

STADT BOCHUM

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 332 N

- Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 332 -

für ein Gebiet nördlich der Elsa-Brändström-Straße, östlich der Grundstücke Elsa-Brändström-Straße 64, Uevelgönne 2 - 10, südlich der Grünfläche sowie westlich des Schulgeländes der Matthias-Claudius-Schule und der Grundstücke Elsa-Brändström-Straße 42a - 44a

1. Lage des Plangebietes
2. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung
3. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 4.2 Gebietsentwicklungsplanung
5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung
 - 5.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 5.2 Gewerbe
 - 5.3 Zur Problematik nicht integrierter Einzelhandelsstandorte
 - 5.4 Zur Situation des Handels in Weitmar-Mitte
6. Flächennutzungsplanung - Landschaftsplanung
7. Bebauungsplanverfahren
8. Planinhalt
 - 8.1 Zweck und wesentliche Auswirkungen
 - 8.2 Abwägungsgrundsätze und -ergebnis
 - 8.3 Festsetzungen
 - 8.3.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
 - 8.3.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3.3 Öffentliche Grünfläche
 - 8.3.4 Sonstige Festsetzungen
 - 8.3.5 Hinweise
 - 8.3.5.1 Bodendenkmäler
 - 8.3.5.2 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen
 - 8.3.6 Kennzeichnungen
 - 8.3.6.1 Kampfmittelfunde

- 8.3.6.2 Bergbau
- 8.3.6.3 Bodenschutz und Altlasten
- 8.3.6.4 Ausgasungen

- 9. Eingriffsregelung und Umweltverträglichkeitsprüfung

- 10. Baudenkmäler

- 11. Entwässerung

- 12. Öffentlicher Personennahverkehr

- 13. Flächenbilanz

- 14. Kosten

1. Lage des Plangebietes

Das Gelände des Planungsraumes befindet sich im Stadtteil Weitmar, ca. 300 m westlich des Siedlungsschwerpunktes Weitmar-Mitte. Im Norden grenzt eine Grünfläche, im Osten das Gelände der Evangelischen Gesamtschule und Wohnbebauung an. Südlich bildet die Elsa-Brändström-Straße die Plangeietsgrenze, westlich grenzt die Wohnbebauung der Straße "Uevelgönne" an.

2. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung

Das Gebiet wurde im Jahre 1968, nachdem es durch die Aufgabe der bergbaulichen Tätigkeiten (Nutzung als Bergehalde) brach lag, auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 322 zur gewerblichen Besiedlung erschlossen. Südwestlich, nordöstlich und nördlich der als Stichstraße ins Gebiet führenden Elsa-Brändström-Straße, die am Ende, nach ca. 100 m, in einen Wendekreis mündet, sind kleinere Gewerbegrundstücke entstanden, die von kleinteiligen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie einem Autohaus genutzt werden. Auf vielen Grundstücken finden sich dem Betrieb zugeordnete Wohnhäuser, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO genehmigt wurden.

3. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

Auslöser zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 332 N war eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes in einen Lebensmitteldiscounter. Auf der Grundlage des im Planbereiches existierenden Baurechtes (B-Plan Nr. 332 vom 30.11.1968/ BauNVO vom 26.06.1962) wäre die unerwünschte Ansiedlung des Lebensmitteldiscounter nicht zu verhindern gewesen.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund der zu erwartenden bodenrechtlichen Spannungen, die mit dem Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebiete verbunden ist, ist das Erfordernis der Ordnung gegeben.

Insbesondere gilt es, neben dem Schutz der Innenstadt und der Stadtteilzentren vor weiteren Einzelhandelsstandorten an nicht integrierten Lagen, die Gewerbe- und Industriegebiete selbst vor einer Entwicklung zum Einzelhandelsstandort zu schützen. In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums wird die weitere Festsetzung großer zusammenhängender Gewerbegebiete zusehends schwieriger. Insbesondere die aus weiteren Ausweisungen resultierenden Konflikte mit angrenzenden Nutzungen erfordern, dass die bereits verfügbaren Flächenpotentiale weiterhin für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe und Dienstleister gesichert werden müssen.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass gerade im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor (außerhalb des Einzelhandels) Chancen liegen, auch künftig ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot zu schaffen. Handwerk und produzierendes Gewerbe sind im Mittel arbeitsplatzintensiver als

Einzelhandelseinrichtungen.

Neben dem Verlust der Fläche für Industriebetriebe, produzierende Gewerbebetriebe, Handwerker und Büro- bzw. Verwaltungseinrichtungen werden durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben die Erwartungen der Flächeneigentümer bzgl. der erzielbaren Kaufpreise in die Höhe getrieben.

Die Umsetzung der Zielsetzung soll mit Hilfe einer Erweiterung und Ergänzung des seit dem 30.11.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 332 erfolgen. D. h., das benachbarte Grundstück wird in den Planbereich mit einbezogen und die textlichen Festsetzungen um den Ausschluss von Einzelhandel sowie anderen, nicht der Produktion und Dienstleistung zuzurechnenden Betriebe, ergänzt.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen 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.

