohne Auto auf kurzem Wege erreichbar ist.

Auch deshalb ist das vorhandene Zentrum als Arbeits-, Handels- und Wohnstandort konsequent zu stärken. So wird dafür Sorge getragen, öffentliche und private Einrichtungen der Daseinsvorsorge auch in Zukunft effektiv auszulasten, die Inanspruchnahme von Freiraum auf ein Mindestmaß zu begrenzen und Verkehr zu vermeiden. Daneben werden auch die sogenannten "weichen Standortfaktoren" bei der Wahl des Arbeits- und Wohnortes neben den rein beruflichen Angeboten verstärkt berücksichtigt, weshalb im Standortwettbewerb auch eine familienfreundliche und barrierefreie Infrastruktur sowie eine wohnortnahe Versorgung an Bedeutung gewinnt. Eine auf Zentren und kurze Wege ausgerichtete Steuerung des großflächigen Einzelhandels kann daneben auch zu einer Reduzierung der Freirauminanspruchnahme und Freiraumzerschneidung beitragen.

Das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark, welches sich als Bandstruktur entlang der Markstraße und im Westen an der Karl-Friedrich-Straße erstreckt, ist als weitgehend gut funktionierender und entsprechend ausgestatteter zentraler Versorgungsbereich wichtig für die wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil. Wenngleich im Hinblick auf Größenordnung und sonstige Standortrahmenbedingungen teilweise nicht optimal aufgestellt, präsentieren sich die Lebensmittelbetriebe in ihrer Gesamtheit prinzipiell zukunftsfähig. Im Wesentlichen sind nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und ergänzende Dienstleistungsangebote in einer kompakten Struktur vorhanden. Ergänzt werden diese durch öffentliche Einrichtungen. Durch diese Nutzungsmischung und integrierte Lage von Einzelhandels- und weiteren Infrastruktureinrichtungen wird eine gute Erreichbarkeit im Sinne einer chancengleichen Nutzbarkeit gewährleistet.

Charakteristisch ist ein durchgehender Besatz von entsprechenden Angeboten in den Erdgeschossen der Gebäude, in der Regel überlagert von Wohnungen oder weiteren wohnungsnahen Dienstleistungsangeboten. Diese städtebauliche Struktur ist prägend für das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark und aus strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Gründen zu erhalten - dies ist gemäß des Masterplans Einzelhandel - Fortschreibung 2012 eine Aufgabe der Bauleitplanung. Die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters

dient den Zielen, die Nahversorgung des Stadtteils Weitmar-Mark in städtebaulich integrierter Lage zu optimieren und langfristig zu sichern.

Einzelhandel innerhalb des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark

Bei der Entscheidung über einen Standort können die veränderten Einkaufsgewohnheiten und Vertriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels nicht ignoriert werden. Andererseits ist die Gefahr einer Ausdünnung der verbrauchernahen Versorgung abzuwägen, die insbesondere durch das vorhandene Zentrengefüge gewährleistet wird. Der Wettbewerb der Anbieter und Angebotsformen untereinander sind dagegen nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung.

Grundsätzlich besteht am großflächigen Lebensmittelmarkt eine Konkurrenzsituation, gleichwohl ergänzen sich die Angebotskonzepte insbesondere der Lebensmittel-Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter aber auch. Der Lebensmittel-Vollsortimenter ist bislang noch nicht mit einer Filiale innerhalb des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark ansässig. Mit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes soll eine zeitgemäße und marktgängige Größenordnung mit ausreichenden Verkaufs-Präsentationsflächen (Attraktivitätssteigerung) sowie ein angemessenes Kunden-Stellplatzangebot erreicht werden.

Großflächige Lebensmittelanbieter - Lebensmittel-Vollsortimenter wie auch Lebensmittel-Discounter - sind heute Ortsteilmagneten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 965 und der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Nutzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters innerhalb des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark mit geschaffen werden.

Der Standort für den großflächigen Lebensmittelmarkt liegt überwiegend innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark des Masterplans Einzelhandel - Fortschreibung 2012. Der zentrale Versorgungsbereich Weitmar-Mark ist ausreichend dimensioniert und ausgestattet, um die Grundversorgung der Bevölkerung im zugeordneten Funktionsbereich zu gewährleisten. Die im Stadtteilzentrum gewünschte Konzentration der Versorgungs- und der Dienstleistungseinrichtungen erzeugt Synergieeffekte und gewährleistet so die Attraktivität des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark als explizites Ziel der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Bochum gemäß Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012.

Der geplante großflächige Lebensmittelmarkt innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist verbrauchernah, also insbesondere auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen gut erreichbar. Hierdurch soll neben dem Schutz auch die Sicherung und Stärkung der Versorgung des integrierten Standortes erfolgen. Einer möglichen Verödung des zentralen Versorgungsbereiches soll durch gezielte Fortentwicklung entgegen gewirkt werden. Neben der Stärkung wird auch eine Verbesserung der Attraktivität des Nahversorgungsbereichs Weitmar-Mark angestrebt. Im Allgemeinen wird durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ein Standort gestärkt und die benachbarten weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen profitieren von der Magnetwirkung des großflächigen Lebensmittelmarktes.

Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters innerhalb des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark trägt dazu bei, Kaufkraft im Stadtteilzentrum zu binden, da der nähere Siedlungsraum zum Erreichen eines anderweitig angesiedelten großflächigen Lebensmittel- Vollsortimenters nicht zwangsläufig verlassen werden muss.

Um eine potenzielle Schwächung des übrigen zentralen Versorgungsbereichs Weitmar-Mark auszuschließen und das bestehende Einzelhandelsangebot für Weitmar-Mark insgesamt aufzuwerten, sieht das Planungskonzept, neben städtebaulichen Zielsetzungen, eine qualifizierte Be-

schränkung verträglicher Verkaufsflächengrößen für die Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich vor.

Das geplante Einzelhandelsvorhaben, mit einer marktgängigen Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² für den Vollsortimenter und maximal 500 m² Gesamtverkaufsfläche für ergänzende Läden, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe auf der Erdgeschosebene und ca. 112 Pkw-Stellplätzen im Untergeschoss (Tiefgarage), dient mit seiner Magnetfunktion einer Stabilisierung und der zukunftsfähigen Entwicklung des Einzelhandels innerhalb des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark. Dies rechtfertigt den Eingriff in die bisherigen Grünflächen. Mittels aktiver Lärmschutzmaßnahmen soll die vorhandene Wohnbebauung ausreichend abgeschirmt werden.

Die Orientierung des Sonstigen Sondergebietes (SO) an die Karl-Friedrich-Straße erfolgt auch hinsichtlich der optimalen Erschließung des großflächigen Lebensmittelmarktes sowie der zugeordneten Kunden-Stellplatzanlage. Die weitere Anbindung in das übrige Verkehrsnetz (im Westen an die Hattinger Straße, im Norden an die Wasserstraße, nordöstlich und südöstlich an die Königsallee) ist ebenfalls ausreichend dimensioniert und ausgebaut und für das Verkehrsaufkommen ausreichend. Eine alternative Erschließungsvariante des Sonstigen Sondergebietes - Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Läden - ist aufgrund der gegebenen Zwangspunkte nicht zu realisieren. Die Variante der Erschließung des Sonstigen Sondergebietes über die westlich angrenzende Bergwerksstraße (Anliegerstraße - Tempo30 Zone) kommt aufgrund der zu erwartenden Verkehrs- und Geräuschbelastung und der Sicherheitsaspekte nicht in Frage.

Im Rahmen der jetzt anstehenden Planungen hat die Stadt Bochum in diesem Quartier die Möglichkeit, Vorsorge bezüglich der Zukunftsfähigkeit des Einzelhandels zu treffen und die Nahversorgung dieses Bereiches mittelfristig sicherzustellen. Weitere große zusammenhängende Flächen sind aktuell innerhalb des abgegrenzten Stadtteilzentrums nicht verfügbar. Von daher muss abgewogen werden, ob im Rahmen der vorsorgenden Planung die Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes für einen großflächigen Lebensmittelmarkt umgesetzt werden soll.

Die Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes sowie der ergänzenden Läden lässt dem Stadtteilzentrum Weitmar-Mark noch ausreichend Spielraum zur Profilierung.

Die Planung schafft damit die planungsrechtliche Grundlage und eine langfristige Perspektive für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und flankierender Einzelhandelsflächen. Im Planverfahren sind Belange des Immissionsschutzes besonders zu berücksichtigen. Vor allem wird das Ziel verfolgt, dass für die bestehende und zukünftige Geräusch-Immissionssituation im Umfeld der gewerblich genutzten Bereiche ein verträgliches Nebeneinander mit der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung geschaffen wird.

Umweltbelange

Durch die Neubebauung werden bisher unversiegelte Flächen überbaut und versiegelt. Dadurch werden negative Umweltauswirkungen herbeigeführt. In diesem Fall müssen die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2, die Belange der Erhaltung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4, die Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenübergestellt und gegeneinander abgewogen werden.

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Entwicklung von Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches. Gleichwohl werden auf Teilflächen auch durch Sukzession entstandene Gehölzstrukturen entfernt, was grundsätzlich als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist.

Der verursachte Eingriff wird durch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG, durch einen Fachbeitrag zum Artenschutz, durch eine Umweltprüfung und einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan dokumentiert. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags werden sämtliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst und bilanziert. Die sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen sollen als Ersatzgeldzahlung erfolgen. Die konkreten Eingriffe, die Festlegung des Kompensationsumfangs sowie die Art und Weise des Ausgleichs (Ersatzgeld) sind dem Umweltbericht und ergänzend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Im Gegenzug entsteht ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Läden im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark und nicht auf der „Grünen Wiese“ ohne infrastrukturelle Anbindung.

Im Wesentlichen werden bei der Planung die Belange der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Belange des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark den Belangen des Umweltschutzes gegenübergestellt. Auf der Grundlage des Planungsziels und vor dem Hintergrund der dargestellten umweltrelevanten Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhalten die Belange des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark ein größeres Gewicht.

Im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen und die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen (Ersatzgeld) werden die Umweltbelange im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

8. PLANINHALT

Der Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

Mit einer Gesamtverkaufsflächengröße der geplanten Einzelhandelsnutzungen von insgesamt 2.000 m² (1.500 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Vollsortimenter und 500 m² Verkaufsfläche für ergänzende Nutzungen Läden) unterliegt das Vorhaben den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 965 erfolgt daher gemäß den Zielen und Grundsätzen des seit dem 13.07.2013 rechtswirksamen Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen LEP NRW (s. Ziffer 4.1 Landesentwicklungsplan).

Neben Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Maß der baulichen Nutzung sind Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Im westlichen Plangebiet wird zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität an der Bergwerksstraße ein Aufenthaltsbereich in Gestalt eines kleinen Platzes geschaffen. Mit der Festsetzung von mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen soll die Wegeverbindung dauerhaft gesichert werden. Zusätzliche Erschließungsstraßen für die interne Erschließung des Standortes sind nicht notwendig. Die Anbindung des sonstigen Sondergebietes erfolgt über die bereits als Erschließungsstraße ausgebaute Karl-Friedrich-Straße. Dass die Bauflächen einfassende Rahmengrün wird als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Ferner erfolgen Kennzeichnungen zum Bergbau, zu Ausgasungen aus dem Karbongebirge und Hinweise zu Bodenbelastungen / Altlasten, zum Bodenschutz, zu Bodendenkmälern, Kampfmitteln, Versorgungsanlagen - bestehende Leitungen, zu artenschutzrechtlichen Belangen, zu Nebenanlagen Elektrizität sowie zu fernmeldetechnischen Nebenanlagen.

Die im Folgenden aufgezeigten Inhalte werden in Form von Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweisen gemäß § 9 BauGB und § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) zur Sicherung der Entwicklungsziele und Verträglichkeit des Vorhabens in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Neben der Sicherung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB der begleitende Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Weitergehende Regelungen zur Umsetzung des Planvorhabens werden über einen zwischen der Stadt Bochum und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag (s. Ziffer 12.5) getroffen.

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

8.1.1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt und ergänzende Nutzungen“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie ergänzender Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe.

(2) Zulässig sind:

1. Ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m². Nicht als Verkaufsfläche zählen Flächen, die lediglich der Erschließung der Verkaufsflächen dienen (Verkehrsflächen).

Als Kernsortiment sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Bochumer Sortimentsliste (Masterplan Einzelhandel – Fortschreibung 2012) zulässig. Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche sind sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Bochumer Sortimentsliste zulässig.

2. Zusätzliche Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 500 m². Nicht als Verkaufsfläche zählen Flächen, die lediglich der Erschließung der Verkaufsflächen dienen (Verkehrsflächen). Folgende zentrenrelevante Sortimente gemäß der Bochumer Sortimentsliste (Masterplan Einzelhandel – Fortschreibung 2012) sind zulässig:

- Warengruppe Sport und Freizeit (Sortimente: Angler- und Jagdartikel, Waffen, Camping- und Outdoorartikel, Fahrräder und technisches Zubehör, Sportartikel/-geräte (Sportkleingeräte), Sportbekleidung, Sportschuhe),*
- Drogeriewaren*
- Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Back- und Fleischwaren, Getränke)*
- Warengruppe Bekleidung (Sortimente: Bekleidung, Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Stoffe/Wolle)*

- Warengruppe Schuhe/Lederwaren (Sortimente: Schuhe, Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme)
- Warengruppe Spielwaren/Hobbyartikel (Sortimente: Künstlerartikel, Bastelzubehör, Musikinstrumente und Zubehör, Spielwaren)

Für die folgenden zentrenrelevanten Sortimente werden dabei folgende maximale Verkaufsflächen festgesetzt:

- Warengruppe Sport und Freizeit (Sortimente: Angler- und Jagdartikel, Waffen, Camping- und Outdoorartikel, Fahrräder und technisches Zubehör, Sportartikel/-geräte (Sportkleingeräte), Sportbekleidung, Sportschuhe) max. 150 m² Verkaufsfläche
- Drogeriewaren max. 400 m² Verkaufsfläche
-

3. Dienstleistungsbetriebe

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Eine der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienende Nebenanlage (10kV-Transformatorstation)

**Bochumer Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept:
Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012**

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke ¹⁰ Heimtierfutter Nahrungs- und Genussmittel ¹¹	Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften
Angler- und Jagdartikel ¹² Bekleidung Bettwäsche Bettwaren, Matratzen ⁷ Bild- und Tonträger Bücher Camping- und Outdoorartikel ³ Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Foto Gardinen Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik ¹ Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle Haushaltswaren ² Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Hörgeräte Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen Künstlerartikel, Bastelzubehör Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Büroartikel, Schreibwaren Sanitätsartikel Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte ¹³ Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe ¹⁴ Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Boote und Zubehör Eisenwaren / Beschläge Elektro Großgeräte Elektroinstallationsmaterial Farben / Lacke Fliesen Gartenartikel /-geräte ⁴ Kamine / Kachelöfen Kinderwagen	Kfz ⁵ -, Caravan ⁶ - und Motorradzubehör Maschinen / Werkzeuge Möbel ⁸ Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Sanitärartikel Sportgroßgeräte ⁹ Tapeten Teppiche (Einzelware) Zoologische Artikel, lebende Tiere (ohne Heimtierfutter)

¹⁴ Bezogen auf den Einzelhandel im engeren Sinne (inkl. Lebensmittelhandwerk), d. h. ohne Berücksichtigung von Kfz-, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtigen Pharmazeutika.

