

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 6 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 214 a - Harpener Heide

- erneute Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes -
für ein Gebiet zwischen dem Castroper Hellweg, der Weserstraße, der Werksbahn westlich
der Weserstraße und der Autobahn Bochum-Recklinghausen

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Gliederungsübersicht

1. **Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich**
2. **Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung**
 - 2.1 Planerischer Vorlauf
 - 2.2 Planerische Zielsetzung
3. **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
 - 3.1 Landesplanung
 - 3.2 Regionalplanung
 - 3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4. **Ziele der Stadtentwicklungsplanung**
 - 4.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 4.2 Masterplan Einzelhandel
 - 4.3 Wohnen
 - 4.4 Gewerbe
5. **Flächennutzungsplanung**
6. **Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung**
 - 6.1 Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 214 von 1971
 - 6.2 Derzeitige Situation im Plangebiet
7. **Planverfahren**
 - 7.1 Aufstellungsverfahren
 - 7.2 Ergänzendes Verfahren
8. **Planinhalt**
 - 8.1 Hauptzielrichtung
 - 8.2 Festsetzungen
 - 8.2.1 Teilweise Umstellung auf die BauNVO 1990
 - 8.2.2 Mischgebiete
 - 8.2.3 Gewerbegebiete
 - 8.2.4 Industriegebiete
 - 8.2.5 Erweiterter Bestandsschutz

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

- 8.3 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
 - 8.3.1 Altlasten
 - 8.3.2 Bergbau
 - 8.3.3 Bauliche Anlagen und Werbung an Bundesfernstraßen
- 8.4 Hinweise
 - 8.4.1 Bodendenkmäler
 - 8.4.2 Kampfmittelbeseitigung
 - 8.4.3 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom
 - 8.4.4 Bergbaubedingte Ausgasungen
- 9. Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsuntersuchung**
- 10. Flächenbilanz**
- 11. Kosten**

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in städtebaulicher Randlage außerhalb der Siedlungsschwerpunkte im Stadtteil Bochum-Harpen. Im Norden begrenzt die Autobahn A 43 das Plangebiet, daran schließen sich weitere gewerblich genutzte Bereiche an. Im Nordosten liegt die Anschlussstelle Bochum-Gerthe. Jenseits der Autobahn befindet sich weitere Wohnbebauung mit Einkaufsmöglichkeiten an der Rosenbergstraße. Jenseits der östlichen Grenze des Plangebietes, des breit ausgebauten Castroper Hellwegs, schließen sich weitere gewerblich genutzte Bereiche an. Südlich grenzt Wohnbebauung an. Westlich der das Plangebiet begrenzenden ehemaligen Werksbahn befinden sich Kleingärten, Grünbereiche sowie die Halde Lothringen 4.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Plangrundriss zu entnehmen.

2. Anlass, Absicht und Erfordernis

2.1 Planerischer Vorlauf

Für das Plangebiet trat bereits im Jahre 1971 der Bebauungsplan Nr. 214 in Kraft. Dieser regelt die städtebauliche Entwicklung des Areals durch Gliederung in Baugebiete und schaffte die Voraussetzungen für eine größtenteils produzierend-gewerbliche bzw. industrielle Nutzung des Plangebietes.

Bereits in den Jahren 1987 und 1996 wurden Aufstellungsbeschlüsse für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 214 gefasst. Ziel war die Neuregelung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Hierzu sollte der rechtsverbindliche Bebauungsplan auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 umgestellt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, sollen die gewerblich-industriellen Bereiche langfristig für produzierende Betriebe und Büronutzungen einschließlich von Lager- und Distributionsflächen gesichert werden. Dazu ist die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten zu unterbinden. Da in der Vergangenheit wiederholt formelle und informelle Einzelhandelsanträge gestellt wurden, hat die Stadt Bochum die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 214 a beschlossen. Mit dem gänzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbe- und Industriegebieten wurde im Jahre 2000 ein erneuter Aufstellungsbeschluss notwendig.

Das Erfordernis der erneuten Änderung und Ergänzung gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt sich aus der Notwendigkeit, durch Nutzungsregelungen „bodenrechtliche Spannungen“, d.h. solche, die die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu verhindern oder zu bewältigen, um somit auch weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten. Ohne das Bebauungsplanverfahren drohen sich weite Teile des verkehrsgünstig gelegenen Gebietes in einen von Einzelhandelsbetrieben dominierten Standort zu verändern.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

2.2 Planerische Zielsetzung

Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 214 war es, Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe zu sichern. Dieses Ziel wird mit der Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 214 a bekräftigt.

In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums wird die weitere Festsetzung großer zusammenhängender Gewerbe- und Industriegebiete zusehends schwieriger. Der Schutz des Freiraumes in der Regionalplanung macht großflächige Neuausweisungen unmöglich. Das Recycling von Altstandorten, Brachen und Konversionsflächen schafft neue Flächen, ist aber wegen der hohen Kosten der Baureifmachung zumeist nur bei Großprojekten finanzierbar. Insbesondere die Altlastensanierung ist für viele ansiedlungswillige mittelständige Unternehmen finanziell nicht tragbar. Die Ausweisung kleinteilig gesplitterter Gewerbegebiete steht häufig im Konflikt mit angrenzenden schützenswerten Nutzungen. Es ist daher erforderlich, dass die bereits verfügbaren Flächenpotenziale weiterhin für Industriebetriebe, produzierende Gewerbebetriebe, Handwerker und Büro- bzw. Verwaltungseinrichtungen einschließlich der Flächen für die Lagerung und Distribution (Großhandel, Speditionen) von Gütern gesichert werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass gerade im produzierenden Gewerbe und in den unternehmensbezogenen Dienstleistungen Chancen liegen, auch künftig ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot bereitzuhalten und damit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu erreichen.

Die Standortgunst des Plangebietes für gewerbliche Nutzungen liegt in seiner direkten Autobahnanbindung, seiner guten inneren Erschließung, seinen gut dimensionierten Grundstückszuschnitten, seiner Altlastenfreiheit und den ausreichenden Abständen zu benachbarten Wohngebieten (unter Berücksichtigung einer inneren Gliederung der Gebiete). Es ist daher erforderlich, dieses Flächenpotenzial vor einem massiven Eindringen von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten zu schützen, da sonst ein Verdrängungswettbewerb entstehen würde, bei dem zwangsläufig die weniger rentierlichen Nutzungen unterliegen würden.

Neben dem unmittelbaren Verlust der Flächen für Industriebetriebe, produzierende Gewerbebetriebe, Handwerker und Büro- bzw. Verwaltungseinrichtungen sowie von Lager- und Distributionsflächen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten werden die Erwartungen der Flächeneigentümer bzgl. der erzielbaren Kaufpreise in die Höhe getrieben. Durch den angestrebten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten kann daher auch dämpfend auf die Grundstückspreise als Entwicklungschance für andere Gewerbebezüge hingewirkt werden.

Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 214 im Jahre 1971 haben sich mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Diesen Betrieben soll Bestandsschutz über den reinen Erhalt der baulichen Anlage hinaus gewährt werden. Das bedeutet, dass die an sich unzulässige Nutzung Einzelhandel als Fremdkörper zugelassen wird.

Eine Erneuerung und Änderung der baulichen Anlagen wird ermöglicht. Erweiterungen der Verkaufsflächen müssen mit dem Ziel der Stadtentwicklung zu vereinbaren sein, dass an

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

nicht integrierten Lagen keine Einzelhandelsschwerpunkte entstehen sollen, die negative Auswirkungen auf die gewachsenen Nahversorgungs- und Stadtteilzentren sowie die Bochumer City haben können.