4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes i. S. des LEPro gem. §§ 9 und 23 Abs. 2.

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

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen. So sind gem. § 6, § 21 u. § 24 LEPro durch die Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, die Förderung der städtebaulichen Entwicklung, die siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, die Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten (SSP), die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur die Voraussetzungen für die Leistungsfähigkeit der Ballungskerne als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen.

4.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (vom 17.07.2001), liegt das Plangebiet im Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).

Die Darstellungen im Plan werden durch Grundsätze und Ziele im Textteil ergänzt. Folgende Grundsätze bzw. Ziele sind für das Plangebiet maßgeblich:

2.2 Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)

2.2.1 Nutzung der GIB

Ziel 9

- (1) Neue gewerbliche und industrielle Bauflächen der Bauleitpläne sollen in räumlich konzentrierter Form aus den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen entwickelt werden. Hierbei sind solche Nutzungen anzustreben, die der spezifischen Standorteignung am besten entsprechen.
- (2) Zur Strukturverbesserung und Standortsicherung sind innerhalb der dargestellten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen die Angebote an Gewerbeflächen, die besonderen ökologischen, städtebaulichen und architektonischen Qualitätsanforderungen entsprechen, auszuweiten.

2.2.2. Bedarf an GIB

Ziel 10 (Auszug)

- (1) Zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von gewerblichen Betrieben ist ein ausreichendes, den Bedarf sicherndes Flächenangebot durch die Bauleitplanung vorzuhalten. Den Entwicklungsschwerpunkten kommt hierbei eine besondere Funktion als Standorte für die vielfältige und konzentrierte Ansiedlung gewerblicher Betriebe zu.
- (2) Betriebserweiterungen sollen möglichst durch Arrondierung der Betriebsflächen am bestehenden Standort erfolgen. Wo dies städtebaulich nicht möglich bzw. aus Gründen des Freiraumschutzes oder wegen ökologischer Belange nicht vertretbar ist, sind Bauflächen für Betriebsverlagerung innerhalb der Gemeinde oder im zugehörigen Mittelzentrum bedarfsgerecht zu entwickeln.

5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

5.1 Räumliches Ordnungskonzept

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im "Räumlichen Ordnungskonzept" der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.95 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnungen auf (Typ A, B₁, B₂, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der

Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem "Räumlichen Ordnungskonzept" liegt das Plangebiet im Zuordnungsbereich des Siedlungsschwerpunktes Weitmar-Mitte, einem innerstädtischen Schwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb dieses Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.2004 14.680 und im Zuordnungsbereich 1.718, zusammen also 16.398 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl für den Gesamtbereich auf ca. 15.040 Einwohner zurückgehen.

Neben der generellen Zielsetzung der Räumlichen Ordnung den Siedlungsschwerpunkten eine zur Tragfähigkeit der Versorgungszentren angemessene Bevölkerung zuzuordnen, geht es hier darum, die Ansiedlung zentrentypischer Versorgungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes (Gewerbegebietes) im Zuordnungsbereich zu verhindern. Demgegenüber sollen Flächen zur Ansiedlung und Sicherung gewerblicher Arbeitsplatzstandorte angeboten und gesichert werden. Dies entspricht den Zielen für den Bereich Arbeit und Wirtschaft (Zielkatalog, Oberziele 10.1.1, 10.1.3 und 10.1.7).

5.2 Gewerbe

Die Ziele der Stadtentwicklung der Stadt Bochum sind im Zielkatalog einzeln aufgeführt:

Oberziel: 10.1.1 Verbesserung der Standortvoraussetzungen für Betriebsansiedlungen

Teilziel: 1.1.4.2 Langfristige Flächensicherung für Arbeitsstätten

Der Baulandbericht Bochum (Februar 1994) macht zu Gewerbeflächen folgende Aussagen:

Bei einer besiedelten Fläche von zwei Drittel des Stadtgebietes muss es Ziel der Stadtplanung sein, Gewerbeflächenangebote zu schaffen, ohne die knappen, ökologisch notwendigen Freiflächen weiter zu reduzieren. Innerhalb der Gesamtgewerbeflächen befinden sich etwa 200 ha freie, d. h. zurzeit nicht genutzte Flächen, die im FNP als Gewerbeflächen ausgewiesen sind.

Dieses Flächenangebot liegt deutlich über den von Eckey/Klemmer ermittelten Bedarfswerten.¹

Zu beachten ist, dass die Verfügbarkeit der freien Gewerbeflächen sehr stark durch Eigentumsverhältnisse und Kontaminationen durch industrielle Vornutzung eingeschränkt war und zum Teil auch heute noch beeinträchtigt ist.