Zur planungsrechtlichen Konkretisierung der Ansiedlungsabsichten für großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel sowie zusätzlicher ergänzender Läden soll im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 a BauGB auf Grundlage des "Masterplans Einzelhandel - Fortschreibung 2012" das Areal im Bereich zwischen der Karl-Friedrich-Straße und der Bergwerksstraße als Sonstiges Sondergebiet (SO) für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit zusätzlichen ergänzenden Läden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (RFNP) und der Funktion des Gebietes dementsprechend "Sonstiges Sondergebiet" § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung - Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Läden - fest.

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche sowie ergänzenden Läden und sonstigen Nutzungen mit zusammen maximal 500 m² Verkaufsfläche, welche der Nahversorgung des Stadtteils Weitmar-Mark bzw. der Sicherung und Attraktivierung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark dienen sollen.

Die Festsetzung soll die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß dem Grundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel - Fortschreibung 2012 einschließlich der zugehörigen Stellplätze und der Warenanlieferung ermöglichen. .

Die Festsetzung entspricht teilweise schon heute der Lage des Baugebietes, dessen Umfeld u. a. durch Bebauung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen charakterisiert ist. Zum anderen ist diese Fläche im Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012 überwiegend in der Abgrenzung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark berücksichtigt. Ferner ist der Standort des Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Läden verbrauchernah, also insbesondere auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen gut erreichbar. Hierdurch soll neben dem Schutz auch die Sicherung der Versorgung des integrierten Standortes erfolgen. Einer möglichen Verödung des zentralen Versorgungsbereiches soll durch gezielte Fortentwicklung entgegen gewirkt werden. Neben der Stärkung wird auch eine Verbesserung der Attraktivität des zentralen Nahversorgungsbereichs Weitmar-Mark angestrebt.

Ferner soll mit der Festsetzung zur Ansiedlung eines weiteren Frequenzbringers innerhalb des Stadtteilzentrums, zusammen mit den weiteren Magnetbetrieben des zentralen Versorgungsbereiches und den um diese herum gruppierten weiteren teilweise spezialisierten Einzelhandelsbetriebe und kleinen Dienstleistungsbetriebe, eine umfassend abdeckende Grund- und Nahversorgung des städtischen Quartiers sichergestellt werden.

Als Zusatzkriterium ist die günstige Anbindung an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) zu beachten. Die gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV wird wie in Kapitel 3.2 Verkehr und Erschließung geschildert, durch mehrere Buslinien gewährleistet. Im Hinblick auf die Erfordernisse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die zu erwartende Altersstruktur der Bevölkerung wird durch das Sonstige Sondergebiet die günstige Erreichbarkeit eines Versorgungsstandortes auch für die nicht-motorisierte Bevölkerung sichergestellt.

Um einen längerfristig zukunfts- und wettbewerbsfähigen Betrieb des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen, ist eine Verkaufsfläche mit insgesamt maximal 1.500 m² geplant.

Gemäß Grundsatz 1 des Masterplans Einzelhandel Bochum Fortschreibung 2012 beträgt die Größenbeschränkung der Verkaufsfläche von Einzelbetrieben für Stadtteilzentren mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment maximal 1.500 m². Daher wird Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf 1.500 m² begrenzt.

Es wird ein Mindestanteil von 90 % der Verkaufsfläche durch die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Backwaren/Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren und Getränke) abgedeckt. Dies dient der Sicherstellung, dass der großflächige Lebensmittelmarkt seine Funktion zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) in ausreichendem Maß erfüllt, da dieses Sortiment einen Kernbestandteil des zentralen Versorgungsbereichs darstellt. Abweichend von der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche sind auf 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² sonstige zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Bochumer Sortimentsliste (Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012) zulässig (§12 Abs. 3 BauGB).

Über die Festsetzung maximaler Verkaufsflächengrößen sowie sortimentsbezogener Verkaufsflächenanteile wird sichergestellt, dass keine unzulässigen Verkaufsflächenzuwächse oder unverträgliche Umstrukturierungen der Sortimentsstruktur erfolgen. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen im Vorhabenbereich bleibt somit gemäß den gutachterlichen Ergebnissen gewährleistet. Über diese Festsetzungen werden ausschließlich die am Standort geplanten Vor-

habennutzungen entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag vereinbarten Entwicklungszielen planungsrechtlich gesichert.

Die Frage, ob Verkehrsflächen innerhalb des Gebäudes (Bewegungsflächen vor den Ladenlokalen, Rollstiegen u. ä.) in die Verkaufsfläche einzurechnen sind, wird – u. a. auch im Konsultationskreis Einzelhandel – durchaus kontrovers diskutiert. Die Rechtsprechung fordert bei Lebensmittelmärkten etc. die Einrechnung von Verkehrsflächen in die Verkaufsfläche. Bei Einkaufszentren ist dies dagegen nicht zwingend der Fall. Eingerechnet werden müssen sie hier, wenn sie durch Auslagen etc. (regelmäßig) als Verkaufsfläche genutzt werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich weder um ein Einkaufszentrum noch um den typischen Fall eines Lebensmittelmarktes mit einem einzigen Konzessionär, bei dem die Verkehrsflächen zweifelsfrei in die Verkaufsfläche einzurechnen wäre. Vielmehr ist das Vorhaben als eine Mischung aus beiden Fällen anzusehen. Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, dass die Verkehrsflächen dann nicht in die Verkaufsfläche eingerechnet werden müssen, wenn

- a) auf ihnen kein Verkauf stattfindet und
- b) sie durch eine entsprechende bauliche Gestaltung innerhalb des Gebäudes klar von den Ladenlokalen des Lebensmittelmarktes und den ergänzenden Nutzungen abgegrenzt sind.

In dem Sonstigen Sondergebiet werden Büro-, Neben- und Sozialräume, Lagerräume und Lagerflächen, Garagen und Stellplätze, soweit sie den Hauptnutzungen zugehören, als übliche und erforderliche Nebennutzungen zugelassen.

Die Funktion des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark wird durch die Zulassung sonstiger ergänzender Dienstleistungsbetriebe gestärkt. Daher sind im sonstigen Sondergebiet Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Errichtung einer 10kV-Transformatorstation erforderlich, die ausschließlich der Eigenversorgung des Vorhabens mit Strom dient. Der Standort der 10kV-Transformatorstation ist innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Eine genaue Festlegung des Standortes kann derzeit abschließend noch nicht vorgenommen werden und erfolgt daher frühzeitig im weiteren Planungsprozess in Abstimmung zwischen dem Projektträger und der Netzgesellschaft, der Stadtwerke Bochum Netz GmbH. Der Standort wird grundbuchlich gesichert. Die Maßnahmen zur Errichtung und Sicherung der Zugänglichkeit der 10kV-Transformatorstation werden auf der Ebene des Durchführungsvertrags verbindlich vereinbart.

Gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO wird die der Versorgung des sonstigen Sondergebietes mit Elektrizität dienende Nebenanlage (10kV-Transformatorstation) als Ausnahme zugelassen. Eine besondere Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen - Elektrizität - wird nicht festgesetzt.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximalen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

Ziel ist die Schaffung eines städtebaulichen Rahmens, der eine Umsetzung des Plankonzeptes garantiert und gleichzeitig Spielraum für mögliche Anpassungsmaßnahmen lässt.

8.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beschreibt das zulässige Verhältnis von Grundfläche zur Grundstücksfläche, gibt also an, bis zu welchem Anteil ein Grundstückseigentümer seine Grundstücke tatsächlich mit baulichen Anlagen überdecken darf.

In dem Sonstigen Sondergebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in Sondergebieten mit 0,8 festgesetzt.

Durch die Festsetzung wird eine städtebaulich angemessene und zugleich wirtschaftlich auskömmliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks erreicht und wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

8.1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beschreibt das zulässige Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche, gibt also an, wie viel Geschossfläche in Bezug auf die Grundstücksgröße maximal zulässig ist. Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt dabei nach den Außenmaßen eines Gebäudes.

In dem Sonstigen Sondergebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in Sondergebieten mit 2,4 festgesetzt. Durch die Festsetzung wird eine städtebaulich angemessene und zugleich wirtschaftlich auskömmliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks erreicht und wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

8.1.3 Geschossigkeit (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Geschossigkeit (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Dach- und Staffelgeschosse sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Staffelgeschosse (StG) zulässig. Außerhalb der festgesetzten Fläche für Staffelgeschosse (StG) sind Dach- und Staffelgeschosse nicht zulässig.

Die Vorhabenplanung hat die Errichtung eines gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) zum Gegenstand. Die Lage dieses Obergeschosses (Staffelgeschosses) soll sich zur Karl-Friedrich-Straße orientieren, die Gebäudehöhen der Bestandsbebauung städtebaulich aufgreifen und zwischen den unterschiedlich hohen Trauf- und Firsthöhen der bestehenden Bebauung vermitteln. Die Errichtung des Staffelgeschosses ist daher nur in den hierfür festgesetzten Baugrenzen (StG) zulässig.

8.1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgelegte maximale Attikahöhe des Erdgeschosses (EG) von 167,0 m ü NHN bzw. des Obergeschosses (OG) von 171,0 m ü NHN beschränkt.

*Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Normalhöhe Null (NHN).
Die festgesetzten Maximalhöhen baulicher Anlagen dürfen durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Gewerbekälte, RWA) um maximal 3 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)*

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen/Attikahöhen werden in dem Sonstigen Sondergebiet für das Hauptgeschoss (Verkaufsflächenebene) sowie für das Staffelgeschoss über dem Hauptgeschoss differenziert festgesetzt, um einerseits die Umsetzung des Entwurfskonzeptes des großflächigen Lebensmittelmarktes und ergänzende Nutzungen zu gewährleisten und andererseits um Beeinträchtigungen, z. B. durch Verschattungen der bestehenden Nachbarbebauung an der Karl-Friedrich-Straße, der Heinrich-König-Straße sowie der Bergwerksstraße weitestgehend auszuschließen.

Zur Sicherung der geplanten Höhendifferenzierung des Gebäudes und baulichen Anlagen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für die jeweiligen überbaubaren Grundstückflächen maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Innerhalb der Festsetzungen sind sowohl die eingeschossigen Ladenbereiche des Lebensmittelmarkts inkl. ergänzender Nutzungen als auch das Obergeschoss (Staffelgeschoss) über dem Verkaufsflächengeschoss erfasst.

So wird das grundlegende Höhenprofil und die Geschossigkeit der Vorhabennutzung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich sichergestellt, gleichzeitig bleiben flexible Anpassungsoptionen zur Berücksichtigung wechselnder bautechnischer Ausführungserfordernisse im weiteren Planungsprozess erhalten. Als Gebäudehöhe ist die Oberkante (OK) Attika (Attikahöhe) des Daches anzunehmen.

Um den allgemeinen technischen Erfordernissen der geplanten Vorhabennutzungen zu entsprechen wird darüber hinaus textlich festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von maximal 3 m für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig ist. Innerhalb der festgesetzten Höhen ist somit die Errichtung der geplanten Vorhabennutzungen entsprechend den funktionalen und betrieblichen Erfordernissen gewährleistet, gleichzeitig bleibt die Verträglichkeit der baulichen Anlagen gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans gewahrt.

Neben der städtebaulichen Einbindung des Baukörpers in die umgebende Bebauung und der Ausrichtung der Geschäfts- und Dienstleistungszonen zur Karl-Friedrich-Straße ist jedoch auch die innere Organisation des Lebensmittelmarktes ausschlaggebend für die Anordnung und Höhenentwicklung der Einzelelemente des Baukörpers. So sieht die Plankonzeption vor, die Eingangszone, die Pkw-Ein- und Ausfahrt sowie die Anlieferung zur Karl-Friedrich-Straße auszurichten und die Bergwerksstraße von Erschließungsverkehr (Kunden- und Anlieferungsverkehr) freizuhalten.

Durch die punktuelle hohe Verdichtung in einem überschaubaren Bereich sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, da eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung durch die Höhenstaffelung und Grundrissgestaltung des Baukörpers sichergestellt ist und die hohe Flächenversiegelung durch Freiflächen in der Umgebung ausgeglichen wird. Auch auf die Belange des Verkehrs hat die punktuell hohe Verdichtung keinen Einfluss, so dass die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird das geplante Bebauungsprofil in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übertragen, planungsrechtlich gesichert und eine maßstäbliche und funktionale Einpassung des Planvorhabens in die bestehende Stadtstruktur gewährleistet.

8.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

8.1.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das sonstige Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

Aufgrund des vorgesehenen Architekturkonzeptes der Vorhabenplanung mit Gebäudelängen von mehr als 50,00 m bei gleichzeitig offener Gebäudestellung ohne zwingende Anbaunotwendigkeit, wird für den Vorhabenbereich gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Somit sind Gebäudelängen größer 50,00 m möglich, gleichzeitig bleibt über die nach wie vor einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Abstandsfläche die Zielsetzung einer Bebauung mit seitlichem Grenzabstand unverändert erhalten.

Diese Festsetzung ist sachgerecht und notwendig, da aufgrund der großflächigen Einzelhandelsnutzung ein entsprechend groß dimensioniertes Gebäude erforderlich wird. Auf diese Weise wird der notwendigen Flexibilität im Gewerbebau Rechnung getragen.

8.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die zur Karl-Friedrich-Straße hin festgesetzte nordöstliche Baugrenze darf Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m überschritten werden.

Unterirdische konstruktionsbedingte Überschreitungen aller Baugrenzen sind bis zu 0,8 m zulässig. Oberirdische konstruktionsbedingte Überschreitungen aller Baugrenzen sind bis zu 0,2 m zulässig.

Im Vorhabenbereich sichern die überbaubaren Grundstücksflächen die Stellung und Höhenentwicklung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen der Vorhabennutzung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan).

Im sonstigen Sondergebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert und orientieren sich an den baulichen Anforderungen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden - in der Kombination mit den differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - die wesentlichen Elemente der Gebäudestruktur bestimmt, die dem Planungskonzept zugrunde liegen. Im Übrigen werden Baugrenzen festgesetzt, um innerhalb der vorgegebenen Struktur Entwicklungsspielraum für die spezifische Gebäudeplanung zu eröffnen.