Zu den Planungszielen gehört es ebenfalls, für die neu zu treffenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete eine Umstellung der bisher geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 auf die aktuelle BauNVO 1990 vorzunehmen. Nur die BauNVO 1990 stellt die rechtlichen Instrumente zur Verfügung, den Einzelhandel und die Vergnügungsstätten innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete auszuschließen und gleichzeitig bestandssichernde Festsetzungen für vorhandene Betriebe vorzunehmen. In den Mischgebieten sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe des § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 beurteilt werden. Für die allgemeinen Wohngebiete besteht diese Notwendigkeit nicht, daher erfolgt hier keine Umstellung der BauNVO.

3. 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.

3.1 Landesplanung

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 Landesentwicklungsprogramm (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. § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, Förderung der städtebaulichen Entwicklung, siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

3.2 Regionalplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (vom 17.07.2001), wird das Plangebiet als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" dargestellt. Die Darstellungen im Plan werden durch Grundsätze, Ziele und Erläuterungen im Textteil ergänzt.

Grundsatz:

Die GIB dienen gemäß 3. DVO zum Landesplanungsgesetz (LPIG) der Entwicklung und Sicherung von gewerblich-industriellen Bauflächen, insbesondere für die Unterbringung von emittierenden Industrie-, Gewerbe- und öffentlichen Betrieben sowie diesen zuzuordnende Einrichtungen und Anlagen.

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.

Ziel 10:

(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.

3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Eine Abfrage der Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Bezirksregierung Arnsberg wird nicht durchgeführt, da der Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

4. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

4.1 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 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung 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 Gerthe, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Zuordnungsschwerpunktes des Siedlungsschwerpunktes Gerthe betrug am 01.01.2000 19.705 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl auf 19.870 Einwohner steigen.

4.2 Masterplan Einzelhandel

Zur Zeit wird der „Masterplan Einzelhandel“ aufgestellt, mit dem Ziel, die notwendigen Strategien zu entwickeln, die die Funktionen des Einzelhandels in den gewachsenen Zentren sichern. In dem Gutachten werden 4 Szenarien diskutiert - Szenario 1 „Freies Spiel des Marktes“, Szenario 2 „Konzentration auf die integrierten Zentren, mit Ausnahmen“ (Weiterführung der bisherigen Entwicklung), Szenario 3 „Konzentration auf die integrierten Zentren“, Szenario 4 „Neues Stadtentwicklungsmodell“.

Der Gutachter und der Arbeitskreis Einzelhandel Bochum, bestehend aus Verwaltung, IHK, Einzelhandelsverband, verdi und Bezirksregierung Arnsberg haben den politischen Gremien der Stadt Bochum für die weitere Ausarbeitung des Masterplans das Szenario 3 vorgeschlagen. Am 18.10.2005 ist dieses Szenario als Grundlage für die Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beschlossen worden. Die Ziele des Masterplanes werden unter Gliederungspunkt 8.2.5 unter Bezugnahme auf das Plangebiet näher erläutert.

4.3 Wohnen

Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Entwicklung der Bevölkerungszahl und der pro Einwohner benötigten Wohnfläche.

Außer in den Jahren 1988 bis 1993 war die Bevölkerungszahl der Stadt Bochum in der Vergangenheit rückläufig. Nach den Prognosen der Landesplanung und der Stadt Bochum

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

setzt sich der Trend einer abnehmenden Bevölkerungszahl fort. Im Gegensatz zur sinkenden Bevölkerungszahl ist bei der Wohnflächenentwicklung weiter von einem Anstieg der Wohnfläche pro Einwohner auszugehen, was zu einem Anstieg des Wohnflächenbedarfs in der Stadt Bochum führt.

Vor diesem Hintergrund ist die Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung zur Stützung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sinnvoll.

4.4 Gewerbe

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.

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 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. 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.

Durch Revitalisierung dieser altindustriellen Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet.

Das Erfordernis, bestehende Gewerbe- und Industriegebiete für das produzierende Gewerbe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen sowie für Lagerflächen und Distributionseinrichtungen (Großhandel, Speditionen) zu sichern, wurde bereits unter Gliederungspunkt 2.2 dargelegt.

5. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan hat 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.

Der Flächennutzungsplan sieht für den größten Teil des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche vor. Der nördliche Bereich ist als Fläche für die Forstwirtschaft mit einem Regenrückhaltebecken dargestellt und Teil eines Landschaftsschutzgebietes. Der

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Grünstreifen südlich der gewerblichen Bereiche ist als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen. Im Süden des Plangebietes ist eine gemischte Baufläche und eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 214 a sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

6. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung

6.1 Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 214 von 1971

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 214 wurde 1971 rechtsverbindlich. Er weist für den Großteil des Plangebietes Gewerbe- und Industriegebiete aus. Südlich der Forstfläche liegen GI-Gebiete, bei denen eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Baumassenzahl von 9,0 und eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt wurde. Die in der südlichen Hälfte festgesetzten Gewerbegebiete erlauben am Castroper Hellweg die größte Baumasse (bis zu sieben Geschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,4). Die maximal zulässige Geschossigkeit sowie Grundflächen- und Geschossflächenzahl nehmen nach Westen hin ab. In einem ca. 50 m breiten Streifen im südwestlichen Bereich sind zudem nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der ca. 20 m tiefe private Grünstreifen ist als Immissionsschutzzone festgesetzt. Die beiden festgesetzten Mischgebiete mit maximal zwei Geschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 dienen ebenfalls als "Puffer" zwischen Gewerbegebieten im Norden und der südlichen Wohnbebauung. Die beiden allgemeinen Wohngebiete an der Weserstraße weisen maximal zwei Geschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei offener Bauweise auf.

Für einen Bereich ist eine Fläche mit besonderen bergbaulichen Einwirkungen festgesetzt. Die Bebauung ist nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Bergbehörde zulässig.

In allen Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die festgesetzten örtlichen Verkehrsflächen geben die Erschließungsstruktur des Gebietes wieder.

In den Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten sind entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 Einkaufszentren und Verbrauchermärkte zulässig, die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

6.2 Derzeitige Situation im Plangebiet

Die derzeitige Nutzung im Plangebiet wird entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 214 von Gewerbebetrieben dominiert. Im südlichen Bereich des Plangebietes entlang der Weserstraße herrscht Wohnnutzung vor. Ein ca. 20 m tiefer, in Ost-West-Richtung verlaufender Grünstreifen trennt im westlichen Bereich die Wohnnutzung von der nördlichen gewerblichen Nutzung. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist als Waldfläche Bestandteil des Grünzugs Nord.

Das Gewerbegebiet lässt sich heute in zwei Qualitäten differenzieren. Während unmittelbar entlang des Castroper Hellwegs überwiegend großflächige Einzelhandelseinrichtungen ihren Standort gefunden haben, werden die rückwärtigen Bereiche im überwiegenden Maße vom produzierenden Gewerbe, Großhandel und Büronutzungen bestimmt. Einige ehemals gewerblich genutzte Immobilien stehen derzeit leer.

Entlang des Castroper Hellwegs befinden sich u.a. Betriebe folgender Branchen:

Castroper Hellweg 49

Die Gebäude sind ursprünglich als Möbellager und in einem zweiten Bauabschnitt als Möbelhaus genehmigt worden. Für das Lagerhaus ist später eine Umnutzungsgenehmigung in einen Baumarkt erfolgt.