Die Anstrengungen zur Altlastensanierung der Flächen, die in den letzten Jahren unternommen wurden, zeigen erste Erfolge. Es gibt sanierte Flächen zur

¹ Hans-Friedrich Eckey, Paul Klemmer: Arbeitsmarkt- und Gewerbeflächenprognose für das mittlere Ruhrgebiet, Bochum, Kassel im Mai 1992

Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Bei weiteren Flächen wird zurzeit die erforderliche Aufbereitung durchgeführt. Darüber hinaus gibt es Flächen, für die Untersuchungsergebnisse vorliegen und die Sanierung konkret geplant ist. Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Verfügbarkeit für Gewerbeflächen entscheidend verbessert. Von den freien Gewerbeflächen sind oder werden in absehbarer Zeit ca. 121 ha für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben verfügbar. Diese Zahl entspricht etwa dem von Eckey/Klemmer ermittelten Bedarfswert bis 2005. Von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist dabei, dass durch das Flächenrecycling die Inanspruchnahme von ökologisch wichtigen Freiflächen vermieden wird. So wird die Aufbereitung ehemaliger Industrieflächen - insbesondere der Zechenbrachen - auch zu einer wichtigen Maßnahme für den Umweltschutz.

5.3 Zur Problematik nicht integrierter Einzelhandelsstandorte

Die Entwicklung im Einzelhandel in der Bundesrepublik Deutschland² ist in den vergangenen Jahren bei relativ stagnierenden Umsätzen von einer sinkenden Anzahl an Betrieben bei gleichzeitiger Zunahme der Verkaufsfläche geprägt. Parallel dazu erleben Shopping-Center einen Aufschwung und es erfolgt eine Konzentration auf einige wenige Filialkonzerne. Die Standortwahl erfährt eine zunehmende Polarisierung: in den 1a-Lagen kommt es zu einem Zuwachs durch gehobenes Genre und kleine Filialisten, während gleichzeitig in den verkehrsorientierten Lagen „auf der grünen Wiese“ ein starker Zuwachs durch preisaggressives Angebot und große Filialisten zu verzeichnen ist. Verlagerungstendenzen sind von den 1b-Lagen in citynahe Shopping-Center und von den Stadtteil-Centern in Richtung verkehrsorientierte Standorte zu verzeichnen.

Die grob skizzierten Entwicklungstendenzen wirken sich in hohem Maße auf die gewachsene Zentrenstruktur der Städte aus. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im Zusammenhang mit schrumpfenden oder stagnierenden Bevölkerungszahlen und wirtschaftlichen Strukturveränderungen, sind bekannt und fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Auf der Ebene des Gesetzgebers ist auf diese Entwicklung und die damit verbundenen Auswirkungen mit mehreren Novellierungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), letztlich vom 23.01.90, sowie dem „Nordrhein-Westfälischen Einzelhandelserlass“ vom 20.06.1996 reagiert worden. In dem v.g. Erlass werden die Gemeinden u.a. aufgefordert, ihr Gemeindegebiet in Hinblick auf mögliche Fehlentwicklungen im Handelsbereich zu überprüfen und gegebenenfalls gegenzusteuern.

Auf der Grundlage des „Einzelhandelsstrukturgutachtens“ von 1992, des ROK sowie der aufgeführten strukturellen Veränderung des Einzelhandels hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 12.02./12.03.03 die „Einzelhandels- und Zentrenkonzeption Bochum“ als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert die 40 Versorgungszentren in ein 4-stufiges System, nach dem Weimar-Mitte der Stufe 3 - überwiegend

² vgl. Jones Lang Wootton (Hrsg.) (1998): Retail Report 1998. Standortstrategien im Einzelhandel. Berlin

Nahversorgung - zugeordnet ist.

Die Einzelhandelssituation in Bochum liegt im Bundestrend. Sie kann wie folgt umrissen werden ^{3, 4}:

- In den vergangenen Jahren hat sich die Summe der Verkaufsflächen im Stadtgebiet kontinuierlich vergrößert. Parallel dazu nahm die Anzahl der Betriebe ab.
- Der Anteil der großflächigen Einzelhandelsbetriebe (> 700 m² Verkaufsfläche) an nicht-integrierten Standorten ist in den vergangenen Jahren angestiegen.
- Die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung korrespondiert nicht mit der Entwicklung innerhalb der Versorgungszentren. Von den gewachsenen (integrierten) Zentren wiesen die Großzahl stagnierende bzw. rückläufige Verkaufsflächentendenzen auf. Hierunter fallen u.a. die Zentren Bochum-Innenstadt und Wattenscheid-Innenstadt.
- Im Vergleich zu anderen Oberzentren liegt die Verkaufsflächenkonzentration der Stadtmitte unter dem Durchschnitt. Dies ist auch als Folge der Entwicklung von Einkaufsschwerpunkten an nicht-integrierten Standorten zu werten.
- Aufgrund der vorhandenen differenzierten Einzelhandelsausstattung und der heterogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur sollten die Prioritäten zugunsten qualitativer Verbesserungen der Bochumer Innenstadt sowie der gewachsenen Stadtteilzentren gesetzt werden. Die weitere Verkaufsflächenexpansion an peripheren Standorten des Stadtgebietes ist zu bremsen.

Bereits 1992 wurde im zitierten ECON-Gutachten empfohlen, u.a. für peripher gelegene Flächen die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen anzuregen, auf denen nach geltendem Recht (§ 34 BauGB bzw. festgesetztem, älterem Planungsrecht) zentrenunverträgliche Handelsbetriebe nicht zu verhindern wären. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 332 N ist der o.g. Systematik zuzuordnen.