Die Baugrenzen des sonstigen Sondergebietes sind so gewählt, dass sie die Anordnungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen auf dem Grundstück auf einen städtebaulich begründbaren Bereich beschränken und den Bauherren dennoch eine ausreichende Flexibilität offenhalten. Ziel ist es v. a., das städtebauliche Konzept mit klar definierten Raumkanten umzusetzen. Insbesondere im Bereich der Karl-Friedrich-Straße treten die Baugrenzen hinter die benachbarten Baufluchten zurück. Hierdurch wird die Möglichkeit eröffnet, zwischen dem Gebäude des Einzelhandelsbetriebs und der öffentlichen Verkehrsfläche einen halböffentlichen Begegnungsraum zu schaffen, in dem u. a. die zur fußläufigen Erschließung erforderlichen Anlagen (Treppe, Aufzug, Fahrradstellplätze) angeordnet sind. Kleinere, gestaltete Grünflächen sollen die halböffentlichen Erschließungsflächen flankieren.

Neben der Anbindung der notwendigen Stellplatzanlage/Lkw-Anlieferung an die Karl-Friedrich-Straße ist mit der Orientierung des Baukörpers mit seinem Hauptzugang zur Karl-Friedrich-Straße die direkte Einbindung in das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark geplant. Zur Realisierung eines Vordaches bzw. mehrerer Vordachbereiche darf die nordöstliche Baugrenze (Bereich der Karl-Friedrich-Straße) bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m in nordöstlicher Richtung überschritten werden.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dokumentieren die Gebäudestellungen und die grundlegenden Gebäudeabmessungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, innerhalb der „Baufenster“ ist eine geringfügige Verschiebung der Gebäude mit einem Spielraum von unterirdisch konstruktionsbedingten Überschreitungen bis zu 0,8 m und oberirdische konstruktionsbedingte Überschreitungen bis zu 0,2 m zur Sicherung etwaiger Anpassungserfordernisse im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess der Hochbauplanung gegeben. Die grundlegenden Maßstäblichkeiten und Gebäudeaufteilungen des Planvorhabens bleiben entsprechend dem vorliegenden Vorhaben- und erschließungsplan unberührt erhalten.

8.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzungen:

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Die Errichtung einer Tiefgarage (TGa) ist innerhalb der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage (TGa) sowie innerhalb der Baugrenze zulässig. Die Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist nur unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb der mit TGa festgesetzten Fläche oder unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb der Baugrenze zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen, die im funktionalen Zusammenhang mit der Vorhabennutzung stehen, sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls zulässig.

Unterirdische konstruktionsbedingte Überschreitungen der festgesetzten Flächen für die Tiefgarage sind bis zu 0,8 m zulässig.

Außerhalb des festgesetzten Tiefgaragenbereichs sowie außerhalb der Baugrenze ist die Errichtung von (oberirdischen) Stellplätzen und Garagen oder Anlagen für den ruhenden Verkehr unzulässig.

Die Anbindung der Tiefgarage ist ausschließlich auf der zeichnerisch als Ein-/Ausfahrt Tiefgarage festgesetzten Fläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Eine der Zielsetzungen hinsichtlich der Gestaltung des Plangebietes ist es, dass das städtebauliche Erscheinungsbild nicht durch oberirdische Stellplätze und Garagen dominiert wird. Aus stadtgestalterischen Gründen sollen die nicht von baulichen Anlagen überbauten Flächen für eine Randbegrünung (Rahmengrün) des Vorhabenstandortes genutzt werden. Die notwendigen Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die im Geltungsbereich des vorhaben-

bezogenen Bebauungsplans geplante Nutzung werden ausschließlich auf den privaten Baugrundstücken innerhalb des sonstigen Sondergebietes angeordnet.

Der ruhende Verkehr soll im sonstigen Sondergebiet in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Begrenzung der Errichtung der (Kunden-) Stellplätze im sonstigen Sondergebiet ausschließlich auf den Bereich der Tiefgarage ist auch aus Gründen der Wohnruhe zweckmäßig.

Der Stellplatznachweis wird über die Errichtung einer I-geschossigen Tiefgarage (TG) mit einer Stellplatzfläche für ca. 112 Pkw-Stellplätze geführt. Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt über eine Rampe mit Ein- und Ausfahrt an die Karl-Friedrich-Straße.

Den Mitarbeitern und Kunden des Lebensmittelmarktes und der ergänzenden Läden stehen die Stellplätze auf dem Kundenparkplatz in der Tiefgarage zur Verfügung.

Zur Sicherung der Anordnung und Ausgestaltung der Anlagen für den ruhenden Verkehr entsprechend dem vorliegenden Parkierungskonzept werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Flächen der Tiefgarage einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrt gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB als Flächen für Garagen (TGa) festgesetzt. Außerhalb des festgesetzten Tiefgaragenbereichs ist die Errichtung von Stellplätzen oder Anlagen für den ruhenden Verkehr unzulässig.

Untergeordnete bauliche Anlagen - Nebenanlagen -, die im funktionalen Zusammenhang mit der Vorhabennutzung stehen (z. B. Einkaufswagensammelstationen, Rollstiege, Treppenanlagen, Aufzug, Standplätze für Müllbehälter (Müllsammelanlagen)) sind ebenfalls in der Tiefgaragenanlage zulässig.

Ebenerdige Stellplätze für Kurzparker werden auf dem Vorhabengrundstück nicht vorgehalten.

Der mit der Umsetzung der Vorhabenziele verbundene Wegfall bestehender öffentlicher Parkplätze im Bereich der Karl-Friedrich-Straße wird deutlich kompensiert.

8.1.7 Flächen für Fahrradabstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzungen:

Flächen für Fahrradabstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet sind Fahrradabstellplätze im Sinne untergeordneter Nebenanlagen, die im funktionalen Zusammenhang mit der Vorhabennutzung stehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO).

Neben den PKW-Einstellplätzen in der Tiefgarage werden im Zusammenhang mit der Vorhabennutzung oberirdische Fahrradabstellplätze auf dem Vorhabengrundstück realisiert. Die oberirdischen Fahrradabstellplätze sind teilweise überdacht und werden in der erforderlichen Anzahl und Anordnung dem Vorhabengebäude und -nutzungen räumlich zugeordnet. Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO soll die Anordnung der Fahrradabstellplätze im Vorhabenbereich unabhängig von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück erfolgen können. Eine entsprechende Festsetzung zur Zulässigkeit von Fahrradabstellplätzen auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, die im funktionalen Zusammenhang mit der Vorhabennutzung stehen, wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Festsetzung werden die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten, außerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen angeordneten Nebenanlagen (Fahrradabstellplätze) planungsrechtlich gesichert.

8.1.8 Verkehr - Verkehrserschließung - Straßenverkehrsflächen

Die an das Plangebiet im Nordosten angrenzende Karl-Friedrich-Straße sowie die im Westen angrenzende Bergwerksstraße sind bereits hergestellt und dem Verkehr gewidmet. Das Plangebiet ist demnach erschlossen. Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden lediglich zur eindeutigen Bestimmung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes festgesetzt. Im Rahmen eines formalen Wegeeinziehungsverfahrens werden die für die Treppenanlage benötigten, bislang städtischen Grundstücksflächen dem Vorhabenträger übertragen. Im Rahmen der Ausbau- bzw. Genehmigungsplanung wird die Ausgestaltung des Erschließungssystems weiter ausdifferenziert.

Mit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist auch ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für den großflächigen Lebensmittelmarkt sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Damit ist davon auszugehen, dass sich der Parkdruck in den umliegenden Straßen mit der Realisierung der Planung, durch den ruhenden Verkehr der Kundenfahrzeuge nicht wesentlich erhöhen wird.

Bei der Ausbauplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für das geplante Vorhaben ist insbesondere die Erfüllung der Anforderungen des § 5 BauO NRW (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) sowie der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sicherzustellen.

Um einen reibungslosen Verkehrsablauf innerhalb der festgesetzten Nutzung sicherzustellen und unregelmäßige Grundstückszufahrten abseits der festgesetzten Ein- und Ausfahrt auszuschließen, werden für die freien Seiten des Vorhabengrundstücks zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nach Westen (Bergwerksstraße) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB festgesetzt. Die Lage der Zufahrt von der bzw. zur Karl-Friedrich-Straße (Ein- / Ausfahrt zur Tiefgarage) wird durch die Festsetzung eines Einfahrtbereiches konkret vorgegeben und entspricht der geplanten Zu- und Ausfahrt der Vorhabenplanung.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen ist die verkehrliche Anbindung und Erschließung der Vorhabennutzungen im Kontext der bestehenden und zukünftigen Verkehrsstrukturen sichergestellt. Die weitergehende Sicherung von Wegerechten über das Vorhabengrundstück wird über zusätzliche Gehrechte getroffen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Rahmen der Vorhabenplanung werden die an der südwestlichen Seite der Karl-Friedrich-Straße liegenden Längsparkplätze zugunsten öffentlicher Gehwegflächen beseitigt. Hierdurch soll im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes eine Aufweitung des Gehwegs ermöglicht werden. Die zwischen dem Planvorhaben und der Straßenbegrenzung liegenden Gehwegflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB über eine Tiefe zwischen rd. 4,60 m (nördlich) bis 6,80 m (südöstlich) und über eine Breite von rd. 38,00 m als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Demnach ist die Festsetzung von Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten eines Erschließungsträgers zu belasten sind, für die öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 werden zur Abgrenzung die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

8.1.9 Immissionsschutz - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Schallschutzwände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den zeichnerisch durch Signatur festgesetzten Bereichen ist eine Schallschutzwand zu errichten.

Die Oberkante der Schallschutzwand darf eine geradlinige Verbindungslinie zwischen den zeichnerisch festgesetzten Punkten A und B, B und C, D und E sowie F bis K nicht überschreiten. Dabei sind für die Höhenlage der Punkte A bis K folgende Höhen über Normalhöhe Null (NHN) zugrunde zu legen:

A = 159,0 m ü NHN

B = 159,0 m ü NHN

C = 160,0 m ü NHN

D = 161,0 m ü NHN

E = 160,0 m ü NHN

F = 159,0 m ü NHN

G = 159,0 m ü NHN

H = 159,0 m ü NHN

I = 159,0 m ü NHN

J = 159,0 m ü NHN

K = 159,0 m ü NHN

Auskleidung Deckenunterseite Parkdeck Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Schaffung von 2.500 m² äquivalenter Absorptionsfläche ist die Deckenunterseite des Parkdecks mit schallabsorbierendem Material auszukleiden.

Mit dem geplanten Vorhaben sind Lärmemissionen verbunden, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Projektentwicklung bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde von dem Ingenieurbüro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf/Dortmund eine schalltechnische Untersuchung zu dem geplanten EDEKA-Markt (Bericht FA 7306-3, Stand 13.07.2015) erstellt, welche die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzung innerhalb des sonstigen Sondergebietes auf das gesamte Plangebiet sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche untersucht. Die Ergebnisse sind in den Planungsprozess eingeflossen.

Die schalltechnische Untersuchung gelangt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte durch die immissionsrelevanten Geräuschquellen ohne Schallschutzmaßnahmen überschritten werden. Zu diesen relevanten Schallemissionsgrößen des Bauvorhabens zählen neben den Parkvorgängen, den Fahrtbewegungen von Lkw/Pkw und den Einzelgeräuschen der Lkw auch die Außenterrasse eines Bäckereibetriebs sowie die haustechnischen Anlagen (z. B. Lüftungstechnische Außenaggregate). Ferner werden die Innenpegel der Parkebene sowie die Schallabstrahlung der Parkebene berücksichtigt (detaillierte Einzelheiten sind im vorgenannten Bericht Kapitel 5 Gewerbelärm zu entnehmen).

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind daher folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Errichtung von Schallschutzwänden im Bereich der Einfahrt und der südwestlich gelegenen Außenstellplätze mit einer Höhe $h = 2 \text{ m}$ und $h = 3,5 \text{ m}$ über dem Umgebungsgelände;
- Auskleidung der Deckenunterseite des Parkdecks mit schallabsorbierendem Material zur Schaffung von 2.500 m^2 äquivalenter Absorptionsfläche.

Als Grundlage zur Definition dieser zusätzlichen Anforderungen wird Bezug genommen auf die ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006). Die Schallschutzwände sowie ihre Anschlüsse der eingehausten Anlieferung müssen eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung“ der ZTV-Lsw 06 von $DLR > 24 \text{ dB}$ aufweisen. Die Schallschutzwände können reflektierend ausgeführt werden mit einem Wert gemäß Ziffer 2.2 „Schallabsorption“ der ZTV-Lsw 06 von $DLa < 4 \text{ dB}$ auf der gesamten Länge. Somit können die Schallschutzwände auch aus transparenten Elementen ausgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Emissions-/Nutzungsansätze und Schallschutzmaßnahmen werden die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten. Bis auf den Immissionsort 3 werden an allen berücksichtigten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte tags um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

In der schalltechnischen Untersuchung wird gemäß der TA Lärm ebenfalls die Einhaltung der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen untersucht. Als maximale Schallereignisse werden

- das Geräusch beim Entlüften der Lkw-Betriebsbremse mit $L_{WA, \max} = 108 \text{ dB(A)}$,
- das Zuschlagen des Kofferraumdeckels eines Pkw mit $L_{WA, \max} = 100 \text{ dB(A)}$,
- lautes Schreien auf der Terrasse $L_{WA, \max} = 115 \text{ dB(A)}$,

zu grunde gelegt.

Das Kriterium der TA Lärm für kurzzeitige zulässige Geräuschspitzen wird innerhalb des Tageszeitraumes und des Nachtzeitraumes an keiner der betrachteten schutzbedürftigen Nutzungen überschritten.

Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zur Tages- und Nachtzeit werden aktive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung von Schallschutzwänden, Auskleidung der Deckenunterseite des Parkdecks mit schallabsorbierendem Material) festgesetzt. Um vor Lärmeinwirkungen zu schützen, stellen Schallschutzwände ein geeignetes Mittel dar. Durch langjährige Erfahrung mit Schallschutzwänden gibt es heute eine große Auswahl an optisch ansprechenden Systemwänden. Eine Schallschutzwand bietet den Vorteil, dass sie wesentlich weniger Grundfläche als ein Schallschutzwall benötigt und dadurch eine mögliche Abschirmmaßnahme in verdichteten Bestandsgebieten darstellt. Ferner kann durch die Möglichkeit, mit der Schallschutzwand relativ dicht an die Lärmquelle zu gelangen, die Wandhöhe niedriger als bei einem Schallschutzwall gehalten werden. Durch eine Bepflanzung im Bereich der Abstandsfläche mit Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (Rankpflanzen) kann das Einfügen der Schallschutzwand in das Ortsbild zusätzlich verbessert werden.

Die Schallschutzwände müssen geschlossene Oberflächen ohne Fugen, Spalten oder Lücken aufweisen. Bei den Schallschutzwänden kommen u. a. Holz- oder Stahlblechsysteme, Ziegel- oder Betonsysteme sowie teilweise transparente Systeme (Glas, Kunststoff) in Frage. Eine Kombination zwischen den genannten Systemen ist ebenfalls möglich.