Die Gebäude und Flächen werden zur Zeit wie folgt genutzt:

- Askania Fachmarkt: Büro-, Schul- und Bastelbedarf seit 1988 mit ca. 800 m² Verkaufsfläche, genehmigt
- BabyOne Fachmarkt: Baby- und Kleinkinderausstattung mit ca. 1.050 m² Verkaufsfläche, genehmigt
- Küche & Co: Küchenmöbel und Zubehör, genehmigt
- Bad & Wohnen: Badeinrichtung und Zubehör, genehmigt
- Polsterparadies: Möbel, Neueröffnung 2005, vormals Baumarkt
- McFit Fitness GmbH: Fitnesshalle, genehmigt
- Tanzschule Vosskaus: genehmigt
- Büros

Castroper Hellweg Nr. 51

- Bauhaus: Bau und Heimwerkermarkt, ca. 4.500 qm Verkaufsfläche und ca. 130 Stellplätze., genehmigt, Nutzung als Bau- und Heimwerkermarkt seit 1988

Castroper Hellweg Nr. 109

- Kfz-Werkstatt und KFZ An- und Verkauf SKODA (vormals Saab/Scania), genehmigt

Castroper Hellweg 111/113

- ARAL Tankstelle mit Shop und Wasch- und Servicebereich, genehmigt
- Burger King: Fast Food, genehmigt
- Kentucky Fried Chicken (KFC): Fast Food, genehmigt

Der rückwärtige Bereich beherbergt u.a. Betriebe folgender Branchen, die den vorhandenen bzw. geplanten textlichen Festsetzungen entsprechen:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

- Sanitärgrößhandel und Haustechnik-Großhandel;
- Bilderlagerhaus;
- Bauunternehmen, Bauhöfe sowie Montagebetriebe;
- Sport/Squash und Wellness-Center;
- Schweißtechnik, Autolackierservice und LKW-Service;
- Foodservice, Bilderservice, Zahntechnik und Designbüro.

Darüber hinaus gibt es einige betriebszugehörige Wohnungen.

Aufgrund seiner verkehrlich günstigen Zuordnung zum übergeordneten Straßennetz droht im gewerblichen Bereich des Plangebietes eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels bzw. eine Umwandlung bislang zentrenunschädlicher Sortimente in zentrenrelevante Sortimente sowie die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

7. Planverfahren

7.1 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 214 wurde 1971 rechtskräftig.

Bereits am 21.05.1987 wurde vom Rat der Stadt Bochum die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 214 beschlossen. Das Planverfahren konnte nicht zum Abschluss gebracht werden, da zunächst die Ergebnisse des in Auftrag gegebenen Einzelhandelsgutachtens abgewartet werden sollten, um klare und eindeutige Aussagen für die erforderliche Zulässigkeitsregelung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu erhalten. Das Gutachten lag 1993 vor. Da der Aufstellungsbeschluss mittlerweile einige Jahre alt war, wurde die Neuaufstellung erforderlich.

Am 03.05.1996 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft der erneute Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 214 a gefasst. Ziel des neu aufzustellenden Plans war u.a. die Umstellung der bisherigen Festsetzungen auf die dann geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Der Bebauungsplan Nr. 214 wurde auf Grundlage der BauNVO von 1968 erlassen. Mit der Änderung sollten zentrenunverträgliche Nutzungen in Form des großflächigen Einzelhandels ausgeschlossen werden. Am 17.09.1996 trat eine Veränderungssperre in Kraft. Sie wurde nicht verlängert und lief nach zwei Jahren aus.

Aufgrund der zunehmenden Verdrängung von produzierendem Gewerbe, Handwerk sowie Lagerflächen durch die höher rentierlichen Einzelhandelsbetriebe wurde im Jahre 2000 ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich. Ziel war es nunmehr nicht nur, die zentralen Versorgungsbereiche vor großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zu schützen, sondern vor allem die noch vorhandenen Gewerbeflächen den vorgenannten Nutzungen vorzubehalten. Der diesbezüglich erforderliche Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 214 a wurde in der Sitzung der Bezirksvertretung Bochum-Nord am 09.05.2000 und in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr ebenfalls am 09.05.2000 gefasst. Die Veröffentlichung erfolgte am 31.05.2000.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Parallel wurde die Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB beschlossen. Nach Bezirk und Ausschuss am 09.05.2000 wurde sie vom Rat der Stadt Bochum am 18.05.2000 beschlossen. Sie trat - nach Zustimmung durch die Bezirksregierung Arnsberg vom 04.08.2000 - am 22.09.2000, ein Tag nach Bekanntmachung, in Kraft.

Das Verfahren des Bebauungsplanes wurde mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB begonnen. Der Entwurf konnte ab dem 23.08.2000 von den Bürgern eingesehen werden, die Bürgerversammlung fand am 30.08.2000 im Gemeindesaal der evangelischen Kirche in Bochum-Hiltrop statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.08.2000 an der Planung beteiligt.

Folgende stichpunktartigen Anregungen wurden während der Bürgerversammlung am 30.08.2000 bzw. schriftlich zum Bebauungsplan Nr. 214 a geäußert:

- kein Planungserfordernis gegeben;
- kein Ausschluss des Einzelhandels vornehmen;
- Umwandlung von Groß- in Einzelhandelsflächen zulassen;
- Kriterien für quantitative Erweiterung bei Einzelhandelsbestand weiter fassen.

Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

- Altlastenkennzeichnung erforderlich;
- nachrichtliche Übernahme der Grenze des Landschaftsschutzgebietes im nördlichen Planbereich;
- Festsetzung als private Grünfläche und Immissionsschutzzone des Grünstreifens nördlich der Bebauung an der Weserstraße;
- Hinweis auf oberflächennahen Bergbau;
- evtl. Auswirkungen durch umweltgefährdende Stoffe der nordwestlich angrenzenden Halde;
- Anbauverbotszone, Parkplätze und Beleuchtungseinrichtungen sowie Entwässerungseinrichtungen entlang der Autobahn BAB 43.

Am 09.01.2001 fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Auslegungsbeschluss. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde am 03.02.2001 bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.02. bis 20.03.2001.

Folgende Anregungen wurden in dieser Zeit vorgebracht:

- Es solle ein Hinweis zu Methanausgasungen in den Planentwurf eingefügt werden.
- Es wird auf die 40 m Anbauverbotszone entlang der A 43 hingewiesen.
- Die nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes sei zu korrigieren.
- Das Abstellen auf den Einzelhandelserlass NRW stelle keine eigene, stadtplanerische Zielvorstellung dar. Die Interessen der Grundstückseigentümer müssten in der Abwägung berücksichtigt werden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 18 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Am 28.06.2001 entschied der Rat der Stadt Bochum über die Anregungen und beschloss den Bebauungsplan Nr. 214 a als Satzung.

7.2 Ergänzendes Verfahren

Der mit Satzungsbeschluss vom 28.06.2001 beschlossene Bebauungsplan Nr. 214 a - Harpener Heide - erlangte mit der Veröffentlichung am 17.08.2001 Rechtskraft.

Die in diesem Plan getroffene Festsetzung des Planzeichens 8 zum erweiterten Bestandsschutz von unzulässigen Nutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet (Fremdkörperfestsetzung) hat sich im Anschluss an den Ratsbeschluss als eventuell fehlerhaft herausgestellt. Die neuere Rechtsprechung hat die Anforderungen und Voraussetzungen einer solchen Festsetzung neu definiert. Zusätzlich liefert der in Aufstellung befindliche Masterplan Einzelhandel eine aktuelle und ortsspezifische Liste der zentrenrelevanten Sortimente, so dass eine Bezugnahme auf den Einzelhandelserlass NRW nicht mehr erforderlich ist.