5.4 Zur Situation des Handels in Weimar-Mitte

Das dem Plangebiet benachbarte Stadtteilzentrum Weimar-Mitte stellt i.V. mit dem Versorgungszentrum Weimar-Bärendorf die Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung des SSP Weimar- Mitte dar.

In der Überlagerung mit Einzelhandelsangeboten , öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistungsbetrieben kommt diesem Zentrum sowohl eine versorgungsstrukturelle

³ vgl. ECON-CONSULT GmbH (1993): "Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Einzelhandels in Bochum", Teil A, Köln

⁴ vgl. ECON-CONSULT GmbH: Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, Köln, August 2000

als auch stadträumlich prägende Funktion zu, deren Erhalt eine wesentliche Aufgabe der Stadtentwicklung ist. Das aufgeführte Einzelhandelsstrukturgutachten von 1992 ermittelte u.a. für das Zentrum Weimar- Mitte folgende Verkaufsflächen und Betriebe:

Fristigkeit der Warengruppen		Verkaufsfläche in m ²	Betriebe
kurzfristiger	Warenbereich	1.430	17
mittelfristiger	Warenbereich	270	7
langfristiger	Warenbereich	375	4
Summe		2.075	28

Für die Weiterentwicklung und Sicherung der Einzelhandelsfunktion empfahl das Gutachten u.a. eine maßvolle Angebotserweiterung mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 qm.

Die Gegenüberstellung dieses Angebotes zur aktuellen Bestandssituation (Erhebung 2003) zeigt keine wesentliche Veränderung sowohl in dem summierten Verkaufsflächenangebot als auch in den unterschiedlichen Fristigkeitsstufen:

Fristigkeit der Warengruppen		Verkaufsfläche in m ²	Betriebe
kurzfristiger	Warenbereich	1.482	19
mittelfristiger	Warenbereich	336	8
langfristiger	Warenbereich ¹	175	3
Summe		1.993	30

Das Versorgungsangebot hat sich somit im Beobachtungszeitraum nicht grundsätzlich reduziert (größte Veränderung im langfr. Warenbereich). Eine Zunahme gem. der o.a. Empfehlungen, die zu einer Aufwertung des Versorgungszentrums führen würde, hat demgegenüber nicht stattgefunden.

Um das Einzelhandelsangebot in diesem und weiteren benachbarten Versorgungszentren (u.a. Weimar-Bärendorf, Eppendorf) auch zukünftig zu sichern, wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ausgeschlossen.

6. Flächennutzungsplanung - Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine nachhaltige 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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum stellt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 332 N überwiegend die Nutzungsdarstellung "Gewerbliche Baufläche" dar. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird als "Grünfläche - Dauerkleingarten" dargestellt.

Aufgrund der Kleinräumigkeit dieser Abweichung gilt der Bebauungsplan als aus dem

Flächennutzungsplan entwickelt.

Im nördlichen Geltungsbereich greift der Bebauungsplan in den bisherigen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bochum West ein.

Der Landschaftsplan enthält für diesen Bereich Entwicklungsziele. Die Einschränkung des Geltungsbereichs ist unter dem Gesichtspunkt gerechtfertigt, dass bereits für alle jetzt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommenen Flächen Baugenehmigungen vorliegen. Die widersprechenden Teile des Landschaftsplanes treten gem. § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW außer Kraft.

7. Bebauungsplanverfahren

Mit Datum vom 24.04.2001 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 332 E gefasst.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 10.12.2002 bis zum 07.01.2003 statt. Am 17.12.2002 lud die Bezirksvorsteherin zu einer Bürgerversammlung in die Verwaltungsstelle Weitmar, auf der auch die Bebauungspläne Nr. 206 N und 796 behandelt wurden, ein. Zum Bebauungsplan Nr. 332 E wurden Anregungen weder in mündlicher noch in schriftlicher Form vorgetragen.

Bei der weiteren Erarbeitung des Planentwurfes hat sich gezeigt, dass die in der Örtlichkeit vorhandenen gewerblichen Nutzungen weiter über die Abgrenzung des Planbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 332 hinausgehen, als im Bebauungsplan Nr. 332 E angenommen. Um hier, neben dem Ausschluss von Einzelhandel, zu einer generellen Neuordnung zu gelangen, ist es daher nicht ausreichend das Planverfahren gemäß des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 332 E, als Erweiterung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 332, fortzuführen, sondern einen erneuten Aufstellungsbeschluss mit den erweiterten Abgrenzungen zu fassen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 332 N wurden die grundsätzlichen Ziele nicht geändert, so dass auf eine erneute Bürgerbeteiligung verzichtet wurde.

Vom 30.08.2004 bis 30.09.2004 lag der Entwurf zum Bebauungsplan öffentlich aus. Private Anregungen wurden nicht vorgetragen. Mit Schreiben vom 16.08.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt. Dabei wurde auf folgendes hingewiesen:

- Die E-ON hat 5 neue Tagesöffnungen im Plangebiet entdeckt.
- Die PLE-doc bittet um Kennzeichnung einer Gasleitung einschließlich des erforderlichen Schutzstreifens.