Wie die v. g. Untersuchung zeigt, ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit ergänzenden Läden im Plangebiet grundsätzlich realisierbar. Die konkrete Ausgestaltung und der Nachweis des Immissionsschutzes sind jedoch im einzelnen Genehmigungsverfahren zu führen. Insofern können die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Sicherstellung des notwendigen Schallschutzes nur den Rahmen dafür setzen, dass im nachgelagerten Genehmigungsverfahren die erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden können. Um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks innerhalb des sonstigen Sondergebietes sowie einen hinreichenden Schallschutz sicherzustellen, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lediglich in den Bereichen Schallschutzwände festgesetzt, in denen sie entsprechend der schalltechnischen Untersuchung notwendig sind.

Um die erforderliche Schallschutzwirkung in Bezug auf den untersuchten Worst-Case-Fall zu erzielen, müssen in den Bereichen A - C und F - K Schallschutzwände mit einer Höhe von mindestens 2,00 m und in dem Bereich D - E Schallschutzwände mit einer Höhe von 3,50 über der Geländeoberkante des Umgebungsgeländes hergestellt werden.

Die nördliche Schallschutzwand A - C, mit einer Höhe von 2,0 m über dem Umgebungsgelände, soll am Einfahrtbereich zur Tiefgarage an der Karl-Friedrich-Straße beginnend über eine Länge von ca. 34 m in westlicher Richtung verlaufend hergestellt werden. Der Verlauf folgt zunächst ca. **27 m** entlang der Grundstücksgrenze und orientiert sich dann über ca. **7 m** am weiteren Verlauf der Tiefgaragenzufahrt (Rampenanlage).

Die Schallschutzwände D - E und F - K im südlichen Plangebiet sollen dem Verlauf der baulichen Anlagen zur Anordnung von Teilen der Tiefgarage folgend hergestellt werden. Die Schallschutzwand D - E, mit einer Höhe von 3,5 m über dem Umgebungsgelände schließt unmittelbar an das Gebäude des Einzelhandelsmarktes an und soll über eine Länge von ca. **17 m** in südlicher Richtung verlaufend hergestellt werden.

Daran schließt die durchgehende Schallschutzwand F - K, mit einer Höhe von 2,0 m über dem Umgebungsgelände und einer Gesamtlänge von ca. 26 m an. Der Verlauf dieser 2,0 m hohen Schallschutzwand verläuft vom Punkt F zunächst über ca. **11 m** nach Westen, knickt am Punkt G um 90 Grad nach Norden ab und verläuft über ca. **5 m** zum Punkt H, um hier wiederum um 90 Grad nach Westen abzuknicken und über eine Länge von ca. **3 m** zum Punkt I zu führen. Von dem Punkt I verläuft die Schallschutzwand über ca. 2 m nach Norden zum Punkt J, knickt erneut 90 Grad nach Westen ab nach ca. 5 m am Punkt K zu enden.

Die erforderlichen Schallschutzwände liegen innerhalb bzw. auf den festgesetzten Baugrenzen des sonstigen Sondergebietes und sind dort ohnehin als Gebäudeteile zulässig. Der Nachvollziehbarkeit des Schallschutzkonzeptes halber werden die Bereiche A - C, D - E und F - K jedoch durch die zeichnerische Darstellung der Anfangs-, Zwischen- und Endpunkte kenntlich gemacht, so dass bereits aus dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, dass in diesem Bereich besondere Anforderungen zu stellen sind.

Aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit - insbesondere mit Blick auf die benachbarte Wohn- bzw. Mischgebietsbebauung - wird festgesetzt, dass die Schallschutzwände in den Bereichen A - B eine Höhe von maximal 159,0 m über Normalhöhe Null (NHN), im Abschnitt B - C eine Höhe von maximal 160,0 m ü. NHN nicht überschreiten dürfen.

Die Schallschutzwand in dem Bereich D - E darf eine Höhe von maximal 161,0 m ü. NHN nicht überschreiten. Die Schallschutzwände in den Bereichen F - K dürfen eine Höhe von maximal 159,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

Angesichts der sowohl heute als auch zukünftig unterschiedlichen Geländehöhen im Bereich des Sondergebietes wird die Schallschutzwand im Norden dabei in die Abschnitte A - B und B - C unterteilt, deren Anfangs- und Endpunkte hinsichtlich ihrer Höhe exakt festgelegt sowie durch gedachte Linien miteinander verbunden werden. Auf diese Weise ist die maximal zulässige Höhe der Schallschutzwand für jeden Punkt auf dieser Linie genau festgelegt. Gleiches gilt für die Schallschutzwände D - E und F - K im Süden des Plangebietes. Für die Einzelabschnitte F - K wird eine einheitliche Höhe der Oberkante von 159,0 m ü. NHN festgesetzt, da das Gelände hier keinen großen topographischen Schwankungen unterliegt. Für den Abschnitt der Schallschutzwand D - E erfolgt eine hiervon abweichende maximal zulässige Höhe, da in diesem Teilabschnitt - gemäß der schalltechnischen Untersuchung - eine 3,50 m hohe Schallschutzwand über dem Umgebungsgelände hergestellt werden muss.

Die für die Schallschutzwände A - C und F - K festgesetzten Höhen ü. NHN entsprechen bezogen auf die heutige sowie die zukünftige Geländeoberkante einer Höhe von weniger als 3 m. Die für die Schallschutzwand D - E festgesetzte Höhe ü. NHN entspricht bezogen auf die heutige sowie die zukünftige Geländeoberkante einer Höhe von weniger als 4 m.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die Schallschutzwände einerseits keine erdrückende Wirkung oder sonstige negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung entfalten, andererseits aber die für ihren Zweck erforderliche Höhe von 2,0 m bzw. 3,5 m ü. dem Umgebungsgelände erreichen können. Dabei ist auch berücksichtigt, dass derartige Wände in Bereichen mit unterschiedlichen Geländehöhen i. d. R. in Form getrept nebeneinander angeordneter Segmente errichtet werden, was einen gewissen Puffer erfordert.

Unabhängig von der Festsetzung der Höhe im Bebauungsplan sind jedoch auch die bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen. So sind grenzständige Schallschutzwände bis zu einer Höhe von 2,0 m genehmigungsfrei. Für Schallschutzwände, die höher als 2,0 m sind, ist die Zustimmung des Nachbarn bzw. die Einhaltung der Abstandsflächen notwendig. Sofern erforderlich, ist das Gelände des sonstigen Sondergebietes so zu modellieren, dass die für den Schallschutz notwendige Höhe der Schallschutzwand erreicht wird.

8.1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen sowie zur Sicherstellung einer Mindestausstattung mit Grünelementen werden Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen und Teilabschnitte der Lärmschutzwände sowie der nicht überbauten Flächen im sonstigen Sondergebiet getroffen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - extensive Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - extensive Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu versehen. Die Dachfläche von ca. 2.500 m² Größe ist mit einer Dachbegrünung als Aussaat (z.B. Regiosaatgut des Anbieters Rieger- und Hoffmann oder gleichwertig) oder als Stauden- bzw. Sedum- Pflanzung gemäß Pflanzliste C mit mindestens 15 Pflanzen pro m² oder gleichwertig zu bepflanzen, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sollten Gräser einen Prozentsatz von 30% nicht überschreiten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind notwendige technische Aufbauten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln und Entfluchtungen sowie zur Wartung erforderliche Zuwegungen.

Pflanzliste C für die extensive Dachbegrünung / Dachbepflanzung:

Kräuter und Nelkenarten

Berglauch

Lateinischer Name

Alium senescens

Färber-Kamille

Anthemis tinctoria

Grasnelke

Armeria maritima

Rauhe Nelke

Dianthus armeria

Kartäusernelke

Dianthus carthusianorum

Heikernelke

Dianthus deltanoides

Prachtnelke

Dianthus suprbus

Zypressenwolfsmilch

Euphorbia cyparissias

Schafgabe

Achillea millefolium

Schnittlauch

Allium schoenoprasum

Katzenpfötchen

(Antennaria dioicia)

Kleines Habichtskraut

Heracium pilosella

Rotes Habichtskraut

Heracium rubrum

Gräser

Lateinischer Name

Blaugrüne Segge

Carex flacca

Erd Segge

Carex humilis

Amethyst Schwingel

Festuca amethystina

Schafsschwingel

Festuca ovina

Platthalmrispe

Poe compressa

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Dachbegrünung. Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd.

Die Begrünung flach geneigter Dächer ermöglichen folgende stadökologisch positive Wirkungen:

- Schutz der Dachabdichtung vor extremen Temperaturdifferenzen, UV-Strahlung, Hagel-schlag und Krustenbildung.
- Regenwasserrückhalt: extensive Dachbegrünungen halten etwa 40 - 80 % des Jahresnie-derschlags zurück.

- Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen. Starkregenereignisse werden um 50 - 100 % gemindert, das Wasser zeitlich verzögert an die Kanalisation abgegeben.
- Verbesserung des (Klein-)Klimas durch Evaporation und Transpiration. Das zurückgehaltene Regenwasser wird verdunstet und kühlt die Umgebung. Die Dachbegrünung wirkt bei austauschschwachen Wetterlagen anregend auf Ausgleichströmungen.
- Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft. Feinstaub und Luftschadstoffe werden herausgefiltert und im Substrat (Vegetationstragschicht) gebunden, abgebaut und von den Pflanzen aufgenommen. Das Pflanzenwachstum senkt die CO₂-Belastung.
- Verbesserung des Wärme- und Kälteschutzes. Der Dachbegrünungsaufbau wirkt wie eine zusätzliche Lage Dämmung: im Sommer als Hitzeschild, im Winter als Wärmedämmung.
- Temporäre oder dauerhafte Lebensräume von Kleintieren und potenzieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln, die Rast-, Futter- und Nistmöglichkeiten vorfinden.
- Verbesserung der Luftschalldämmung durch größere Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und gute Schalladsorption durch die Vegetation. Die Masse des Begrünungsaufbaus und die Struktur der Vegetation tragen zur Lärminderung bei.

All diese positiven Wirkungen sind im urbanen Raum von grundsätzlicher Bedeutung. Der Umfang der Wirkung ist bezogen auf den jeweiligen Einzelfall zwar nur gering, die angestrebte Wirkung wird aber in der Summe vieler Einzelmaßnahmen erreicht, weshalb die mit der Festsetzung verbundenen Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit angemessen sind.

Für eine extensive Dachbegrünung muss die Dicke der Substratschicht mindestens 12 cm betragen. Auswahlliste aus der Pflanzengemeinschaft "Kräuter / Nelkenarten / Gräser":

Kräuter und Nelkenarten

• Berglauch	<i>Alium senescens</i>
• Färber-Kamille	<i>Anthemis tinctoria</i>
• Grasnelke	<i>Armeria maritima</i>
• Rauhe Nelke	<i>Dianthus armeria</i>
• Kartäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
• Heikernelke	<i>Dianthus deltanoides</i>
• Prachtnelke	<i>Dianthus suprbus</i>
• Zypressenwolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
• Schafgabe	<i>Achillea millefolium</i>
• Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
• Katzenpfötchen	(<i>Antennaria dioicia</i>)
• Kleines Habichtskraut	<i>Heracium pilosella</i>
• Rotes Habichtskraut	<i>Heracium rubrum</i>

Gräser

	Lateinischer Name
• Blaugrüne Segge	<i>Carex flacca</i>
• Erd Segge	<i>Carex humilis</i>
• Amethyst Schwingel	<i>Festuca amethystina</i>
• Schafsschwingel	<i>Festuca ovina</i>
• Plattalmrispe	<i>Poe compressa</i>

Von der Verpflichtung zur extensiven Dachbegrünung gemäß der textlichen Festsetzung sind verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Bei einer Begrünung könnten Belichtungsflächen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und ähnli-

che Anlagen ihren Zweck nicht erfüllen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Rahmenpflanzungen sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Rahmenpflanzungen sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen AF (Rahmenpflanzung) mindestens 11 standortgerechte Bäume 2. Ordnung in der Pflanzqualität "Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm" gemäß der Pflanzliste A (Auswahl aus der Pflanzliste A) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die Einzelbäume sind nach Fertigstellung des Gebäudes mit einem Pfahldreibeck zu sichern. Die Anpflanzung der festgesetzten Bäume ist ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung nachzuweisen.

Die Anpflanzung aller weiteren Begrünungsmaßnahmen ist zwei Jahre nach Fertigstellung der gesamten Baumaßnahme nachzuweisen. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bestandsbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der Grünflächen sind zusätzlich zu den Bäumen standortgerechte, mindestens mittelgroßer Laubsträucher (Pflanzqualität: Strauch, 4-triebzig, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm) anzupflanzen; die Sträucher gemäß Pflanzliste B (Auswahl aus der Pflanzliste B) sind über die Pflanzfläche verteilt in einem Pflanzabstand von 1,5 – 2,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die Flächen zwischen den Baum- oder Strauchbepflanzungen sind mit einer Einsaat von Blumenrasen bzw. Blumenwiese (z.B. Regiosaatgut des Anbieters Rieger- und Hoffmann) bzw. Bodendecker (Storchnäbelarten - Geranien, Waldsteinien - Waldsteinia, Frühlings-Nabelnüsschen - Omphalodes verna, Kleines Immergrün - Vinca minor und Elfenkrokus- Crocus tommasinianus, Polsterphlox - Phlox subulata) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste A für die Auswahl von Bäumen im Plangebiet:

Bäume	Lateinischer Name
Stadtbirne, Chinesische Wildbirne	<i>Pyrus calleryana</i> ‚Chanticleer‘ (2. Ordnung)
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i> „Paarl“ (2. Ordnung)
Schmalkronige Stadtulme	<i>Ulmus x hollandica</i> „Lobel“ (2. Ordnung)
Speierling	<i>Sorbus domestica</i> (2. Ordnung)
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> (2. Ordnung)
Walnuss	<i>Juglans regia</i> (2. Ordnung)

Pflanzliste B für die Auswahl von Sträuchern und Heistern im Plangebiet

Sträucher/Heister	Lateinischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Kornelkirsche</i>	<i>Cornus mas</i>
<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Haselnuss</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Hunds-Rose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Korbweide</i>	<i>Salix viminalis</i>
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>

Die Festsetzungen dienen der Sicherung und Entwicklung eines gestalterisch wirksamen Mindestanteils begrünter Flächen innerhalb des Quartiers, mittels derer die baulichen Anlagen der Vorhabenplanung optisch eingefasst werden. In Teilen dient die Pflanzfestsetzung auch der Herstellung eines angemessenen Übergangs zwischen dem Einzelhandelsgebäude bzw. der daran anschließenden Schallschutzwand und den angrenzenden Wohngebäuden und öffentlichen Verkehrsflächen. In geringem Umfang werden die Pflanzungen durch Schattenwurf auch die durch die Versiegelung unvermeidlich eintretenden kleinklimatischen Effekte (Entstehen einer Wärmeinsel) reduzieren. Die Festsetzung enthält Angaben zur Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume und Sträucher/Heister und nimmt Bezug auf eine Liste ortstypischer Arten, die in Gehölzlisten A/B (Auswahllisten) zusammengestellt sind.