Des Weiteren stellt sich die Umstellung der BauNVO in der Fassung des Bebauungsplanes vom 28.06.2001 als nicht eindeutig dar. Genauso ist der Ausschluss der Vergnügungsstätten zwar schon damals erfolgt, die Festsetzung ist jedoch für Dritte nicht eindeutig ersichtlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 214 a wurden daher neu formuliert, ohne dass sich dies auf die Grundzüge der Planung, die gekennzeichnet sind von einer generellen Unzulässigkeit von Einzelhandel und Vergnügungsstätten in den Gewerbe- und Industriegebieten sowie dem erweiterten Bestandsschutz von genehmigten Nutzungen, auswirken würde. Somit bestehen die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB.

Allerdings führen die genannten Änderungen zu dem Erfordernis, den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen. Hierzu fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 04.04.2006 den erneuten Auslegungsbeschluss.

Der geänderte Planentwurf lag dementsprechend in der Zeit vom 02.05. bis 02.06.2006 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung mit Schreiben vom 24.04.2006 über die Auslegung informiert.

Der erneute Satzungsbeschluss ist städtebaulich erforderlich. Die derzeitige Sach- und Rechtslage steht einer rückwirkenden In-Kraft-Setzung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung nicht entgegen.

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan soll gem. § 214 Abs. 4 BauGB n.F. rückwirkend zum 17.08.2001 in Kraft gesetzt werden (Datum des erstmaligen Inkrafttretens). Die rückwirkende Inkraftsetzung ist erforderlich, um dem Vertrauen der vom Plan Betroffenen in die Wirksamkeit der Festsetzungen gerecht zu werden; dies insbesondere deshalb, weil auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 214 a bereits mehrere Bauanträge beschieden wurden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 19 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Sowohl das Aufstellungsverfahren als auch das ergänzende Verfahren wird gem. § 244 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung durchgeführt.

8. Planinhalt

8.1 Hauptzielrichtung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 214 a wird das Ziel verfolgt, die im Bebauungsplan Nr. 214 ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete für produzierendes Gewerbe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen sowie Flächen für die Lagerung und Distribution (Großhandel, Speditionen) von Gütern zu sichern. Um dies zu erreichen, sollen Nutzungen, die bislang in den Gewerbe- und Industriegebieten ebenfalls zulässig waren und die aufgrund ihrer höheren Rentabilität die vorgenannten Nutzungen zu verdrängen drohen, ausgeschlossen werden. Zugleich soll der vorhandene bauliche Bestand berücksichtigt und unverhältnismäßige Härten für die Grundstückseigentümer vermieden werden. Der Umfang der Festsetzungen soll möglichst gering gehalten werden und sich weitestgehend auf diese Zielrichtungen beziehen.

Textliche Festsetzungen werden zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete wird die Zulässigkeit verschiedener Anlagentypen durch textliche Festsetzungen geregelt. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 214 unverändert bestehen.

8.2 Festsetzungen

8.2.1 Teilweise Umstellung auf die BauNVO 1990

Um die oben genannten Ziele des Bebauungsplanes umsetzen zu können, ist es erforderlich, für die Gewerbe-, Industrie- und Mischgebiete hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von der bislang geltenden BauNVO 1968 auf die BauNVO 1990 umzustellen.

Teilweise Umstellung der Baunutzungsverordnung

Für die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15 BauNVO) der Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Für die sonstigen Festsetzungen gilt weiterhin die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.11.1968 (BGBl. I S. 1237 mit Berichtigung BGBl. I 1969 S. 11).

Durch diese Festsetzung entsteht ein sog. "Schichtenbebauungsplan", d.h. innerhalb des Geltungsbereiches sind unterschiedliche Fassungen der BauNVO anzuwenden. Eine gänzliche Umstellung der anzuwendenden BauNVO auf die Fassung von 1990 unterbleibt,

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 20 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

um nicht ohne städtebauliches Erfordernis die seit 1971 zulässigen Nutzungen zu verändern. Denn hinsichtlich der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung unterscheiden sich die beiden Fassungen der BauNVO.

Dies würde beispielsweise bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zu einer reduzierten Versiegelungsmöglichkeit der Baugrundstücke führen. Um diesbezügliche Nachteile für die Grundstückseigentümer zu vermeiden, beschränkt sich die Umstellung der BauNVO auf den städtebaulich erforderlichen Umfang. Für die allgemeinen Wohngebiete besteht ebenfalls kein Erfordernis zur Umstellung der BauNVO.

Die Umstellung der BauNVO für die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung umfassen die §§ 1 bis 15 BauNVO 1990.

Bereits in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.06.2001 wurde für die betreffenden Baugebiete die BauNVO auf die Fassung von 1990 umgestellt. Allerdings ergab sich die Umstellung seinerzeit lediglich aus der Anwendung der entsprechenden Paragraphen der BauNVO (§ 11 Abs. 3 BauNVO 1990 im Planzeichen 6, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 1990 in den Planzeichen 6 und 7 sowie § 1 Abs. 10 BauNVO 1990 im Planzeichen 8). Bei den Planzeichen 1 und 2, die sich ebenfalls auf die Art der baulichen Nutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten beziehen, unterblieb versehentlich die Anpassung der Rechtsgrundlagen.

8.2.2 Mischgebiete

Nördlich des allgemeinen Wohngebietes schließen sich Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO an. Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Während nach der alten, dem Plan Nr. 214 zugrunde liegenden BauNVO von 1968 noch nahezu alle Einzelhandelsbetriebe zulässig waren, werden mit der erneuten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 214 a die Grenzen des § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 wirksam. Daher wird folgendes Planzeichen 5 für die Mischgebiete festgesetzt:

Planzeichen 5 (Mischgebiete)

Mischgebiete nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit der Festsetzung des Mischgebietes nach der BauNVO 1990 wird erreicht, dass der in dieser Fassung angefügte § 11 Abs. 3 BauNVO gültig wird. Dieser schränkt den Begriff der Einzelhandelsbetriebe in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels grundsätzlich ein. In der Vergangenheit waren diese Einschränkungen lediglich unter Bezug auf die Anforderungen des § 15 BauNVO möglich.

Da die Bestandssituation in den Mischgebieten keine der künftig ausgeschlossenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe aufweist, kann auf eine ergänzende Regelung zur Sicherung des Bestandschutzes verzichtet werden.

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO 1990 werden zusätzlich folgende Nutzungen zulässig:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 21 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen,
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Wegen des kleinräumigen Gebietes ist die Ansiedlung von flächenintensiven Nutzungen wie Gartenbaubetrieben oder Tankstellen unwahrscheinlich. Bei den Vergnügungsstätten handelt es sich nicht um die Typen von Vergnügungsstätten, die in Kern- oder Gewerbegebieten zulässig wären. Da jedoch die Mischgebiete derzeit überwiegend vom Wohnen geprägt sind, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auch unter Beachtung von § 15 BauNVO nicht gegeben.

Die Zulässigkeit dieser Nutzungen steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplanes, eine Einschränkung ist daher nicht erforderlich.

Der lediglich als Hinweis auf die gültige BauNVO 1990 zu verstehende zweite Absatz in der Festsetzung der Planfassung von 28.06 2001,

“Für die Mischgebiete gilt die Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe die in § 11 Abs. 3 BauNVO (1990) gesetzten Grenzen nicht überschreiten dürfen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).”

ist überflüssig und wird daher gestrichen.