Die Anregungen finden ihren Niederschlag im Änderungsplan Nr. 1.

Zur Sicherung der Planung wurde am 12.04.2002 eine Veränderungssperre für den Planbereich in Kraft gesetzt und bis zum 11.04.2005 zum ersten Mal verlängert.

Auf Grund des neuen Aufstellungsbeschlusses wurde auch eine an die geänderten Plangebietsgrenzen angepasste neue Veränderungssperre beschlossen, die jedoch entsprechend der o.g. 1. Verlängerung nur bis zum 11.04.2005 Gültigkeit hat.

8. Planinhalt

8.1 Zweck und wesentliche Auswirkungen

Der Zweck des Bebauungsplanes besteht in erster Linie darin, das Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in das Plangebiet zu verhindern, da es sich gem. der "Einzelhandels- und Zentrenkonzeption Bochum" um einen Standort außerhalb eines Versorgungszentrums handelt. Der Auslöser der planerischen Aktivität lag zwar begründet in einem Grundstück außerhalb des bisherigen rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 332, da aber auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandel zulässig ist und der Planbereich aufgrund der ähnlichen Lage ebenfalls nicht in die Zentrenstruktur integriert ist, war es geboten, den Gesamtbereich einer einheitlichen Betrachtungsweise zu unterziehen.

Gegenüber diesen Tendenzen, die im gesamten Stadtgebiet bei verkehrsgünstigen Lagen festzustellen sind, sollen die Flächen insbesondere für produzierende Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe gesichert werden.

Außerdem bestehen an der östlichen Plangebietsgrenze Differenzen mit der 1968 beschlossenen Planung und der Situation vor Ort, da die gewerbliche Nutzung mittlerweile auch hier über die ehemalige Grenzziehung hinaus entwickelt wurde. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 332 wurde daher der Planbereich um die Grundstücke bzw. Grundstücksteile an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze erweitert und die zukünftig zulässigen Nutzungen über textliche Festsetzungen eingeschränkt.

Für die vorhandenen und genehmigten Nutzungen im Plangebiet haben die vorgesehenen Festsetzungen keine einschränkenden Auswirkungen. Betroffen sind die Grundeigentümer selbstverständlich hinsichtlich geplanter Änderungen in Richtung der über die Planzeichen 1 bis 3 zukünftig ausgeschlossenen Nutzungen, wie Einzelhandel und weiterer nicht dem Produktions- und Dienstleistungssektor zuzurechnender Betriebe.

Für die an der Ost- und Nordgrenze ansässigen Unternehmen bietet der Bebauungsplan zukünftig eine eindeutige Regelung, da die planungsrechtlich gesicherte Gewerbeabgrenzung mit der ausgeübten in Einklang gebracht wird.

8.2 Abwägungsgrundsätze und -ergebnis

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

Wie bereits oben dargestellt, ergibt sich der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes weniger durch die vorhandenen Nutzungen als durch den Versuch,

eine Nutzung zu etablieren, die sich auf das bestehende Gefüge im Planbereich und im Umfeld störend auswirken könnte. Insbesondere die unter den Punkten 5.3 und 5.4 der Begründung aufgeführte Problematik, die aus der Ansiedlung von Einzelhandel in nicht-integrierten Lagen für das benachbarte Zentrum Weitmar-Mitte resultiert, hat die Stadt Bochum dazu bewogen, den Schutz dieses gewachsenen Zentrums vorrangig vor den Interessen einzelner Grundeigentümer zur profitablen Nutzung ihrer Grundstücke zu bewerten. Weitere Gründe zur Etablierung von Einzelhandel in Konkurrenz zum Zentrum Weitmar-Mitte sind aus städtebaulicher Sicht nicht erkennbar.

Neben der Gefahr für das Zentrum Weitmar unterliegt das Plangebiet selbst bzw. die ansässigen Gewerbebetriebe einem entstehenden Verdrängungswettbewerb. Dabei üben nicht nur Einzelhandelsnutzungen sondern auch die in Planzeichen 2 aufgeführten vergnügungsrelevanten Nutzungen Einfluss aus. Vereinzelte Ansiedlungen von o. g. Nutzungen schrauben die Erwartungen der Grundeigentümer bezüglich der erzielbaren Kaufpreise in die Höhe, da im Sektor der nicht dem produzierenden Gewerbe zuzurechnenden Unternehmen höhere Mietpreise gezahlt werden können. Letztendlich gehen dem Handwerk nach und nach notwendige Flächen verloren. Dass diese nicht an anderer Stelle im Stadtbezirk kompensiert werden können, zeigt eine Untersuchung der Stadtverwaltung, wonach in Bochum als Ganzes und im südlichen Stadtgebiet im Besonderen ein Flächendefizit für die Ansiedlung von produktionsorientierten Betrieben und unternehmensbezogenen Dienstleistungen besteht. So wurde für den Stadtbezirk Bochum-Südwest lediglich eine Gewerbeflächenreserve von ca. 3,5 ha ermittelt, die sich im wesentlichen auf den Innovationspark Springorum beschränkt. Für einen Stadtbezirk mit 1.950 ha Gesamtfläche und rund 57.500 Einwohner ist dies ein bedenklich geringes Entwicklungspotenzial.