Bei den Anpflanzungen ist zu beachten, dass gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW Bäume 2. Ordnung nur mit mindestens 2,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze gepflanzt werden dürfen und Sträucher nicht näher als 1,0 m an die Grenze heranrücken dürfen.

In Betracht kommen Bäume und Sträucher der nachfolgenden Gehölzauswahllisten A und B:

Bäume	Lateinischer Name
• Stadtbirne, Chinesische Wildbirne	• <i>Pyrus calleryana</i> ‚Chanticleer‘ (2. Ordnung)
• Amberbaum	• <i>Liquidambar styraciflua</i> „Paarl“ (2. Ordnung)
• Schmalkronige Stadtulme	• <i>Ulmus x hollandica</i> „Lobel“ (2. Ordnung)
• Speierling	• <i>Sorbus domestica</i> (2. Ordnung)
• Eberesche	• <i>Sorbus aucuparia</i> (2. Ordnung)
• Walnuss	• <i>Junglans regia</i> (2. Ordnung)

Sträucher/Heister	Lateinischer Name
• Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
• Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
• Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
• Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
• Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
• Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
• Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
• Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

• Korbweide	Salix viminalis
• Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
• Eberesche	Sorbus aucuparia
• Schneeball	Viburnum opulus

Bäume und Sträucher ohne Anwuchserfolg sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen müssen den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzungen entsprechen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Führung eines Weges auf einer Breite von 1,2 m zu gewährleisten (s. hierzu Ziffer 8.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

Die im südlichen Bebauungsplangebiet das Ortsbild bestimmenden Einzelbäume werden auf Grundlage der fundierten Analyse im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplans mit einer Erhaltungsbindung belegt. Darüber hinaus ist die Festsetzung zur Erhaltung der Bäume auch aus Gründen des Immissions- und Klimaschutzes zweckmäßig.

Pflanzbindungen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung Schallschutzwände (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Pflanzbindungen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Begrünung Schallschutzwände (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet ist die zwischen den zeichnerisch festgelegten Punkten F und G verlaufende Schallschutzwand an ihrer der Tiefgarage abgewandten Seite mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste D (Auswahl aus der Pflanzliste D) zu begrünen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Es ist je 0,5 Meter Wandlänge mindestens eine rankende, klimmende oder schlingende Pflanze (Pflanzqualität 4 – 6 Triebe, mit Topfballen, Höhe 90 - 100 cm) zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen Pflanze und Schallschutzwand soll 30 bis 40 cm nicht unter- bzw. überschreiten. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein.

Pflanzliste D für die Auswahl der Rankpflanzen für die 2 m hohe Schallschutzwand

Rankpflanzen

Efeu
Immergrüne Geißschlinge
Wilder Wein
Kletter Hortensie
Oktober-Waldrebe

Lateinischer Name

Hedera Helix
Lonicera heryi
Parthenocissus tricuspidata , Vetchii'
Hydrangea petiolaris
Clematis paniculata

Die Festsetzung dient primär dazu, im sonstigen Sondergebiet eine dem Umfeld angemessene städtebauliche Gestaltung zu gewährleisten. Gleichzeitig tragen alle Grünelemente durch Staubbindung und Verringerung von Aufheizungen zur Minderung stadtklimatischer Belastungen bei.

In Betracht kommen Rankpflanzen der nachfolgenden Gehölzauswahlliste D:

Rankpflanzen

- Efeu
- Immergrüne Geißschlinge

Lateinischer Name

- Hedera Helix
- Lonicera heryi

- Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata ‚Vetchii‘
- Kletter Hortensie Hydrangea petiolaris
- Oktober-Waldrebe Clematis paniculata

Über die oben genannten grünordnerischen Festsetzungen zu Dachbegrünungen, Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) sowie zur Begrünung der Schallschutzwände die dem § 1 a Abs. 5 BauGB Rechnung tragen, werden im sonstigen Sondergebiet Grünstrukturen etabliert. Nach entsprechender Entwicklungszeit können diese zumindest kleinräumig zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Durch Regelungen im Durchführungsvertrag sowie Nebenbestimmungen in der nachgelagerten Baugenehmigung werden die Festsetzungen von Bepflanzungs- und Erhaltungsbindungen entsprechend durchgesetzt.

8.1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Plankarte festgesetzte Fläche mit der Kennzeichnung „G“ ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Bei der Begründung des Gehrechtes können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche G bis zu einem Maß von 1,0 m zugelassen werden.

Zwischen der Bergwerksstraße und der Karl-Friedrich-Straße soll eine fußläufige Wegeverbindung geschaffen werden. Neben den vorhandenen straßenbegleitenden Gehwegen entlang der Heinrich-König-Straße und der Neulingstraße soll der geplante Fußweg den westlich liegenden Wohnsiedlungsbereichen als zusätzliche Durchwegung zum Stadtteilzentrum Weitmar-Mark, dienen. Zur Sicherung dieser fußläufigen Erschließung werden daher Flächen mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet. Diese Flächen schließen unmittelbar an die Bergwerksstraße an und stellen eine Verbindung zu dem Gebäude des geplanten Lebensmittelmarktes her. Im Planvorhaben wird diese Verbindung in Ost-/ Westrichtung über das Vorhabengrundstück tlw. entlang der Südfassade der geplanten Einzelhandelsnutzungen des Vorhabengebäudes geführt.

Als Bestandteil des Vorhabengrundstücks erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der Wegeverbindung über die Festsetzung eines Gehrechtes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit. Aufgrund des geringen Eingriffs in die private Nutzung der Grundstücke ist die Sicherung eines öffentlichen Wegerechtes vertretbar. Ferner greift die Fläche die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden soll, auf die geplanten erforderlichen Flucht- und Rettungswege des Planungsvorhabens zurück. Damit bei der Sicherung des Wegerechtes ein gewisser Gestaltungsspielraum im Rahmen der Genehmigungsplanung gegeben ist, werden geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche G bis zu einem Maß von 1,0 m zugelassen.

Neben der Festsetzung einer mit Gehrecht (G) zu belastenden Fläche zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan werden zusätzliche Regelungen zur Freihaltung der Wegefläche für die Allgemeinheit (Öffentlichkeit) auf der Ebene des Durchführungsvertrages geschlossen. Die Einräumung eines auf die Tagesstunden beschränkten öffentlichen Wegerechtes zur Überquerung des Vorhabengrundstücks wird als Detailvereinbarung im Durchführungsvertrag geregelt. Zu-

sätzlich erfolgt Sicherung des Gehrechts für die Allgemeinheit über die Eintragung einer Baulast oder durch eine dingliche Sicherung.

8.1.12 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch textliche Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW ergänzt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus in gewissem Umfang auch den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der privaten Grundstücke und baulichen Anlagen.

Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des Plangebietes sind gewisse Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zu Gebäudehöhen und zu den überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich im Wesentlichen auf wenige Rahmenfestsetzungen. Folgende örtliche Bauvorschriften werden gemäß § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

8.1.12.1 Dachform - Dachneigung

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Dachform - Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Im Sonstigen Sondergebiet sind ausschließlich Flachdächer, d. h. Dächer mit einer Neigung von weniger als 10 Grad, zulässig. Solarthermieanlagen und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 ist eine differenzierte bauliche Einpassung der Vorhabenplanung in die bestehende Stadt- und Bebauungsstruktur am Standort verbunden.

Die Ausgestaltung des Gebäudes und der baulichen Anlagen einschließlich der Aussagen zur Dachausbildung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3 BauGB dokumentiert und gesichert. Zur Sicherung der Dachgestaltung (Dachbegrünung) über Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW werden ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung kleiner 10 Grad zugelassen.

Die Dachflächen machen einen Großteil des gestalterischen Eindruckes eines Gebäudes aus. Nicht nur aus der Nähe sondern auch aus weiter Entfernung und im geneigten Gelände sind Dächer gut sichtbar und prägen den Ortscharakter.

In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit) wirkt die Festsetzung der Dachform des Baukörpers einer übermäßigen Entwicklung der Baumasse im räumlichen Erscheinungsbild der benachbarten Bebauung entgegen.

Die Beschränkung der zulässigen Dachform auf Flachdach mit einer Dachneigung von weniger 10 Grad zielt auf die Realisierung extensiv begrünter Dachflächen hin. Da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einem klimaökologischen Lastraum liegt, soll die

Festsetzung eines Flachdaches in Verbindung mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung zur bioklimatischen Entlastung beitragen. Die extensive Dachbegrünung kann u. a. neben der Verbesserung des (Klein-)Klimas durch Evaporation und Transpiration der Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft auch der Verbesserung der Luftschalldämmung und zur Lärminderung beitragen. Die Gewinnung solarer Strahlungsenergie durch die Errichtung von Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist erwünscht und daher zulässig.

8.1.12.2 Werbeanlagen

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW)

1. Allgemeines

- 1.1 *Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten die in § 13 Abs. 1 BauO NRW aufgeführten Werbeanlagen.*
- 1.2 *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.*
 - b) *Hinweisschilder an Baustellen auf Projekte, Bauherren und an der Ausführung Beteiligter sowie Betriebsverlagerungen und Wiedereröffnungen.*

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) gelten folgende Regelungen für den großflächigen Lebensmittelmarkt und die ergänzenden Nutzungen:

2. Lage

- 2.1 *Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.*
- 2.2 *Werbeanlagen sind an allen Fassaden bis zur maximalen Gebäudehöhe des eingeschossigen Baukörpers zulässig.*
- 2.3 *Ein Werbeträger (Werbepylon) für alle künftig ansässigen Firmen ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässig. Der Werbeträger (Werbepylon) darf die maximale Gebäudehöhe des eingeschossigen Baukörpers nicht überschreiten und eine maximale Breite von 2 m aufweisen.*

3. Gestaltung

- 3.1 *Die Werbeanlagen sind nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.*
- 3.2 *Werbeanlagen an Gebäuden*
 - *mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung,*
 - *oder die mehr als 1,0 m vor die Fassadenvorderkante auskragen,*
 - *oder die oberhalb der Gebäudeattika oder auf Vordächern angebracht werden*

sind unzulässig (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW).

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus in gewissem Umfang auch den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der privaten Grundstücke und baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulich und architektonisch ansprechenden Gesamtbildes des geplanten Sonstigen Sondergebietes sind gewisse Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für das Sonstige Sondergebiet örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen aufgestellt.

Insgesamt soll für das Sonstige Sondergebiet ein rücksichtsvoller Umgang mit Werbung erreicht werden. Deshalb werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen und Fremdwerbeanlagen generell ausgeschlossen. Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sind nicht zulässig, da auch diese der geplanten gestalterischen Hochwertigkeit entgegenstehen würden. Vor dem Hintergrund, dass das Gebäude für den Lebensmittelmarkt und die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum der Karl-Friedrich-Straße angrenzen, sollen Werbeanlagen, die eine blendende oder ablenkende Wirkung durch blinkendes oder wechselndes Licht auf die Verkehrsteilnehmer haben könnten, ausgeschlossen werden.

Über die getroffenen Festsetzungen wird eine grundsätzliche Gestaltungsqualität der Werbeanlagen sichergestellt, gleichzeitig wird der Notwendigkeit nach einer angemessenen Außendarstellung der Betriebe am Standort entsprochen. Weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen.

Für Werbeanlagen sind differenziertere Festsetzungen unter folgenden Gesichtspunkten erforderlich:

- Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Die Firmenwerbung muss sich der Gestaltung der Gebäude anpassen. Sie darf sich dem Besucher nicht aufdrängen, sondern muss zurückhaltend in das architektonische Gesamtkonzept integriert werden. Werbeanlagen dürfen die Fassadengliederung und architektonische Elemente nicht beeinträchtigen sowie weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gefährden. Eine Verunstaltung liegt vor, wenn durch Werbeanlagen die einheitliche Gestaltung und die architektonische Gliederung baulicher Anlagen gestört werden.

Werbeanlagen im Sinne von § 13 Abs. 1 BauO NW (Anlagen der Außenwerbung) sind zulässig. Sie sind nur an dem Gebäude zulässig, in dem sich das beworbene Produkt befindet.

Darüber hinaus ist die Errichtung einer freistehenden Werbeanlage für alle künftig ansässigen Betriebe im Sonstigen Sondergebiet zulässig.

8.2 Kennzeichnungen

8.2.1 Bergbau

Ergänzend zur zeichnerischen Kennzeichnung des Plangebietes gemäß § 9 Absatz 5 BauGB wird folgende textliche Kennzeichnung zum Bergbau in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle, Eisenstein und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld "Prinzregent" und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent I“. Eigentümerin der stillgelegten Bergwerksfelder „Prinzregent“ bzw.

„Prinzregent I“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Herrn Mühlenbeck, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen).

Nach den derzeit vorhandenen Grubenbildern hat im Bereich des Plangebietes Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich stattgefunden. Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.

Im Grenzbereich, sowie im Umfeld und in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind den Archivunterlagen bei der E.ON SE Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann, zu entnehmen. In den vorliegenden Unterlagen ist an der nordöstlichen Bebauungsplangrenze ein Flözaufschluss dokumentiert.

Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden.

Die Bergwerkseigentümerin sowie die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Dortmund wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle, Eisenstein und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld "Prinzregent" (Berechtsamsbuch Aktenzeichen 02.2.4-1385-1-1) und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent I“ (Berechtsamsbuch Aktenzeichen 02.2.4-1386-1-1). Eigentümerin der stillgelegten Bergwerksfelder „Prinzregent“ bzw. „Prinzregent I“ ist die E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Herrn Mühlenbeck, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen).

Nach den derzeit vorhandenen Grubenbildern hat im Bereich des Plangebietes Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich stattgefunden.

Im Grenzbereich, sowie im Umfeld und in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind den Archivunterlagen bei der E.ON SE Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann, zu entnehmen. Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden.

Für den Geltungsbereich wird folgende zeichnerische Kennzeichnung übernommen: Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB).

In den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen, ist an der nordöstlichen Bebauungsplangrenze ein Flözaufschluss dokumentiert.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt möglich:

- Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist bislang nichts bekannt.