8.2.3 Gewerbegebiete

Der Bereich nördlich der Mischgebiete und des Grünstreifens bis auf Höhe des in Ost-West-Richtung verlaufenden Teils der Straße Harpener Heide ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In dem Bereich befinden sich neben gewerblich-produzierenden Betrieben, Büro- und Verwaltungsgebäuden und Großhandelseinrichtungen insbesondere entlang des Streifens am Castroper Hellweg mehrere Einzelhandelseinrichtungen.

Planzeichen 1

Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 BauNVO 1990).

Die immissionswirksame Gliederung der Gewerbegebiete erfolgte bereits in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 214 aus dem Jahre 1971. Inhaltlich bleibt diese Festsetzung unverändert. Allerdings wird im Zuge der Umstellung auf die BauNVO 1990 die Ermächtigungsgrundlage redaktionell angepasst.

Die Festsetzung ist für den ca. 45 m bis 60 m tiefen Teil des Gewerbegebietes getroffen, der mit einem Abstand von 15 m bis 30 m an das vorhandene allgemeine Wohngebiet angrenzt. Die Gliederung erfolgt zur Sicherung des Immissionsschutzes, indem sie den zulässigen Störgrad auf den Grad eines Mischgebiets beschränkt.

Die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit dem angrenzenden Wohnen ist bei dem zulässigen Störgrad und dem gewählten Abstand zum Wohngebiet gegeben.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 22 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Da der gegliederte Bereich ein Teil eines wesentlich größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes ist, ist die Zulassungseinschränkung relativ gering. Der Charakter des Gewerbegebietes wird nicht verändert, denn Betriebe können einzelne Betriebsteile oder Anlagen die dem reduzierten Störgrad entsprechen, so positionieren, dass für die übrigen Betriebsteile keine Beschränkungen erfolgen.

Die für zulässige Betriebe zu führenden Nachweise nach dem allgemein gültigen Immissionsschutzrecht stellen in der Regel bereits größere Restriktionen dar, als die gliedernde Festsetzung.

Planzeichen 6 (Gewerbegebiete)

Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO 1990 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO 1990).

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, sind nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen (§ 1 Abs. 9 BauNVO 1990).

Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO 1990).

Vergnügungsstätten sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO 1990).

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Plangebiet entsprechend seiner planerischen Zielsetzung (siehe Gliederungspunkt 2.2) entwickelt wird. Dabei werden die bereits genannten Zielrichtungen verfolgt:

- Langfristige Sicherung der heute verfügbaren Flächenpotenziale für produzierende Gewerbebetriebe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen sowie Flächen zur Lagerung und Distribution (Großhandel, Speditionen) von Gütern;
- Dämpfende Wirkung auf die Grundstückspreise für die vorgenannten Nutzungen.

Um dieses Ziel zu erreichen, sind diejenigen Nutzungen, die aufgrund ihrer höheren Rentabilität und aufgrund der Lagegunst des Standortes sich im Gewerbegebiet weiter ausweiten würden, planerisch auszuschließen. Bei diesen Nutzungen handelt es sich zum einen um Einzelhandelsbetriebe und zum anderen um Vergnügungsstätten. Andere Nutzungen, die nicht den in Gliederungspunkt 8.1 aufgeführten städtebaulich erwünschten Nutzungen zuzuordnen sind, werden deshalb nicht ausgeschlossen, weil von ihnen keine weiteren Verdrängungseffekte zu erwarten sind. So sind im Plangebiet bereits zwei größere gewerbliche Sportanlagen (Fitness und Wellness) vorhanden, so dass kaum mit der Ansiedlung weiterer Einrichtungen zu rechnen ist. Schank- und Speisewirtschaften sind ebenfalls bereits vorhanden (Burger King, KFC).

Die Ansiedlung eines Hotels würde sich nur auf ein einzelnes Grundstück auswirken. Insgesamt stellt sich nur im Bereich des Einzelhandels und der Vergnügungsstätten ein konkretes Steuerungsbedürfnis, um die Flächen für die städtebaulich gewünschten Nutzungen zu sichern.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 23 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, lässt nur einen ganz bestimmten Typ von Einzelhandel zu, der zudem an bestimmte Bedingungen geknüpft ist. Der Verkauf muss im eindeutigen Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung wie der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen stehen. Es handelt sich also bei diesem Typ um Verkaufsstellen in der selbst produzierte oder verarbeitete Waren verkauft werden.

Soweit auf die "Art" abgestellt wird, dürfen nur solche Waren an den Endverbraucher abgegeben werden, die mit der geschäftlichen Ausrichtung des jeweiligen Betriebes im Plangebiet übereinstimmen.

Soweit auf den "Umfang" abgestellt wird, darf die zulässige Obergrenze der an die Endverbraucher vertriebenen Waren maximal die auch tatsächlich vor Ort in der vorhandenen Betriebsstätte produzierten Waren umfassen.

Die bereits in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.06.2001 enthaltene Festsetzung wird im ergänzenden Verfahren präzisiert. Der irreführende Begriff „Einzelhandelsbetriebe“ wird gestrichen.

Zusätzlich eingefügt wird in den Wortlaut der Festsetzung die Voraussetzung, dass die Betriebsstätte im Plangebiet liegen muss. Vom Sinngehalt ergab sich diese Voraussetzung bereits aus der Festsetzung in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.06.2001, da die Festsetzung gerade dazu dient, auch Produktions- und Handwerksbetriebe in den Gewerbegebieten anzusiedeln, die in der Praxis ohne untergeordnete Verkaufsstellen nicht betrieben werden. Es liegt auf der Hand, dass es vor der allgemeinen Zielrichtung des Bebauungsplanes nicht Intention der Stadt Bochum war und ist, Fabrikverkäufe von anderswo liegenden Produktionsstätten im Plangebiet anzusiedeln.

Der letzte Absatz des Planzeichens 7 wird gegenüber dem Satzungsbeschluss vom 28.06.2001 redaktionell neu gefasst. In der damals vorgenommenen Aufzählung der gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO 1990 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden „Vergnügungsstätten“ bewusst nicht genannt und waren daher unzulässig. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird die Festsetzung im ergänzenden Verfahren deutlicher gefasst.

Vergnügungsstätten werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen, da von ihnen vergleichbare Verdrängungseffekte ausgehen wie von Einzelhandelsbetrieben. Der Ausschluss dient somit dem Ziel der Flächensicherung der unter Gliederungspunkt 8.1 genannten Nutzungen.

Anlagen für sportliche Zwecke können im Einzelfall aufgrund ihres hohen Flächenverbrauchs auch zu Verdrängungsprozessen führen. Daher sind sie im Gewerbegebiet lediglich ausnahmsweise zulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes, die Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben, bleibt auch bei der vorgenommenen Einschränkung der Einzelhandelsnutzung gewahrt.

8.2.4 Industriegebiete

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 24 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Die nördlich liegenden Baugebiete sind im Bebauungsplan Nr. 214 als Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Sie schließen sich nördlich an die Gewerbegebiete an und werden durch die Waldfläche bzw. die Grenze des Plangebietes begrenzt.

In dem Bereich befinden sich neben gewerblich-produzierenden Betrieben, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Großhandelseinrichtungen insbesondere entlang des Streifens am Castroper Hellweg Einzelhandelseinrichtungen.