In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums gestaltet sich die weitere Festsetzung ausreichend bemessener Gewerbe- und Industriegebiete jedoch als zusehends schwieriger. Insbesondere die aus weiteren Gebietsausweisungen resultierenden Konflikte mit benachbarten Nutzungen machen es erforderlich, dass die bereits vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale auch weiterhin für Unternehmensansiedlungen erhalten bleiben. Dies gilt in besonderem Maße für Industriebetriebe, produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe sowie Handwerksbetriebe, aber auch für größere Büro- und Verwaltungseinrichtungen.

Vor dem Hintergrund, dass gerade dem produzierenden Gewerbe und unternehmensbezogenen Dienstleistungen eine Schlüsselposition bei der Bereitstellung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes zukommt, ist es daher städtebaulich geboten, entsprechende Flächensicherungsmaßnahmen zur Sicherstellung einer leistungsfähigen und ausgewogenen Siedlungsstruktur zu ergreifen.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die auch die Belange der Wirtschaft i.S.d. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB berücksichtigt, ist es somit das planerische Ziel der Stadt Bochum, im Stadtteil Weitmar die vorhandenen Gewerbeflächen außerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Stadtteilzentrums den Betrieben der Produktion und unternehmensbezogenen Dienstleistungen vorzubehalten, während kundenorientierte Dienstleistungen und Einzelhandelsbetriebe innerhalb des gewachsenen Stadtteilzentrums Weitmar-Mitte

konzentriert werden sollen.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang weiterhin, dass den betroffenen Grundeigentümern zwar unstreitig ein Teil der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 332 oder nach § 34 BauGB bestanden, entzogen werden soll, allerdings wird nicht in eine bereits ausgeübte Nutzung eingegriffen, sondern lediglich die Bandbreite möglicher zukünftiger Nutzungen eingeschränkt.

Wenn auch in dem Offenlegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen zugunsten einer uneingeschränkten GE-Ausweisung vorgebracht wurde, so zeigt doch die das Planverfahren auslösende Antragsstellung, dass es private Nutzungsvorstellungen gibt, die im Widerspruch zu den oben dargestellten Überlegungen stehen. Den auf eine uneingeschränkte GE-Ausweisung zielenden Belangen wird in dieser Situation aber eine geringere Bedeutung beigemessen. Den Überlegungen, hier nicht das gesamte Nutzungsspektrum des § 8 BauNVO zuzulassen, wird bei der Betrachtung und Würdigung der Gegebenheiten der Vorrang eingeräumt.

8.3 Festsetzungen

8.3.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Das in der Planzeichnung festgesetzte Gewerbegebiet diene bereits nach der BauNVO 1962 vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Jedoch besteht auf Grundlage der BauNVO 1962 nicht die Möglichkeit einer Feinsteuerung der im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen, wie sie in § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO 1990 gegeben ist, sodass nach alter Rechtslage der o. g. Zielrichtung, das Plangebiet den produktionsorientierten Unternehmen und Dienstleistungsbetrieben vorzuhalten, nicht entsprochen werden kann.

Ebenfalls außerhalb eines Regelungseingriffes liegt das nördlich an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 332 angrenzende Grundstück, welches nach Rechtskraft des Planes gem. § 34 BauGB bebaut wurde.

Zur Sicherstellung der planerischen Zielsetzung werden die Festsetzungen des am 30.11.1968 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 332 durch den Bebauungsplan Nr. 332 N überplant, d. h. der Bebauungsplan Nr. 332 tritt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 332 N außer Kraft, und es werden die angrenzenden ebenfalls gewerblich genutzten Grundstücke bzw. Grundstücksteile in den Bebauungsplan Nr. 332 N einbezogen. Der Nutzungskatalog des § 8 BauNVO wird mit Hilfe der Abs. 5 ff des § 1 der BauNVO eingeschränkt:

Planzeichen 1:

Für die Gewerbegebiete gilt die Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufstelen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in

eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistung der Betriebsstätten stehen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).

Genehmigte und ausgeübte Einzelhandelsnutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungen und Änderungen vorhandener Einzelhandelsbetriebe, die im räumlichen Zusammenhang zu den vorhandenen Betriebsanlagen stehen müssen, können - auch wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans widersprechen - ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder anderer Gemeinden entstehen. Die Zentrenverträglichkeit der Erweiterungen und Änderungen ist im Rahmen eines Gutachtens nachzuweisen.

Die Einschränkung des Einzelhandels erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich die vorhandene Nutzungsstruktur für die umliegende Wohnbebauung als verträglich erwiesen hat, da es sich um immissionsarme Nutzungen handelt. Die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten bietet außerdem den Vorteil, dass Arbeitsplätze leicht zu erreichen sind und die angebotenen Leistungen der Unternehmen in der Umgebung nachgefragt werden.