Im Rahmen der Projektentwicklung bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde von der ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH, 44801 Bochum eine „Bergschadentechnische Gefahrenanalyse - Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau“ - (Stand: 09.10.2014) erarbeitet. Diese Stellungnahme gelangt zu folgendem Ergebnis:

„Nach Auswertung und Beurteilung der bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, vorgelegten amtlichen Grubenbilder und anderen geologischen und bergmännischen Kartenwerken ist für den geplanten Neubau an der Karl-Friedrich-Straße in Bochum-Weitmar entsprechend dem Wissensgebiet der Bergschadenkunde folgendes festzustellen:

- *Die Bodenbewegungen aus dem in der Umgegend der geplanten Baumaßnahme geführten „Tiefbau“ durch die Zeche Carl Friedrich Erbstolln sind nach Einstellung der Abbautätigkeiten spätestens in den 1960er Jahren abgeklungen. Anpassungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen gegen diesen Bergbau sind nicht erforderlich.*
- *Senkungsfähiger „oberflächennaher“ Bergbau hat ausweislich der vorgelegten Grubenbilder nicht stattgefunden.*
- *Bruchauslösender „tagesnaher“ Bergbau ist in den vorgelegten bergbaulichen Aufzeichnungen ebenso nicht dokumentiert. Aufgrund der hohen tektonischen Beanspruchung der Lagerstätte im Untersuchungsbereich wird auch ein nicht dokumentierter Uraltbergbau ausgeschlossen.*

Allgemein muss darauf verwiesen werden, dass die Aufzeichnungen von bergbaulichen Aktivitäten, die vor der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stattgefunden haben, lückenhaft und somit unvollständig sein können. Daher ist insbesondere bei Erdarbeiten das mögliche Vorhandensein von nicht dokumentierten Schürfen/ Mutungsaufschlüssen zu berücksichtigen. Bei Antreffen von bergbaubedingten Störstellen im Baugrund wird dringend empfohlen, einen entsprechenden Sachverständigen hinzuzuziehen.“

Über die Ergebnisse der „Bergschadentechnische Gefahrenanalyse“ vom 09.10.2014 wurde die Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW informiert und von dieser zur Kenntnis genommen.

8.2.2 Ausgasungen aus dem Karbongebirge

Folgende Kennzeichnung zu Methanzuströmungen an der Geländeoberfläche wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Ausgasungen aus dem Karbongebirge

Das Plangebiet liegt in der Zone 0a der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

Die Stadt Bochum liegt in einem Bereich, in dem seit Mitte des 19. Jahrhunderts Methan(CH₄)-Zuströmungen an der Geländeoberfläche bekannt sind. Methan bildet sich bei der Zersetzung

organischer Substanzen im Rahmen der Umwandlung von Torf zu Steinkohle (Inkohlung). Während der Inkohlung wird erheblich mehr Methan gebildet, als von der umgebenden Matrix absorbiert werden kann. Über das Kluft- und Störungssystem des Gebirges wandert das Gas aufwärts. In Abhängigkeit von mehr oder weniger durchlässigen Deckschichten und den jeweiligen Grundwasserverhältnissen kann es sich im Kluftraum des Deckgebirges, in offenen tagesnahen Grubenbauen, Stollen- und Tunnelsystemen sowie in vergleichbaren Hohlräumen ansammeln.

Die Gaszuströmungen an der Geländeoberfläche sind meist diffus. Es können aber örtlich auch Methan-Luft-Gemische mit erheblichen Konzentrationen auftreten. Solche Gasgemische sind bei Methananteilen zwischen 4,4 und 16,5 Vol% explosibel. Oberhalb dieser Grenze kann es beim Eintritt in die Atmosphäre zu Abflammungen kommen. Bei der Ansammlung solcher Gemische in Bauwerken kommt es zu Sicherheitsproblemen. Für das Stadtgebiet Bochum ist festzustellen, dass diffuse Methan(CH₄)-Zuströmungen im Baugrund und an der Geländeoberfläche grundsätzlich überall möglich sind.

Das Plangebiet liegt in der Zone 0a der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlegebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

Die vorliegende Karte der potentiellen Gefährdungsbereiche durch Methan(CH₄)-Zuströmungen stellt den Erkenntnisstand vom Februar 2001 (überarbeitet im April 2005) dar. Die Abgrenzungen der potentiellen Gefährdungsbereiche bilden eine "vorläufige" Kennzeichnung, die nicht durch örtliche Untersuchungen und Überprüfungen belegt ist, sondern unter Berücksichtigung bestimmter Randbedingungen auf der Ableitung und Anpassung an vorliegende Untersuchungsergebnisse beruht.

Auf der Grundlage neuer Erkenntnisse und Untersuchungsergebnisse ist eine Umstufung von Teilflächen in andere Gefährdungsbereiche möglich. Eine "feststehende" Ausweisung der "Gefährdungsbereiche" wird erst schrittweise mit zunehmendem Erkenntnisstand erfolgen können. Im Rahmen der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren dient die Karte der Methan(CH₄)-Zuströmungen an der Geländeoberfläche und im Baugrund einer ersten Einschätzung der Gefahrensituation für geplante Projekte; über die Zuordnung des Projektes in einen bestimmten Gefährdungsbereich lassen sich bereits in einem sehr frühen Stadium der Projektplanung eventuell erforderliche Vorsorge- oder Sicherungsmaßnahmen konzipieren und kalkulieren. Damit bildet die vorliegende Karte eine wichtige Informationsgrundlage für Bauwillige und Architekten, sowie für Ingenieure, Gutachter und Planer, deren Projekte mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind oder Versiegelungen des Bodens zur Folge haben.

8.3 Hinweise

8.3.1 Bodenschutz und Altlasten

Folgende Hinweise zu Bodenbelastungen / Altlasten werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Bodenbelastungen / Altlasten

Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren, damit ggf. weiter-

führende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Im Zuge von Erdarbeiten sind ggf. vorhandene Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Zum Bodenschutz werden folgende Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Bodenschutz

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Merkblatt 44 des LAN UV zu beachten.

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

Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht als Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen im städtischen Altlastenkataster gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. mit § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) verzeichnet.

Im Rahmen der Projektentwicklung bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde vom BÜRO FÜR GEOTECHNIK - Michael Clemens + Ingenieure, Düsseldorf ein Baugrundgutachten - Ersterkundung (Stand 11.07.2014) erarbeitet. Zur näheren Erkundung des Baugrundes und zur Abschätzung der Tragfähigkeit des Untergrundes wurden am 12.06.2014 insgesamt 15 Rammkernsondierungen mit der Entnahmesonde, Gestängedurchmesser d = 36 bis 60 mm, im Bereich des zu bebauenden Grundstückes durchgeführt. Das Abteufen der Sondierungen erfolgte bis in eine maximale Tiefe von 4,3 m unter Geländeoberkante. Der Einsatz des Schappendurchmessers für das Abteufen der Rammkernsondierungen richtete sich nach den anstehenden Untergrundverhältnissen.

Im Bereich des Baugeländes wurde nachstehender Bodenaufbau angetroffen:

Zunächst steht aufgefüllter Boden, bestehend aus stark humosem Schluff mit geringen Sandeinschlüssen, vereinzelt auch Ziegelresten, teilweise auch Kohle bis in Tiefen zwischen 0,25 bis 1,1 m unter Geländeoberkante an. Unterhalb des aufgefüllten Bodens steht zunächst feinsandiger Schluff mit einer überwiegend weich-steifen Konsistenz und ab einer Tiefe von ca. 0,9 bis 1,5 m verwitterter Fels (Tonstein, Sandstein) bis zum Sondierende in einer maximalen Tiefe von 4,3 m unter Geländeoberkante an. Lediglich bei der Rammkernsondierung RKS 3 wurde ab einer Tiefe von 1,6 m Kohle angetroffen.

Alle Sondierungen kamen in den genannten Tiefen zum Stehen und konnten somit nicht bis in größere Tiefe abgeteuft werden. Hier besitzt der anstehende Fels schon einen geringen Verwitterungsgrad. Der anstehende Sehluffboden besitzt eine überwiegend weich-steife, teilweise auch steife Konsistenz, der darunter anstehende verwitterte Fels, bestehend aus Ton- und Sandstein, eine überwiegend hohe Festigkeit. Diese Bodenarten sind somit als guter Baugrund

zu bezeichnen, auf denen die hier auftretenden Bauwerkslasten setzungsarm abgetragen werden können. Während der Baugrunderkundung am 12.06.2014 wurde in Tiefen zwischen 1,97 bis 2,27 m Schichtenwasser angetroffen.

Nach einer überschlägigen Ermittlung und anhand von hydrogeologischen Karten liegt der höchste Grundwasserstand im Bereich des Baugeländes > 10,0 m unter derzeitiger Geländeoberkante.

Das Gutachten gelangt zu folgendem Ergebnis:

Die konstruktive Gründungssohle liegt einheitlich in dem verwitterten Fels (Tonstein, Schluffstein, Sandstein). Besondere Maßnahmen für eine Bauwerksgründung sind deshalb nicht erforderlich. Die Bauwerksgründung kann auf dem anstehenden verwitterten Fels erfolgen.

Aus den Rammkernsondierungen wurden je Meter Sondierung oder bei Wechsel der Bodenschichten gestörte Bodenproben entnommen und in Glasbehältern luftdicht verpackt. Während der Probenahme erfolgte von dem entnommenen Bohrgut eine organoleptische Ansprache (Aussehen, Farbe, Geruch, Beschaffenheit). Besondere Verdachtsmomente hinsichtlich chemischer Verunreinigungen konnten aufgrund der organoleptischen Ansprache nicht festgestellt werden. Von dem aufgefüllten Boden wurden repräsentative Proben ausgesucht und zu Mischproben zusammengefasst.

Die Mischproben wurden von der SEWA Laborbetriebsgesellschaft mbH, Essen, auf chemische Verunreinigungen untersucht. Verunreinigungen an Chlorpestiziden und teerhaltigen Stoffen wurden nicht nachgewiesen. Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse zeigen keine erhöhten chemischen Verunreinigungen. Die Untersuchungsergebnisse liegen alle unterhalb des Zuordnungswertes Z2 bzw. Z1.2 der LAGA-Liste. Gewonnenes Aushubmaterial kann somit, mit Ausnahme des Oberbodens, im Bereich des Baugeländes für Verfüllungen von Arbeitsräumen ehemaligen Kellerräumen mitverwendet werden. Überschüssiges Material ist auf einer hierfür geeigneten Deponie zu entsorgen. Besondere Entsorgungs- oder Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Alle Abbruch- und Erdarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

8.3.2 Bodendenkmäler

Um das Vorgehen bei unerwartetem Auffinden von Bodendenkmälern und/oder bergbaulichen Relikten zu klären, wird folgender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) und/oder Relikte des Bergbaus (Stollen, Schächte, usw.) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern und/oder Relikten des Bergbaus ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/93 75 0; Fax 0 27 61/93 75 20) 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 Denkmalschutzgesetz NRW).

Konkrete Erkenntnisse über vorhandene Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Da das Plangebiet bergbaulichen Einwirkungen unterlegen hat, kann auch älterer Bergbau demnach nicht ausgeschlossen werden. Relikte des Bergbaus (Stollen, Schächte, usw.) sind auch für die Bodendenkmalpflege von Interesse und können auch mit archäologischen Methoden untersucht werden. Für den Fall, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler und/oder Relikte des Bergbaus aufgedeckt werden, ist der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/93 75 0; Fax 0 27 61/93 75 20) zu benachrichtigen, damit diese Entdeckungen von Mitarbeitern des LWL-Archäologie für Westfalen besichtigt und entsprechend dokumentiert werden können.

8.3.3 Baudenkmäler

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Innerhalb und in unmittelbarem Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine baulichen Anlagen vorhanden, die in der Denkmalliste der Stadt Bochum eingetragen sind.

8.3.4 Kampfmittel

Folgender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Kampfmittel

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

Auf dem Grundstück sind nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, Hagen keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, da dort keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt.

Es hat in diesem Bereich keine Bombardierung stattgefunden.
Grundsätzlich gilt jedoch:

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

8.3.5 Versorgungsanlagen

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Versorgungsanlagen - bestehende Leitungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 965 liegen innerhalb der öffentlichen Gehwegfläche der Karl-Friedrich-Straße Versorgungsanlagen. Die Strom-, Fernmelde- und Beleuchtungskabel sowie eine Gas- und eine Wasserleitung dienen der Versorgung der näheren Umgebung und der angrenzenden Ortsteile. Die Planung muss entweder so ausgelegt werden, dass auf die Leitungen und Kabel keine Einwirkungen stattfinden können oder es bedarf der Sicherung bzw. Umlegung dieser Leitungen und Kabel. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist es not-

wendig, bei der Planauskunft der Stadtwerke Bochum Holding GmbH die Bestandspläne abzufordern.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, welcher durch gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen sowie Verkehrsinfrastruktureinrichtungen sehr stark durch menschliche Einflüsse überformt ist. Insbesondere die Versorgung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohngebiete macht die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen unter anderem im Geltungsbereich des Plangebietes erforderlich.

Bei Erdarbeiten im Rahmen von Bau- oder sonstigen Maßnahmen besteht die Gefahr, dass insbesondere unterirdische Versorgungsanlagen beschädigt werden können. Versorgungsanlagen können bei Arbeiten jeder Art, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen kann die für die Öffentlichkeit wichtige Versorgung des Betreibers erheblich gestört werden.

Zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bestand sind entsprechende Vorgaben der Leitungsträger zu beachten. Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Da die Stadtwerke Bochum Holding GmbH innerhalb des Plangebietes Versorgungsanlagen betreiben, ist eine genaue Abstimmung der Baumaßnahmen mit der Stadtwerke Bochum Holding GmbH erforderlich, damit abhängig von Art und Umfang der Arbeiten Beschädigungen an Versorgungsanlagen vermieden werden können.

8.3.6 Artenschutzrechtliche Belange

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Artenschutzrechtliche Belange

Um ausschließen zu können, dass es baubedingt zu einer unvermeidbaren Verletzung / Tötung von Individuen der Zwergfledermaus im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen kann, ist eine ökologische Baubegleitung mit Kontrolle der Gebäude(teile) unmittelbar vor Beginn der Rückbauarbeiten durchzuführen. Zudem sollen drei Fledermauskästen an dem geplanten Neubau bzw. an geeigneten Stellen in der Umgebung angebracht werden, um gewährleisten zu können, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten der Art im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Abbrucharbeiten des Gebäudes und die Überbauung der Grün- und Gewerbeflächen bzw. Baufeldräumung sind außerhalb der Brutzeiten, Anfang März bis Mitte September durchzuführen, damit eine Tötung von Individuen (nicht flüggen Jungvögeln) der Brutvögel vermieden werden kann. An dem geplanten Neubau sind an geeigneter Stelle drei Sperlingskoloniehäuser mit je drei Brutkammern nach Vorgaben des Nistkastenherstellers anzubringen, um gewährleisten zu können, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten dieser Art im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Im Rahmen einer Erfolgskontrolle ist durch einen Fachgutachter zu kontrollieren, ob die Nisthilfen Akzeptanz finden. Diese Kontrolle ist mindestens für zwei Brutperioden (über zwei Jahre) durchzuführen und der ULB Bochum das Ergebnis mitzuteilen.