Das im Bebauungsplan Nr. 214 enthaltene Planzeichen 2 zur Gliederung des Industriegebietes bleibt unverändert, allerdings wird die Ermächtigungsgrundlage aufgrund der Umstellung auf die BauNVO 1990 redaktionell angepasst:

Planzeichen 2

Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die keine starke Dampf- oder Abgasentwicklung haben (§ 1 Abs. 4 BauNVO 1990).

Die Festsetzung des Bebauungsplanes lag in der Vermeidung von Sichtbehinderungen der Autofahrer auf der A 43 begründet. Inwieweit sie heute noch erforderlich ist, kann dahingestellt bleiben.

Planzeichen 7 (Industriegebiete)

Industriegebiete nach § 9 BauNVO 1990 dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO 1990).

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, sind nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen (§ 1 Abs. 9 BauNVO 1990).

Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO 1990).

Vergnügungsstätten sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO 1990).

Mit diesem Planzeichen wird die gleiche Intention verfolgt wie mit Planzeichen 6 zu den Gewerbegebieten. Entsprechende Erläuterungen sind im vorherigen Teil dieser Begründung zu den Gewerbegebieten zu entnehmen.

8.2.5 Erweiterter Bestandsschutz

Planzeichen 8 (Erweiterter Bestandsschutz)

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 25 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Für die Flurstücke 1841 (Castroper Hellweg 49), 2236 und 3080 (Castroper Hellweg 51), 2385 und 2785 (Castroper Hellweg 109) und 3217 (Castroper Hellweg 111, 111 a, 113), alle in der Gemarkung Harpen, Flur 1 gelegen, wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO 1990 festgesetzt:

Erneuerungen und Änderungen der baulichen Anlagen sind zulässig.

Zulässig sind Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen nur, wenn keine Verkaufsflächen mit Hauptsortimenten entstehen, ausgetauscht oder ausgeweitet werden, die gemäß der „Bochumer Sortimentsliste“ als zentrenrelevant eingestuft werden.

§ 11 Abs. 3 BauNVO 1990 bleibt unberührt.

Die Bochumer Sortimentsliste umfasst folgende zentrenrelevante Sortimente:

- *(Schnitt-) Blumen*
- *Babyartikel*
- *Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe*
- *Bücher*
- *Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel*
- *Erotikartikel*
- *Foto/ Optik/ Akustik*
- *Geschenkartikel*
- *Glas, Porzellan, Keramik*
- *Haushaltswaren, Elektrokleingeräte*
- *Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren*
- *Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör*
- *Kunstgewerbe / Bilder*
- *Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik*
- *Musikalienhandel*
- *Nahrungs- und Genussmittel*
- *Nähmaschinen*
- *Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation*
- *Parfümerie- und Kosmetikartikel*
- *Pharmazeutika, Reformwaren*
- *Sanitätswaren*
- *Spielwaren, Bastelartikel*
- *Sport- und Freizeitartikel (einschl. Sportgeräte, Campingartikel)*
- *Fahrräder und Zubehör, Mofas*
- *Abgepasste Teppiche*
- *Tiere und Tiernahrung, Zooartikel*
- *Uhren/ Schmuck*
- *Waffen, Jagdbedarf*
- *Zeitungen, Zeitschriften*

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 26 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Diese Festsetzung bezieht sich auf die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen entlang des Castroper Hellwegs, die nach Planzeichen 6 und 7 in den Gewerbe- und Industriegebieten nicht mehr zulässig sind.

Ziel der Festsetzung ist es, den bestehenden und genehmigten Einzelhandelsetrieben Handlungsspielräume offen zu halten, die es ihnen ermöglichen, sich an die im Laufe der Zeit geänderten Anforderungen an die Verkaufsstätten (Architektur, Kundenwünsche, Energieeinsparung, technische Richtlinien u.ä.) anzupassen. Hieraus resultiert die allgemeine Zulässigkeit von Erneuerungen und Änderungen der baulichen Anlagen.

Die möglichen Erweiterungen der Verkaufsflächen sowie die Nutzungsänderungen müssen selbstverständlich mit dem Ziel der Stadtentwicklung zu vereinbaren sein, dass an nicht integrierten Lagen keine Einzelhandelsschwerpunkte entstehen dürfen, die negative Auswirkungen auf die gewachsenen Nahversorgungs- und Stadtteilzentren sowie die Bochumer City haben können.

Die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz wird deshalb unter Berücksichtigung des derzeit in Bearbeitung befindlichen Masterplanes Einzelhandel für die Stadt Bochum (Junker und Kruse, Dortmund) erarbeitet. Dieser befindet sich mit seinen strategischen Bausteinen, die den Rahmen der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bochum darstellen, in der politischen Schlussabstimmung und soll bis Sommer 2006 vom Rat der Stadt Bochum beschlossen werden. Danach ist die Stadt Bochum u.a. bestrebt,

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Um diese Ziele zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, ist der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen (soll), von herausragender Bedeutung. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich aktuell ein erheblicher – und im Vergleich auch zu anderen Oberzentren deutlich überdurchschnittlicher - Anteil mit typischerweise zentrenprägenden Sortimenten an nicht integrierten Standorten befindet. Diese Feststellung trifft nicht nur auf die mittelfristigen, zentrenrelevanten Sortimente (wie z.B. Bekleidung und Unterhaltungselektronik) zu, sondern ist auch für den Einzelhandel mit Angebotschwerpunkten Nahrungs- und Genussmittel konstatiert worden (etwa 28% des Verkaufsflächenanteils der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel befinden sich an nicht integrierten Standorten). Bochum kann derzeit seiner oberzentralen Versorgungsfunktion nicht im vollem Umfange gerecht werden. Auch weisen einzelne Stadtbezirks- und Stadtteilzentren quantitative, aber auch qualitative Mängel auf, die auch auf die räumliche Schieflage und die innerstädtische Konkurrenzsituation zwischen zentralen und dezentralen Standorten zurück zu führen ist.

Angesichts dieser städtebaulichen Zielsetzung einerseits und der festgestellten Schieflage andererseits ist zukünftig eine konsequente Lenkung der zentrenrelevanten Sortimente (bzw. Anbieter, die diese Sortimente anbieten wollen) auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt zwingend geboten.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 27 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Ausgehend von den aktuell das Warenangebot in den Bochumer Zentren prägenden Sortimenten einerseits und den erforderlichen Entwicklungsperspektiven für ein möglichst umfangreiches und abwechslungsreiches Einzelhandelsangebot andererseits ist im Rahmen des Masterplanes Einzelhandel eine ortsspezifische Sortimentsliste definiert worden, die die für die Stadt Bochum zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente beschreibt. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte – wie oben beschrieben - außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden.

Im Sinne dieses Masterplanes sind von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des vorliegenden Plangebietes das Nahversorgungszentrum „Kornharpen“ und das Stadtteilzentrum „Große Vöde“ unmittelbar betroffen.

- Nahversorgungszentrum „Kornharpen“:

Das Nahversorgungszentrum liegt östlich des Stadtkerns und westlich des Sonderstandorts Ruhrpark. Eine Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Grüner Weg und den Sheffield-Ring. Die Linie 368 bindet das Zentrum in das ÖPNV-Netz ein.

Nahversorgungszentren im Sinne des Masterplanes weisen folgende Kriterien auf:

- Ein weitgehend vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich - mit nur teilweise vorliegender Wettbewerbssituation in diesem Bereich,
- vereinzelte Angebote im mittel-/langfristigen Bedarfsbereich mit nur wenigen Hauptwarengruppen,
- einzelne zentrenprägende Dienstleistungsangebote, in der Regel aus der Gruppe der einzelhandelsnahen Dienstleistungen, allerdings mit höchstens geringer Wettbewerbssituation.