Die Zulassung des beantragten Lebensmitteldiscounters hätte möglicherweise zu einer Signalwirkung für andere Betriebe dieser Branche führen können. Die Folge davon wäre gegebenenfalls ein zunehmender Druck auf die vorhandenen Unternehmen und ein fortschreitender Verdrängungsprozess.

Da im Umfeld kaum vergleichbare Grundstücke zu entsprechenden Preisen angeboten werden, gilt es, mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 332 N, die heute verfügbaren Flächenpotentiale für die vorhandene Nutzungsstruktur auf Dauer zu erhalten und einen dämpfenden Einfluss auf die Grundstückspreise für das produzierende Gewerbe zu nehmen.

Mit dieser Zielrichtung wird ebenfalls erreicht, dass die unter den Punkten 5.3 und 5.4 ausführlich beschriebene Problematik des nicht integrierten Einzelhandels für das bestehende Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte ausgeschlossen wird. Der Schutz dieses gewachsenen Zentrums wird dabei, im Vergleich zu den Interessen der im Plangebiet ansässigen Grundeigentümer zur profitablen Nutzung ihrer Grundstücke, voranging bewertet. Darüber hinausgehende Gründe zur Etablierung von Einzelhandel in Konkurrenz zum Zentrum Weitmar-Mitte sind aus städtebaulicher Sicht nicht erkennbar.

Die Zulassung der Ausnahmen von der Festsetzung bezüglich des Einzelhandels beinhaltet, dass die in diesem Bereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe in ihrer jetzigen Form auch weiterhin zulässig sind und darüber hinaus Erweiterungen und Änderungen ausnahmsweise zulässig sind. Im Sinne dieser bestandsorientierten Planung sind die vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebe auch künftig in ihrem Bestand mit einer Erweiterungsoption gesichert. Diese Erweiterungen beziehen sich aber ausschließlich auf Sortimente, die weder zentren- noch nahversorgungsrelevant sind. Der § 11 Abs. 3 BauNVO ist auf jeden Fall zu beachten.

Erneuerungen und Nutzungsänderungen werden aus dem Katalog des § 1 Abs.10 BauNVO ausgenommen, weil diese Maßnahmen außerhalb des durch den Bestandsschutz gebildeten Rahmen stehen und somit neu beantragte Nutzungen gleicher Art darstellen würden, die hier gerade ausgeschlossen werden sollen. Diese Festsetzung ermöglicht ein Höchstmaß an Anwendungsflexibilität auf Basis der städtebaulichen Zielsetzung, der Steuerung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet.

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

Die Versorgung der in dem Gebiet arbeitenden Personen mit Waren des täglichen Bedarfs ist durch das benachbarte Versorgungszentrum Weimar-Mitte mit den entsprechenden (Verkaufs-) Einrichtungen gesichert.

Das geforderte Gutachten muss sich auf den "Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen" vom 07.05.1996 -gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen beziehen. Auf Grund des planerischen Verbesserungsgebotes sollen die schädlichen Auswirkungen verringert werden, d.h. das Angebot an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten darf hier zumindest nicht ausgeweitet werden.

Planzeichen 2:

Für das Gewerbegebiet gilt die Einschränkung, dass Schank- und Speisewirtschaften, Gewerbebetriebe mit Musikdarbietungen, gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke, Versammlungsstätten, Vergnügungsstätten, Bordelle, Eros-Center, Dirnenunterkünfte, Massagesalons sowie alle anderen Arten von Anlagen und Einrichtungen, die gewerblich betriebenen sexuellen Darbietungen oder Dienstleistungen dienen, nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind genehmigte Spielhallen.

Steigende Grundstückspreise und die damit eingeleiteten Verdrängungsprozesse vorhandener Betriebe sind auch bei der Ansiedlung von gewerblichen Anlagen aus dem in Planzeichen 2 aufgeführten Nutzungskatalog zu erwarten. Hinzu käme hier, insbesondere bei den aufgeführten Anlagearten aus dem Bereich der sexuellen Darbietung und Dienstleistung, dass die durch die Genehmigung einer Einrichtung eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem sog. "Trading-down-Effekt" führen, der auch für den Standort eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt.

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

Planzeichen 3:

Ausnahmsweise ist der Handel mit Kraftfahrzeugen zulässig. Der Handel mit gebrauchten Fahrzeugen ist nur zulässig, wenn er gemeinsam in einem Betrieb mit Handel für Neufahrzeuge betrieben wird (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).

Der ausnahmsweise zulässige Handel mit Kraftfahrzeugen ist gerechtfertigt, da es sich hierbei einerseits um nicht-zentrenrelevante Produkte handelt und andererseits durch die Belegung eines Teils des Gebietes mit fahrzeugbezogenen Nutzungen eine Vorprägung schon besteht. Mit der Einschränkung, der Handel mit Kraftfahrzeugen ist nur in Verbindung mit Neufahrzeugen zulässig, soll einer möglichen Abwertungstendenz des Gebietes durch städtebaulich problematisch zu integrierende Gebrauchtwagenhändler vorgebeugt werden. Der notwendige Zusammenhang mit dem Neufahrzeughandel gewährleistet ein deutlich höheres Maß an Repräsentationsanspruch und Gestaltungswillen der Handelstreibenden.