Im Rahmen der Projektentwicklung bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachbeitrag Artenschutz, Verfasser ecoda Umweltgutachten, Dr. Bergen & Fritz GbR, Dortmund (Stand 12.08.2015) erarbeitet. Der Fachbeitrag Artenschutz gelangt zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen des Fachbeitrags wurde zunächst das potenziell vorkommende Artenspektrum anhand verschiedener Datenquellen unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopausstattung ermittelt. Zudem fanden im Jahr 2015 im Plangebiet eine Erfassung von Brut- und Gastvögeln (an drei Terminen) und eine Erfassung von Fledermäusen (an fünf Terminen) statt. Im Rahmen der Ortsbegehungen wurde auch auf ein etwaiges Auftreten von Arten anderer Tiergruppen (z. B. Amphibien, Reptilien oder Libellen) geachtet.

Von den planungsrelevanten Tierarten (vgl. KIEL 2007a, LANUV 2015a), die nach Angaben des LANUV bereits im Messtischblatt Quadranten 4509-3 nachgewiesen worden sind, trat lediglich die Zwergfledermaus im Plangebiet auf. Für die übrigen planungsrelevanten Arten erfüllt das Plangebiet offenbar keine nennenswerte Lebensraumfunktion. Zwar ist ein temporäres Auftreten z. B. nahrungssuchender oder überfliegender Individuen einzelner anderer Arten kurzzeitig grundsätzlich möglich, wäre aber in Bezug auf die Fragestellung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, nicht von Relevanz.

Die Zwergfledermaus überflog das Plangebiet und jagte gelegentlich auch im Plangebiet. Es ergaben sich keine Hinweise auf ein Quartier der Art im Plangebiet. Einzelne Gebäude(teile) weisen grundsätzlich ein gewisses Quartierpotenzial für die Art auf, so dass nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass diese temporär als Zwischenquartier genutzt werden. Vor diesem Hintergrund sind geeignete Maßnahmen (ökologische Baubegleitung mit Kontrolle der Gebäude(teile) unmittelbar vor Beginn der Rückbauarbeiten) zu ergreifen, um ausschließen zu können, dass es baubedingt zu einer unvermeidbaren Verletzung / Tötung von Individuen der Zwergfledermaus im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen wird. Zudem sollen drei Fledermauskästen an dem geplanten Neubau bzw. an geeigneten Stellen in der Umgebung angebracht werden, um gewährleisten zu können, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten der Art im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Einzelne Vogelarten, die alle nicht als planungsrelevanten einzustufen sind (vgl. KIEL 2007a, LANUV 2015a), brüteten im Plangebiet bzw. hatten dort ein Brutrevier. Unter anderem befand sich unter diesen Arten auch der Haussperling, welcher einen Nistplatz im Firstbereich eines Gebäudes im Plangebiet besetzt hatte. Um eine Tötung von Individuen (nicht flüggen Jungvögeln) der Brutvögel gänzlich vermeiden zu können, sollen geeignete Maßnahmen getroffen werden (Abriss des Gebäudes und Überbauung der Grün- und Gewerbeflächen bzw. Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten, Anfang März bis Ende Juni). Darüber hinaus wird empfohlen, zwei Nistkästen für Haussperlinge an dem geplanten Neubau anzubringen, um gewährleisten zu können, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten dieser Art im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Das Anbringen der Fledermaus- und Nistkästen kann im Rahmen der Eingriffsregelung als Kompensation für die zu erwartenden Funktionsverluste angerechnet werden. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen wird die Planung nicht gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

Die Ausführungen des Fachgutachters wurden von der Unteren Landschaftsbehörde mit Stellungnahme vom 28.08.2015 wie folgt ergänzend konkretisiert:

- Da der Haussperling in der Regel als Koloniebrüter auftritt, ist davon auszugehen, dass noch mehr Haussperlinge unter dem Dach des abzureißenden Gebäudes nisten. Aus diesem Grunde sind daher anstelle von zwei Nistkästen für Haussperlinge insgesamt drei Sperlingskoloniehäuser mit je drei Brutkammern an geeigneter Stelle des Neubaus, und nach Vorgaben des Nistkastenherstellers, fachgerecht anzubringen.

- Jedoch ist im Rahmen einer Erfolgskontrolle durch den Gutachter zu kontrollieren, ob die Nisthilfen Akzeptanz finden. Die Kontrolle ist mindestens für 2 Brutperioden (über 2 Jahre) durchzuführen und der ULB Bochum das Ergebnis mitzuteilen.

Eine Anpassung/Änderung des Fachbeitrages Artenschutz ist nicht erforderlich.

Die Untere Landschaftsbehörde ist zu allen aktuellen Artenfunden während des Abriss und Herichtung des Baufeldes sowie zu den Ersatzmaßnahmen (Fledermauskästen, Haussperlingskästen) zu informieren. Des Weiteren sind Rodungszeiträume von Gehölzen gemäß § 39 (5) BNatSchG beim Vollzug des Bebauungsplans einzuhalten.

8.3.7 Nebenanlagen Elektrizität - fernmeldetechnische Nebenanlagen

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Nebenanlagen Elektrizität

Für die Stromversorgung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist die Errichtung einer 10kV-Transformatorstation erforderlich. Der Planträger muss sich zur Festlegung des Standortes frühzeitig mit der Stadtwerke Bochum Netz GmbH in Verbindung setzen.

Aufgrund der erforderlichen Errichtung einer 10kV-Transformatorstation für die Stromversorgung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs, bittet die Stadtwerke Bochum Netz GmbH um frühzeitige Abstimmung des Planungsträgers mit der Stadtwerke Bochum Netz GmbH.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Fernmeldetechnische Nebenanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung West, Karl-Lange-Straße 29, 44791 Bochum, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird. Bei Änderungen ist die Deutschen Telekom Technik GmbH erneut zu beteiligen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Abstimmung mit weiteren Leitungsträgern folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird. Bei Änderungen ist die Deutschen Telekom Technik GmbH erneut zu beteiligen.

8.3.8 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Bochum im Techni-

schen Rathaus, Hans-Böckler-Straße 19, im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingesehen werden.

8.3.9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß § 15 Absatz 6 BNatSchG i. V. m. § 5 LG NRW erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich über eine Ersatzgeldzahlung. Die Ausgleichsbilanzierung wird dazu im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegt. Nach der Ermittlung zeigt sich, dass ein Kompensationsdefizit von ca. 2.177 Wertpunkten besteht. Die Ersatzgeldzahlung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

9. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Nach Anhörung der Bezirksvertretung Bochum-Südwest am 26.03.2014 fasste der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung in der Sitzung vom 01.04.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 965. Dabei verknüpfte der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung den Aufstellungsbeschluss mehrheitlich mit einem Änderungsbeschluss zum 3. Absatz des Beschlussvorschlages wie folgt:

„Der vorgesehene Einzelhandel soll nur in den räumlichen Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs Weitmar-Mark laut Masterplan Einzelhandel möglich sein. Die Anregungen der Bezirksvertretung zur Begrenzung der zulässigen Größe und zur Gestaltung, insbesondere aber zur verkehrlichen Anbindung sollen im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Noch vor dem Offenlagebeschluss soll das Ergebnis den Gremien vorgestellt werden.“

Nach Überarbeitung der Planungen durch den Projektentwickler, wurde sowohl die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch auf Antrag des Vorhabenträgers vom 12.01.2015 die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan in der 8. Sitzung der Bezirksvertretung Bochum Südwest am 24.03.2015 erörtert, beraten und beschlossen.

In der 6. Sitzung des Ausschusses für Planung und Grundstücke am 21.04.2015 wurde ebenfalls die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschlossen. Dieser Beschluss wurde mit einem Änderungsantrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbunden. Der Änderungsantrag enthält folgende Änderungen/Ergänzungen des Beschlussvorschlages:

- *Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird auf max. 1.500 qm und die der ergänzenden Läden und Dienstleistungseinrichtungen auf max. 500 qm im Bebauungsplan begrenzt.*
- *Die Verkaufsfläche befindet sich im entsprechend abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich.*
- *Mit der Zielrichtung „Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Läden“ wird ein Sondergebiet festgesetzt.*
- *Zwischen Bergwerkstraße und Karl-Friedrich-Straße wird eine fußläufige Verbindung geschaffen.*

- *Bei der Gestaltung des Baukörpers werden die Hinweise des Gestaltungsbeirates berücksichtigt.*
- *Da es sich bei dem Gebiet um einen aktuellen Klima-Hotspot handelt, der durch den Neubau noch verschärft wird, sind alle geeigneten Maßnahmen zu ergreifen, um die Erfordernisse des Klimaanpassungskonzepts umzusetzen.*
- *Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird so gestaltet, dass Fußgänger/innen - und insbesondere Schulkinder - diesen Überweg gefahrlos benutzen können.*
- *Möglichst zeitnah wird der geplante Kreisverkehr Heinrich-König-Straße / Karl-Friedrich-Straße / Markstraße / Kemnader Straße realisiert.*

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden die in dem Änderungsantrag aufgeführten Punkte wie folgt berücksichtigt:

- *Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird im Bebauungsplan auf max. 1.500 m² und die der ergänzenden Läden und Dienstleistungseinrichtungen auf insgesamt max. 500 m² begrenzt.*
- *Das Vorhaben liegt überwiegend innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Aus einzelhandelsfachlicher Sicht bestehen gegen die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des abgegrenzten Stadtteilzentrums in begrenztem Umfang keine Bedenken, da sich das Vorhaben größtenteils innerhalb des Zentrums befindet und sich zum zentralen Versorgungsbereich orientiert.*
- *Im Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Nutzungen festgesetzt. Zu den ergänzenden Nutzungen zählen neben Läden z. B. auch gastronomische Nutzungen.*
- *Zwischen der Bergwerkstraße und der Karl-Friedrich-Straße wird durch das Gebäude des Lebensmittelmarktes eine Fußgänger Verbindung geschaffen, die während der Öffnungszeiten zu benutzen ist.*
- *Die Hinweise des Gestaltungsbeirates wurden geprüft, konnten aus topografischen und wirtschaftlichen Gründen jedoch nur in geringem Maße berücksichtigt werden.*
- *U. a. zur Umsetzung der Erfordernisse des Klimaanpassungskonzeptes werden eine weitgehende Dachbegrünung sowie weitere Pflanzmaßnahmen festgesetzt.*
- *Zur Gewährleistung der Sicherheit von Fußgänger/innen sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen. So sollen u. a. die Schallschutzwände im Bereich der Sichtdreiecke der Ein-/Ausfahrt zur Gewährleistung der Sichtbeziehungen transparent ausgeführt und die einfahrenden Fahrzeuge mittels eines Hinweisschildes sowie die ausfahrenden Fahrzeuge mittels einer Signallampe auf den Gehweg hingewiesen werden.*

Ferner wurde die Verwaltung im Rahmen der Beschlussfassung aufgefordert, den Sachstand der Gespräche mit der IHK/Einzelhandelsverband dem Ausschuss für Planung und Grundstücke mitzuteilen. Als Ergebnis kann Folgendes festgehalten werden:

- *Das Einzelhandelsvorhaben wurde in den vergangenen Monaten mehrmals im Konsultationskreis Einzelhandel beraten.*
- *Der Konsultationskreis Einzelhandel hat die Vorgaben des Ausschusses für Planung und Grundstücke vom 21.04.2015 zur Kenntnis genommen und keine Bedenken gegen die Verkaufsflächenobergrenzen (1.500 qm für Lebensmittelmarkt und insgesamt 500 qm für ergänzende Betriebe) geäußert.*
- *Bezüglich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches bestehen keine Bedenken, da sich das Vorhaben größtenteils innerhalb der Zentrenabgrenzung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark befindet und sich zum Zentralen Versorgungsbereich orientiert.*

In der 10. Sitzung der Bezirksvertretung Bochum-Südwest am 23.06.2015 wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 wurde am 24.08.2015 im Amtsblatt der Stadt Bochum öffentlich bekannt gemacht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 wurde am Donnerstag, dem 10.09.2015 um 18:00 Uhr im Haus Spitz, Kemnader Straße 138 in 44797 Bochum eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Weiteres Verfahren

Nach dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erfolgt im Amtsblatt der Stadt Bochum die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung. Hieran schließt die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Begründung mit Umweltbericht für die Dauer eines Monats sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (Anregungen/Bedenken) erfolgt die Erarbeitung des Planentwurfes für den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Bochum. Nach erfolgtem Satzungsbeschluss schließt letztlich die öffentliche Bekanntmachung der Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung an. Mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bochum tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

10. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	ca. 6.175 m²	100 %
Art der baulichen Nutzung		
Sonstige Sondergebiete (SO) Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Nutzungen	ca. 5.916 m²	96 %
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich	ca. 259 m²	4 %

11. UMSETZUNG DER PLANUNG

11.1 Erschließung

Der Standort zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) in dem Sonstigen Sondergebiet (SO) ist über die Karl-Friedrich-Straße (K 2) sehr gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossen.

Für Fußgänger besteht beidseitig der Karl-Friedrich-Straße ein Straßen begleitender Gehweg, der im Bereich des „Stadtteilzentrum Weitmar-Mark“ über die gesamte Länge durchgehend ausgebaut ist. Das Fußwegesystem soll durch eine zusätzliche Wegeverbindung von der Bergwerksstraße durch das Gebäude des Lebensmittelmarktes zur Karl-Friedrich-Straße ergänzt werden. Diese soll die Anbindung an die westlich anschließenden Wohnquartiere Bergwerksstraße, Neulingstraße, Heinrich-König-Straße gewährleisten.

Für Radfahrer ist die Erreichbarkeit per Fahrrad über die Karl-Friedrich-Straße gegeben.

Pkw-Stellplätze

Die geplante Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes beinhaltet die Errichtung einer Tiefgarage mit bis zu ca. 112 Pkw-Stellplätzen, davon zwei Pkw-Stellplätze für Behinderte. Für die Belange des ruhenden Verkehrs steht mit der geplanten Tiefgarage ein hinreichendes Pkw-Stellplatzangebot zur Verfügung.

Die Fahrgassen zwischen den Parkreihen werden mit einer Breite von ca. 6,50 m bemessen. Die Standard-Pkw-Stellplätze erhalten Abmessungen von ca. 2,50 m Breite und ca. 5,00 m Länge, welche unter Berücksichtigung des Pkw-Überstandes ausreichend ist. Die Behinderten-Pkw-Stellplätze erhalten Abmessungen von ca. 3,50 m Breite und ca. 5,00 m Länge.

Fahrrad-Stellplätze

Neben Stellplätzen für Pkw sind im Plangebiet auch Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Diese sollen zum Haupteingang des Gebäudes orientiert werden. Hierdurch wird eine direkte Beziehung zum Ein-Ausgang der Einzelhandelsbetriebe gewährleistet.