Die Hauptbetriebe des Nahversorgungszentrums bilden ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriefachmarkt. Das Angebot der Handelsbetriebe beschränkt sich auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Insgesamt sind rund 330 qm Verkaufsfläche vorhanden.

- Stadtteilzentrum „Große Voede“:

Das Zentrum Große Vöde liegt nordöstlich des Stadtkerns. Über die Castroper Straße und den Harpener Hellweg erfolgt eine Anbindung an den Ruhrschnellweg (A 40). In das ÖPNV-Netz wird das Zentrum durch die Haltestellen Bochumer Stahlwerke und Rottmannstraße eingebunden.

Stadtteilzentren weisen nach dem Masterplan folgende Kriterien auf:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerbssituation,
- i.d.R. unvollständige Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, Wettbewerbssituation fehlt überwiegend,

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 28 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

- differenziertes einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (Reisebüros, Gastronomie etc.), Wettbewerbssituation teilweise gegeben.

Die gesamte Verkaufsfläche des Stadtteilzentrums beläuft sich nach den Untersuchungen zum Masterplan Einzelhandel auf rund 3.550 qm, davon rd. 2540 qm im kurzfristigen, 780 qm im mittelfristigen und 230 qm im langfristigen Bedarf. Magnetbetriebe bilden zwei Lebensmittel-Discounter, ein Fachmarkt und ein Textildiscounter. Insgesamt stellt sich das Stadtteilzentrum als gefestigtes Zentrum dar. Aufgrund des teilweise nicht mehr zeitgemäßen Angebotes der vorhandenen Lebensmittel-Discounter und aufgrund der Nähe zum Castroper Hellweg mit seinen großflächigen Einzelhandelsbetrieben kann zukünftig jedoch ein Verlagerungsdruck hin zu den nicht integrierten Lagen des Castroper Hellwegs entstehen.

Darüber hinaus ist natürlich auch die Innenstadt von Bochum bezüglich der Güter des mittel- und langfristigen Bedarfes in die Beurteilung der Zentrenverträglichkeit einzubeziehen.

Der Masterplan Einzelhandel hat in seinen Betrachtungen der Einzelhandelssituation die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 214 a berücksichtigt. Eine Ausweitung von Einzelhandel mit Sortimenten, die der Masterplan als zentrenrelevant in Bochum erkannt und ermittelt hat, würde dem beschlossenen Entwicklungsziel „Konzentration auf die integrierten Zentren“ deutlich widersprechen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Erweiterungen oder Nutzungsänderungen haben für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe unterschiedliche, wie folgend ausgeführte Auswirkungen:

Castroper Hellweg Nr. 49 (Flurstück 1841):

- *Büro-, Schul- und Bastelbedarf, Baby- und Kleinkinderbedarf:*
Die angebotenen Sortimente sind entsprechend der Bochumer Sortimentsliste als zentrenrelevant einzustufen und werden in dem benachbarten Stadtteilzentrum Große Vöde und selbstverständlich in der Bochumer City angeboten. Um negative Auswirkungen durch deutliche Kaufkraftabflüsse auf die schützenswerten integrierten Lagen zu verhindern, ist es erforderlich, keine weiteren Verkaufsflächen mit diesen Sortimenten zuzulassen. Eine Erweiterung ist nicht vertretbar, die bestehenden Betriebe haben mit Verkaufsflächen von ca. 850 m² bei Büro-, Schul- und Bastelbedarf und ca. 1.050 m² bei Baby- und Kleinkinderbedarf Größen erreicht, die sie auch auf Dauer lebens- und wettbewerbsfähig erhalten können.
- *Polstermöbel, Küchen, Bad und Zubehör:*
Diese Betriebe sind als Fortführung der ursprünglich genehmigten Nutzungen eines Möbelhauses oder eines Baumarktes zu betrachten. Die angebotenen Sortimente sind entsprechend der Bochumer Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant einzustufen. Negative Auswirkungen einer Verkaufsflächenerweiterung auf das benachbarte Nahversorgungszentrum „Kornharpen“ und das Stadtteilzentrum „Große Vöde“ sind nicht zu befürchten. Eine Erweiterung innerhalb der durch den Bebauungsplan ermöglichten Grenzen ist daher vertretbar.

Castroper Hellweg Nr. 51 (Flurstücke 2236 und 3080):

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 29 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

- *Bau- und Heimwerkermarkt:*
Der Betrieb hat eine Bestandsgröße von ca. 4.500 m² Verkaufsfläche, dies entspricht nicht mehr der heute üblichen Größe der vergleichbaren Betriebe des Betreibers und seiner Wettbewerber. Umfangreiche Präsentation der angebotenen Waren, fertig montierte und möblierte Sanitärbereiche, Flächen für Lehr- und Schauveranstaltungen sowie großzügigere Gänge und Verkehrsflächen haben zu einer Verkaufsflächenvergrößerung weit über das Maß hinaus, dass durch die Sortimentserweiterungen notwendig wurde, geführt. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen für baumarktspezifische Sortimente innerhalb der durch den Bebauungsplan ermöglichten Grenzen ist vertretbar.

Castroper Hellweg Nr. 109 (Flurstücke 2385 und 2785):

- *Kfz-Handel:*
Kfz-Handel ist eine spezielle Form des Einzelhandels, der als nicht zentrenrelevant einzustufen ist. Im vorliegenden Fall tritt der Handel in Kombination mit einer Werkstatt auf, wobei der Handel flächenmäßig dominiert (keine Zulässigkeit gem. Planzeichen 7). Kraftfahrzeuge sind durch ihre Größe keine Handelsware, die im Zusammenhang mit anderen angebotenen Waren stehen. Die Erweiterung der Verkaufsflächen für dieses spezielle Sortiment beinhaltet nicht die Gefahr, dass negative Auswirkungen auf die benachbarten und schützenswerten Einkaufslagen entstehen.
Der Kfz-Handel wird im Zusammenhang mit dem Handwerks- bzw. Gewerbebetrieb für Wartung und Reparatur betrieben. Betriebe dieser Art und Größe sind wegen ihres Immissionsverhaltens (Bremsen-, Motorenprüfstand, Lackierbetrieb) nur in Gewerbegebieten zulässig.

Castroper Hellweg Nr. 111 (Flurstück 3217):

- *Tankstelle:*
Die Tankstelle einschließlich Waschstraße und technischem Service ist keine Einzelhandelsnutzung. Zum Betrieb der Tankstelle gehört jedoch ein Shop, in dem Waren aller Art angeboten werden, die über das hinausgehen, was als Reisebedarf oder für Erfrischungen notwendig wäre und eher den Sortimenten der Nahversorgung zuzuordnen ist.
Die angebotenen Sortimente sind entsprechend der Bochumer Sortimentsliste als zentrenrelevant einzustufen und werden in dem benachbarten Stadtteilzentrum Große Vöde und selbstverständlich in der Bochumer City angeboten. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen der Tankstelle ist nicht vertretbar; die bestehende Shopgröße ist ausreichend, damit die Tankstelle auch auf Dauer lebens- und wettbewerbsfähig bleiben kann.
Erweiterungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie z.B. Fahrzeugzubehör, sind denkbar und zulässig.