8.3.2 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan Nr. 332 N übernimmt die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 332. Danach sind im GE-Gebiet maximal 2 Geschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,8, und einer Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird an der Nord- und Ostgrenze des Planbereiches an die hier bereits vorhandene Bebauung angepasst.

8.3.3 Öffentliche Grünfläche

Als öffentliche Grünfläche werden die städtischen Flurstücke an der westlichen Plangebietsgrenze ausgewiesen. Sie bilden einen natürlichen Schutz zur Wohnbebauung an der "Uevelgönne" und sollen auf Dauer erhalten bleiben.

8.3.4 Sonstige Festsetzung - Leitungsrechte

Die an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Ferngasleitung wird in der zeichnerischen Darstellung einschließlich eines beidseitigen 4m breiten Schutzstreifens als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der E-ON Ruhrgas AG festgesetzt.

8.3.5 Hinweise

8.3.5.1 Bodendenkmäler

Nach dem Kenntnisstand des Westfälischen Amtes für Archäologie werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt. Bei Erdarbeiten jeglicher Art können jedoch nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden, sodass vorbeugend folgender Hinweis aufgenommen wird:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und

Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

8.3.5.2 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 332, aufgehoben.

8.3.6 Kennzeichnungen

8.3.6.1 Kampfmittelfunde

Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt; es sind jedoch keine Aussagen über Blindgängereinschlagstellen möglich.

Vorsorglich macht der Bebauungsplan auf folgende Situation aufmerksam:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

8.3.6.2 Bergbau

Laut Angaben der Abteilung Bergbau und Energie bei der Bezirksregierung Arnsberg ist unter dem Plangebiet umfangreich Steinkohle im oberflächennahen sowie im tagesnahen Bereich abgebaut worden. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet sechs verlassene Tagesöffnungen.

Die Bereiche sind im Bebauungsplan gemäß den o. g. Hinweisen gekennzeichnet.

8.3.6.3 Bodenschutz und Altlasten

Aufgrund der Haldenaufschüttungen wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben, die zu dem Ergebnis kommt, dass das Areal des Bebauungsplan Nr. 332 N für eine Ausweisung und für eine Nutzung der Fläche als GE-Gebiet geeignet ist.

Vorsorglich werden drei Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Kennzeichnung 1:

Mögliche Erdarbeiten müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist der unteren

Bodenschutzbehörde des Umweltamtes zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

Kennzeichnung 2

Anfallender Aushub ist gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen. Sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Kennzeichnung 3

Vor Realisierung einer höherwertigen Nutzung sind eine neue Bewertung und gegebenenfalls weiterführende Untersuchungen gemäß BBodSchV erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

8.3.6.4 Ausgasungen

Zu dieser Problematik enthält der Bebauungsplan folgende Kennzeichnung:

Das Grundstück liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000). 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.

9. Eingriffsregelung und Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen bestehende Baurechte konkretisiert und festgeschrieben werden. Damit wird die beabsichtigte Planung von den Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein "Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren".

Diese Regelung trifft insbesondere für das nördliche Gewerbegrundstück zu, welches durch die Neufassung des Bebauungsplan Nr. 332 mit in die GE-Ausweisung aufgenommen wird. Das Plangebiet reicht nun auf einer Fläche von ca. 1.800 m² in den Landschaftsplan Bochum-West hinein. Es ist hier keine Fläche, die dem Landschaftsschutz unterliegt betroffen, sondern lediglich ein Entwicklungsraum. Die Abgrenzung des Gewerbegebietes orientiert sich an Flächen, auf denen heute bereits eine gewerbliche Nutzung stattfindet. Der Bebauungsplan bringt hier die tatsächlich vorhandene Nutzung in Übereinstimmung mit der planungsrechtlichen Festsetzung. Vor dem Hintergrund der o.g. Regelung findet die Ausgleichsregelung in diesem Bereich keine Anwendung.

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG wird verzichtet, da bereits für

alle erfassten Bauflächen auch Baugenehmigungen erteilt wurden.

10. Baudenkmäler

Im Plangebiet sind keine denkmalverdächtigen obertägigen Baudenkmäler vorhanden.

11. Entwässerung

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluss an bestehende/neu zu verlegende Kanalisation durch den genossenschaftlichen Vorfluter Goldhammer Bach/Hüller Bach und der Emscher abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Bottrop gereinigt werden.

Gemäß § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.06.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

12. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Haltestelle "Uevelgönne" an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die hier verkehrende Linie 365 bedient die Haltestelle tagsüber im 30-Minuten-Takt.

13. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	2,28 ha
Straßenverkehrsfläche	0,01 ha
Öffentliche Grünfläche	0,02 ha
Gesamt	2,31 ha

14. Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden der Stadt Bochum keine Kosten entstehen, da die Ziele überwiegend in der Sicherung des Bestandes zu sehen sind.