Versorgung

Die Versorgung der Grundstücke im Plangebiet ist bereits in den umgebenden Verkehrsflächen vorhanden und kann durch Anschlüsse an die jeweiligen Versorgungsnetze erweitert werden. Insbesondere die noch vorhandene Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes ist an die vorhandenen Strom- und Wasserversorgungsnetze angeschlossen.

Auf dem Vorhabengrundstück sind keine öffentlichen Versorgungsanlagen vorgesehen. Öffentliche Belange der Ver- und Entsorgung werden davon nicht berührt.

Der Strombedarf des Plangebietes kann ebenfalls über entsprechende Mittelspannungskabel und 10kV-Transformatorstationen der Stadtwerke Bochum Holding GmbH abgedeckt werden. Im Zusammenhang mit der Errichtung des Vorhabens ist jedoch die Ausweisung einer Trafostation erforderlich, die ausschließlich der Eigenversorgung des Vorhabens mit Strom dient.

Der Standort der privaten Trafostation ist zum jetzigen Zeitpunkt innerhalb des westlichen Vorhabengebietes außerhalb des Gebäudes geplant. Eine genaue Festlegung des Standortes kann derzeit abschließend noch nicht vorgenommen werden und erfolgt daher im weiteren Planungsprozess in Abstimmung mit der Netzgesellschaft der Stadtwerke Bochum Netz GmbH, der Standort wird grundbuchlich gesichert. Die Maßnahmen zur Errichtung und Sicherung der Zugänglichkeit der Trafostation werden auf der Ebene des Durchführungsvertrags verbindlich vereinbart. Standorte für 10kV-Transformatorstationen sind in dem Baugebiet möglich und zulässig.

Die Wasserversorgung der neuen Bauflächen innerhalb des Plangebietes erfolgt durch die Erweiterung des umliegenden Wasserversorgungsnetzes. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird in der Dimensionierung der Wasserversorgungsleitungen berücksichtigt und ist im Einzelfall Bauobjekt bezogen mit der Stadtwerke Bochum Holding GmbH abzuklären. Die Löschwassermenge von 96 m³/h kann aus den Hydranten vor Haus Karl-Friedrich-Straße Nr. 112 und in der Bergwerksstraße vor Haus Nr. 24 entnommen werden.

In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Gehwege) der Karl-Friedrich-Straße liegen Strom, Fernmelde- und Beleuchtungskabel sowie eine Gas- und eine Wasserleitung. Die Planung für die Treppenanlage sowie für die Tiefgaragenzufahrt muss entweder so ausgelegt werden, dass auf die Leitungen und Kabel keine Einwirkungen stattfinden können, oder es Bedarf der Sicherung bzw. Umlegung dieser Leitungen und Kabel. Die Kosten für diesbezügliche Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen. Im Rahmen der Ausbauplanung werden die Vorhabenträger mit allen beteiligten Versorgungsträgern eine Abstimmung zur Leitungsführung vornehmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung West, Karl-Lange-Straße 29, 44791 Bochum so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

Entwässerung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 zu errichten und zu betreiben.

Im Rahmen der Projektentwicklung bzw. der Planerstellung wurde ein Baugrundgutachten durch das Büro für Geotechnik Michael Clemens, Düsseldorf, Stand 11.07.2014 erarbeitet. Das Baugrundgutachten gelangt zu folgendem Ergebnis:

Der anstehende Schluffboden ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit (Durchlässigkeitsbeiwert von $k = 5 \times 10^{-8}$ m/s) „sehr schwach durchlässig“. Der darunter anstehende verwitterte Fels ist mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k = 5 \times 10^{-10}$ m/s „praktisch undurchlässig“.

Für eine funktionsfähige Versickerung über Anlagen nach DWA-Arbeitsblatt A 138 (z. B. Mulden oder Rohrrigolen) ist der anstehende Boden demnach nicht geeignet.

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Entwässerungskanäle vorhanden. Die angrenzende öffentliche Mischwasserkanalisation liegt in den Straßen Karl-Friedrich-Str. und Bergwerksstr.

Zur Realisierung der geplanten Bebauung ist die Errichtung von Abwasserkanälen im Plangebiet erforderlich. Die Grundstücksentwässerung der geplanten Bebauung ist im Trennsystem auszuführen. Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ableitung in den Schmutzwasserkanal auf eine dem Kanal hydraulisch angepasste Abflussmenge zu drosseln.

Für die Bemessung des Stauvolumens der Regenrückhaltung sind 15 l/m² der versiegelten und an den Kanal angeschlossenen Fläche zugrunde zu legen. Die Drossel ist mit 0,5l/sec pro 200m² angeschlossene Fläche zu bemessen. Die Regenrückhaltung ist, soweit sie unter der Rückstauenebene liegt, vor dem Eindringen von Schmutzwasser durch eine Rückstausicherung zu schützen.

In der DIN 1986-100 sind keine Regenspenden für Bochum aufgeführt. Die nachfolgenden Werte wurden für das Stadtgebiet ermittelt und sind bei allen Berechnungen wie beispielsweise Überflutungsnachweis, Dachentwässerung, Notentwässerung usw. zu verwenden.

- *Dachflächen bzw. Flächen nach 14.7*
*Regendauer $D = 5 \text{ min}$: $r_{(5,5)} = 335 \text{ l/(s*ha)}$, $r_{(5,100)} = 540 \text{ l/(s*ha)}$*
- *Grundstücksflächen*
*Regendauer $D = 5 \text{ min}$: $r_{(5,2)} = 273 \text{ l/(s*ha)}$, $r_{(5,30)} = 457 \text{ l/(s*ha)}$*
*Regendauer $D = 10 \text{ min}$: $r_{(10,2)} = 191 \text{ l/(s*ha)}$, $r_{(10,30)} = 353 \text{ l/(s*ha)}$*
*Regendauer $D = 15 \text{ min}$: $r_{(15,2)} = 153 \text{ l/(s*ha)}$, $r_{(15,30)} = 287 \text{ l/(s*ha)}$*

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Sollten öffentliche Kanäle auf einem privaten Grundstück verbleiben oder gebaut werden, so ist zur Sicherung dieser öffentlichen Kanäle die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten der Flurstücke und zu Gunsten der Stadt Bochum erforderlich.

Für das Plangebiet ist eine Überflutungsprüfung erforderlich. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen ist nicht auszuschließen, dass Wasser in die geplante Parkierungs- und Anlieferungszone fließt. Die Lage der Zufahrt sollte hinsichtlich des Überflutungsschutzes nicht in Bereichen von Gelände- oder Straßentiefpunkten angeordnet werden. Falls dies nicht möglich ist, so ist ein Objektschutz (z. B. Fluttore) vorzusehen. Des Weiteren ist dieser ca. 3,0 m gegenüber der Karl-Friedrich-Straße tiefer liegende Bereich gegen Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen.

Entsorgung

Die Abfallentsorgung der Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist über die Anfahrbarkeit des Gebäudes für Müllfahrzeuge über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. über das Vorhabengrundstück sichergestellt. Weitergehende planungsrechtliche Belange zur Ver- und Entsorgung werden nicht berührt.

11.2 Bodenordnung

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Privateigentum. Dies trifft insbesondere für die als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzten Grundstücke des Plangebietes zu. Die Teilflächen der als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen an der Karl-Friedrich-Straße befinden sich im Eigentum der Stadt Bochum.

Aufgrund dieser Eigentumsverhältnisse ist mit einer zügigen Umsetzung des Bebauungsplanes zu rechnen. Zur Verwirklichung der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auch eine Zuteilung von Flächen im Rahmen der vereinfachten Umlegung VU 578.

11.3 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Insgesamt wird das Vorhaben in keine wertvollen Biotopstrukturen eingreifen. Der Verlust der Vegetationsflächen der Plangebietsbereiche wird zunächst im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ausgewertet und dargelegt. Auf den nicht überbaubaren Flächen sowie den Grünflächen wird eine Ersatzvegetation geschaffen. Das restliche ökologische Defizit wird über eine Ersatzgeldzahlung kompensiert. Für den Vorhabenträger ergibt sich damit eine Ersatzgeldzahlung, die im Durchführungsvertrag geregelt wird. Die konkreten Eingriffe, die Festlegung des Kompensationsumfangs sowie die Art und Weise des Ausgleichs sind dem Umweltbericht bzw. dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Der Investor verpflichtet sich, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Die hierzu erforderlichen verbindlichen Regelungen sind Gegenstand des Durchführungsvertrags.

11.4 Kosten

Die Kosten des Vorhabens werden von den Investoren getragen. Kosten für die Stadt Bochum entstehen nicht.

11.5 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist eine Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb von einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder teilweise) verpflichtet. Hierzu ist ein „Durchführungsvertrag“ spätestens bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen.

Der Durchführungsvertrag kann auch Regelungen zu weiteren städtebaulichen, wirtschaftlichen und erschließungstechnischen Aspekten enthalten, vergleichbar einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Durch die Stadt Bochum wird üblicherweise eine Zweiteilung des Durchführungsvertrages in Teil A und Teil B vorgenommen:

Zu den Vertragsinhalten des Teils A zählen insbesondere:

- Der Vorhabenträger muss bereit und in der Lage sein, die Planinhalte zu realisieren.
- Er hat u. a. den Nachweis zu führen, dass er rechtlich und tatsächlich über die im Plangebiet vorhandenen Flächen verfügen kann.
- Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme sämtlicher Planungs-, Verfahrens- und Realisierungskosten sowie zur Leistung einer Vorabpauschale an die Stadt Bochum zur Deckung der Verfahrenskosten.
- Der Ausschluss jeglicher Verpflichtung der Stadt zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie von etwaigen Zeitrahmen für das Aufstellungsverfahren.
- Der Ausschluss jeglicher Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die diesem im Hinblick auf die Planaufstellung entstehen.

Die Stadt Bochum und der Vorhabenträger haben mit Datum vom 05.01.2016/16.01.2016 den Durchführungsvertrag - Teil A - geschlossen.

Zu den Vertragsinhalten des Teils B zählen insbesondere:

- Dieser Vertragsteil soll sicherstellen, dass das Vorhaben innerhalb einer angemessenen Zeit fertig gestellt wird.

Der Vertragstext wird kontinuierlich in Abstimmung mit dem Vorhabenträger dem Verfahrensstand angepasst und muss vor dem Satzungsbeschluss des Rates über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zustande gekommen sein. Eventuell erforderliche Bürgschaften und ggf. andere Nachweise müssen ebenfalls vor dem Satzungsbeschluss des Rates vorliegen.

- Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag - Teil B verbindlich festgeschrieben.
- Einzelheiten zur geplanten Niederschlagswasserentwässerung werden in dem erforderlichen eigenständigen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelt. Im Zuge des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger auf die notwendigen Anträge/Freistellungen nach WHG/Landeswassergesetz (LWG) verpflichtet.

Die Verhandlungen zum Durchführungsvertrag Teil B werden parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt und vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

11.6 Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht betroffen.

12. GUTACHTEN

Im Rahmen der Vorhabenentwicklung zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Läden bzw. im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Planungen, Berichte, Stellungnahmen und Gutachten erstellt:

- 12.1 Baugrundgutachten - Ersterkundung, Neubau EDEKA-Verkaufsmarkt, Karl-Friedrich-Straße/ Bergwerksstraße in 44795 Bochum (erstellt im Auftrag der VDH-Projektmanagement GmbH, Erkelenz, Verfasser: BÜRO FÜR GEOTECHNIK - Michael Clemens + Ingenieure, Ratiborweg 3, 40231 Düsseldorf, Stand: 11.07.2014)
- 12.2 Bergschadentechnische Gefahrenanalyse - Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau -, Neubauprojekt an der Karl-Friedrich-Straße in Bochum, (erstellt im Auftrag der VDH-Projektmanagement GmbH, Erkelenz, Verfasser: ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH, Konrad-Zuse-Straße 4, 44801 Bochum, Stand: 09.10.2014)
- 12.3 Gutachterliche Bewertung zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsbausteinen im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark in Bochum, Endbericht Teil A (erstellt im Auftrag der Stadt Bochum, Verfasser: Junker + Kruse Stadtforschung/Planung, Markt 5, 44137 Dortmund, Stand: Dezember 2014 / Februar 2015)
- 12.4 Gutachterliche Bewertung zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsbausteinen im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark in Bochum, Endbericht Teil B (erstellt im Auftrag der Stadt Bochum, Verfasser: Junker + Kruse Stadtforschung/Planung, Markt 5, 44137 Dortmund, Stand: Februar 2015)
- 12.5 Gutachterliche Bewertung der Neukonzeptionierung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Weitmar-Mark / Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße -, Ergänzende Stellungnahme (erstellt im Auftrag der Stadt Bochum, Verfasser: Junker + Kruse Stadtforschung/Planung, Markt 5, 44137 Dortmund, Stand: 26. Juni 2015)

- 12.6 Schalltechnische Untersuchung zu dem geplanten EDEKA-Markt an der Karl-Friedrich-Straße in Bochum, Bericht-Nr.: FA 7306-3 (erstellt im Auftrag der VDH Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Verfasser: Peutz Consult GmbH Beratende Ingenieure VBI, Martener Straße 525, 44379 Dortmund, Stand: 13.07.2015)
- 12.7 Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines EDEKA-Marktes am Standort Karl-Friedrich-Straße in Bochum, Projekt-Nr. 1476, (erstellt im Auftrag der EDEKA Handelsgesellschaft mbH, Moers, Verfasser: Ambrosius + Blanke - Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Westring 25, 44787 Bochum, Stand: 23.07.2015)
- 12.8 Fachbeitrag Artenschutz zu dem Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße - (erstellt im Auftrag der EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH, Moers, Verfasser: ecoda Umweltgutachten - Dr. Bergen & Fritz GbR, Ruinenstraße 33, 44287 Dortmund, Stand: 12.08.2015)
- 12.9 Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde Bochum vom 28.08.2015 zum Fachbeitrag Artenschutz (Stand: 12.08.2015)
- 12.10 Landschaftspflegerischer Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße - (erstellt im Auftrag der EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH, Moers, Verfasser: VDH Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Stand: 07.04.2016)
- 12.11 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße - (Verfasser: VDH Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Stand: 07.04.2016)
- 12.12 Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 965 - Karl-Friedrich-Straße/Bergwerksstraße - (Verfasser: VDH Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Stand: 07.04.2016)

13. AUSKUNFT

Stadt Bochum

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Technisches Rathaus Bochum

Hans-Böckler-Straße 19

44777 Bochum

Frau Czerwinski Zimmer 1.0.210 (Planauslage im Foyer), Tel.: 02 34 / 910 - 17 17

Herr Gesien Zimmer 1.0.460, Tel.: 0234 / 910 - 25 48

E-Mail: amt61@bochum.de

Internet: www.bochum.de/bebauungsplaene