Gegenüber der Fassung des Planzeichens 8 in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.06.2001 ergeben sich redaktionelle Klarstellungen wie auch inhaltliche Änderungen, die aber die Grundintention der Festsetzung nicht berühren.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 30 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Klargestellt wird, dass Nutzungsänderungen genauso wie Änderungen und Erweiterungen der Verkaufsfläche nur zulässig sind, wenn keine zusätzlichen zentrenrelevante Sortimente entstehen. Aus der vorherigen Fassung des Planzeichens 8 wurde nicht deutlich, dass mit "Änderungen" der Verkaufsfläche auch "Nutzungsänderungen" gemeint waren. Dass dies jedoch Intention der Stadt Bochum war, ist logisch und ergibt sich auch aus der damaligen Begründung der Festsetzung.

Geändert wird Planzeichen 8 dahingehend, dass Nutzungsänderungen der Verkaufsfläche auch dann unzulässig sind, wenn die zentrenrelevanten Sortimente nicht ausgeweitet, sondern lediglich ausgetauscht werden. Grund dieser Änderung ist, dass aus den oben geschilderten Belangen des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche zentrenrelevante Sortimente aus dem Plangebiet grundsätzlich fern gehalten werden sollen. Wenn schon durch den erweiterten Bestandsschutz der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben für die genehmigten Nutzungen außer Kraft gesetzt wird, so soll wenigstens sichergestellt werden, dass Nutzungsänderungen dem Ziel des Zentrumschutzes nicht entgegenstehen. Dieses Ziel war aber bereits im Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.06.2001 verankert (vgl. damalige Begründung). Die Grundzüge der Festsetzung werden daher durch die Änderung nicht berührt.

Der Hinweis, dass § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 unberührt bleibt, stellt klar, dass auch innerhalb des erweiterten Bestandsschutzes gem. § 1 Abs. 10 BauNVO 1990 die Anforderungen der BauNVO 1990 für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren gelten. Die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe, welche eine Geschossfläche von 1.200 qm überschreiten, müssen daher bei Änderungen, Erneuerungen, Nutzungsänderungen und Erweiterungen nachweisen, dass negative Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO 1990 nicht zu erwarten sind. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche wurde für die vorhandenen Betriebe in obigen Ausführungen bereits Anhaltspunkte der Zentrenverträglichkeit gegeben.

8.3 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

8.3.1 Altlasten

Aus altlastentechnischer, abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird folgende Kennzeichnung in den Bebauungsplan Nr. 214 a aufgenommen:

Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Flächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an die geplante Nutzung auf der Grundlage der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu untersuchen. Die Maßnahme ist mit dem Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen. Sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten werden. Die chemische Analytik hierzu ist im Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

Im Nordwesten grenzt unmittelbar jenseits der Zechenbahntrasse die Halde Lothringen 4 an das Plangebiet an. Unterlagen über die Wiedernutzbarmachung oder

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 31 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

Untersuchungsergebnisse über Umweltgefährdungen liegen für diese Verdachtsfläche bislang nicht vor. Eine Belastung der Haldenfläche mit umweltgefährdenden Stoffen mit evtl. Auswirkungen auch bis in den Planbereich kann insofern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

8.3.2 Bergbau

Aus bergbaulicher Sicht wird folgende Kennzeichnungen in den Bebauungsplan Nr. 214 a aufgenommen:

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen ging oberflächennaher Bergbau um. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

8.3.3 Bauliche Anlagen und Werbung an Bundesfernstraßen

Es wird folgende nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan Nr. 214 a aufgenommen:

Bauliche Anlagen und Werbung an Bundesfernstraßen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Randbereiche der Autobahn A 43 unterliegen § 9 FStrG.

Als nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) wird die 40 m-Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) sowie die 100-m-Zone zur Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (§ 9 Abs. 2 FStrG) in den Plan übernommen. Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Abs. 1 und den baulichen Anlagen des Abs. 2 des § 9 FStrG gleich (§ 9 Abs. 6 FStrG).

Die Errichtung von Parkplätzen entlang der Autobahnen sind so vorzusehen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 43 nicht geblendet werden. Gleiches gilt auch für die Beleuchtungseinrichtungen im o.g. Gebiet.

Die Entwässerungseinrichtungen der BAB A 43 dürfen nicht durch Wasser aus dem Plangebiet beeinträchtigt werden.

Neben dem Anbauverbot und der im bis zu 100 m breiten Streifen einzuholenden Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde bei notwendigen Genehmigungen sind auch die Anlagen der Außenwerbung entlang der Bundesautobahnen sowie im Bereich von freien Strecken der Bundesfern- und Landesstraßen im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs oftmals problematisch.

Daher bedürfen derartige Anlagen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 32 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

8.4 Hinweise

8.4.1 Bodendenkmäler

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan Nr. 214 a 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) 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 NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

8.4.2 Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelräumdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer Flakstellung. Eine Luftbildauswertung oder Sondierung ist daher nicht erforderlich.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan Nr. 214 a aufgenommen:

Kampfmittelbeseitigung

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt bzw. über die Polizei - zu verständigen.

8.4.3 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan Nr. 214 a aufgenommen:

Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mindestens 6 Monate vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL West, PTI II, angezeigt werden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 33 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

8.4.4 Bergbaubedingte Ausgasungen

An mehreren Stellen im Gebiet der Stadt Bochum sind Ausgasungen (u.a. Methan) an der Tagesoberfläche aufgetreten. Auf Veranlassung der Bergbehörde wurden an einigen Stellen Untersuchungen der Tagesoberflächen auf das Vorhandensein bergbaubedingter Gasaustritte durchgeführt. Hierbei wurden kleinräumige Ausgasungsbereiche ausgemacht, innerhalb derer Methan zu Tage austritt. Zwischen den beobachteten Methankonzentrationen und dem jeweils anstehenden Luftdruck bestand eine unmittelbare Wechselwirkung.

Es ist nicht bekannt, ob und inwieweit auch das Plangebiet von derartigen Auswirkungen betroffen ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind Gasaustritte hier jedoch hinreichend wahrscheinlich.

In den Bebauungsplan Nr. 214 a wird daher folgender Hinweis aufgenommen:

Bergbaubedingte Ausgasungen

Bei Bauvorhaben im Plangebiet ist aufgrund evt. bergbaubedingter Gasaustritte der Einbau einer passiven Gasdrainage vorzunehmen oder zur endgültigen Klärung der Ausgasungsverhältnisse ein Sachverständiger einzuschalten.

9. Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 214 werden keine neuen Baurechte geschaffen. Die Art der Nutzung wird in Teilen eingeschränkt, so dass eher von einer potenziellen Entlastung in dem Sinne auszugehen ist, dass künftig keine weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit den damit verbundenen negativen Umweltauswirkungen (bspw. erhöhtem Kraftfahrzeugverkehrsaufkommen) angesiedelt werden können. Da - im Gegensatz zur erstmaligen Festsetzung von baulichen oder sonstigen Nutzungen - keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorliegen, werden von der beabsichtigten Planung die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst, so dass ein Ausgleich gemäß § 1 a BauGB nicht erforderlich ist. Eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung ist nicht notwendig. Wesentliche Umweltauswirkungen gehen von der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht aus.

10. Flächenbilanz

Mischgebiete	6.700 m ²
Gewerbegebiete	91.400 m ²
Industriegebiete	121.200 m ²

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 34 -

Vorlage Nr. 20061250/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 35)	

11. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 entstehen der Stadt Bochum keine Kosten.

Durch differenzierte Ausweisungen und den Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz sind keine Entschädigungsansprüche aufgrund von Planungsschäden i.S.d. §§ 39 ff. BauGB zu erwarten.