

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 5 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

## Begründung

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum **Bebauungsplan Nr. 730 - „Industriegelände Constantin“ -**

für ein Gebiet südlich der Stadtgrenze Bochum/Herne, westlich der Brünzelstraße, nördlich der Cruismannstraße und östlich der A 43 sowie der Herner Straße.

1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
  - 2.1 Planerischer Vorlauf
  - 2.2 Zur Problematik nicht-integrierter Einzelhandelsstandorte
  - 2.3 Planerische Zielsetzung
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
  - 3.2 Gebietsentwicklungsplanung
  - 3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4. Ziele der Stadtentwicklungsplanung
  - 4.1 Räumliches Ordnungskonzept
  - 4.2 Handel
  - 4.3 Wohnen
  - 4.4 Gewerbe
5. Flächennutzungsplanung
6. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung
7. Planverfahren
8. Planinhalt
  - 8.1 Zielrichtung

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 6 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

- 8.2 Festsetzungen
  - 8.2.1 Art der baulichen Nutzung, Gliederung der Baugebiete**
  - 8.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**
  - 8.2.3 Hausgärten**
  - 8.2.4 Waldfläche**
  - 8.2.5 Erschließung und Verkehr**
  - 8.2.6 Flächen für die Wasserwirtschaft**
- 8.3 Kennzeichnungen** und nachrichtliche Übernahmen
  - 8.3.1 Altlasten
  - 8.3.2 Bergbau
  - 8.3.3 Landschaftsschutzgebiet
  - 8.3.4 Bauliche Anlagen und Werbung an Bundesfernstraßen
- 8.4 Hinweise
  - 8.4.1 Vorbelastungen durch Lärm
  - 8.4.2 Bodendenkmäler
  - 8.4.3 Kampfmittelbeseitigung
  - 8.4.4 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Vorschriften
  - 8.4.5 Nahwärmeversorgung
  - 8.4.6 Entwässerung
- 9. Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsuntersuchung
- 10. Flächenbilanz
- 11. Kosten

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

## 1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bochum-Riemke ca. 900 Meter nördlich des Stadtteilzentrums Riemke. Es befindet sich unmittelbar südlich der Stadtgrenze Bochum/Herne, westlich der Brünzelstraße, nördlich der Cruismannstraße und östlich der A 43 sowie der Herner Straße.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Plangrundriss zu entnehmen.

## 2. Anlass, Absicht und Erfordernis

### 2.1 Planerischer Vorlauf

Große Teile des Plangebietes weisen eine lange Vergangenheit als Gewerbestandort auf. Der ehemalige Zechen- und Kokereistandort wurde nach Stilllegung weiter als gewerbliches Areal genutzt. Im Laufe der Zeit sind neben der gewerblich/industriellen Nutzung einige Wohngebäude entstanden, die über das betriebszugehörige Wohnen hinausgehen. In der jüngeren Vergangenheit haben sich formelle und informelle Anträgen auf Nutzungsänderungen und zur Errichtung von Geschosswohnungsbau im Plangebiet gehäuft.

Um das Gebiet gegen drohende Veränderungen hin zu einem Einzelhandelsstandort sowie vor der Etablierung weiterer Wohnnutzung im gewerblich geprägten Bereich zu schützen und die Flächen somit auch künftig für eine gewerbliche oder auch Büro- und Verwaltungsnutzung zu sichern, wurden in der Vergangenheit bereits einige Anträge zurückgewiesen. Damit „bodenrechtliche Spannungen“, d.h. solche, die die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, verhindert bzw. bewältigt werden können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist, wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 730 von der Stadt Bochum eingeleitet.

### 2.2 Zur Problematik nicht-integrierter Einzelhandelsstandorte

Die Entwicklung im Einzelhandel in der Bundesrepublik Deutschland<sup>1</sup> 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

---

<sup>1</sup> vgl. Jones Lang Wootton (Hrsg.) (1998): Retail Report 1998. Standortstrategien im Einzelhandel. Berlin

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

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.

Die Einzelhandelssituation in Bochum liegt im Bundestrend. Sie kann wie folgt umrissen werden <sup>2, 3</sup>:

- o In den vergangenen Jahren hat sich die Summe der Verkaufsflächen im Stadtgebiet kontinuierlich vergrößert. Parallel dazu nahm die Anzahl der Betriebe ab.
- o Der Anteil der großflächigen Einzelhandelsbetriebe (> 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) an nicht-integrierten Standorten ist in den vergangenen Jahren angestiegen.
- o 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.
- o Im Vergleich zu anderen Oberzentren liegt die Verkaufsflächenkonzentration der Stadtmitte unter dem Durchschnitt. Dies ist auch als Folge der

---

<sup>2</sup> vgl. ECON-CONSULT GmbH (1993): "Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Einzelhandels in Bochum", Teil A, Köln

<sup>3</sup> vgl. ECON-CONSULT GmbH (1999): Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, Band 1: Situationsanalyse und Standortentwicklungskonzept. Entwurfsfassung, Köln

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Entwicklung von Einkaufsschwerpunkten an nicht-integrierten Standorten zu werten.

- o 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 Bebauungsplans Nr. 730 ist der o.g. Systematik zuzuordnen.

### 2.3 Planerische Zielsetzung

Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation wären weitere Einzelhandelsbetriebe und die Ausweitung der Wohnnutzung im Plangebiet nur bedingt zu verhindern.

Neben dem Schutz der Innenstadt und der Stadtteilzentren vor weiteren Einzelhandelsstandorten an nicht-integrierten Lagen gilt es auch, die Gewerbe- und Mischgebiete 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 Gewerbebetriebe, Handwerker und Büro- bzw. Verwaltungseinrichtungen gesichert werden. 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 produzierende Gewerbebetriebe, Handwerker und Büro- bzw. Verwaltungseinrichtungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben werden die Erwartungen der Flächeneigentümer bzgl. der erzielbaren Kaufpreise in die Höhe getrieben. Durch den angestrebten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Wohnungsbau in den Gewerbegebieten kann daher auch dämpfend auf die Grundstückspreise als Entwicklungschance für andere Gewerbebezüge hingewirkt werden.

### 3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

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

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 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) des Regierungsbezirks Arnsberg liegt das Plangebiet des Bbauungsplanes am östlichen Rand eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches. Die Aufschüttung im östlichen Planbereich ist als Freiraum (u. a. regionaler Grünzug) dargestellt.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

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

## Immissionsschutz

### Ziel 25

Zur Verbesserung des Wohnwertes in den Wohnsiedlungsbereichen sind die bestehenden Immissionsbelastungen durch technische und planerische Maßnahmen abzubauen. In Gemengelagen kommt dabei der Standortsicherung bestehender Nutzungen zunehmende Bedeutung zu.

## Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche

### Ziel 26

- (1) Zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Betrieben ist ein ausreichendes Flächenangebot als wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Wirtschaftsförderung im Plangebiet durch die Bauleitplanung zu sichern.
- (2) Die dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche dürfen durch die gemeindliche Planung nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.

### Ziel 27 (Auszug)

- (2) Bei der wachsenden Konkurrenz um das knapper werdende Neuansiedlungspotential von Betrieben sind konzentrierte, großflächige Angebotsplanungen, die konsequent die Standortvorteile der Region nutzen, weiterhin als ein Instrument zur Vergrößerung der Ansiedlungschancen zu betreiben.

### Ziel 28

Der Erweiterungsbedarf ortsansässiger Betriebe soll an bestehenden Standorten befriedigt werden, soweit dies mit den Belangen des Immissionsschutzes und dem Ziel einer räumlich-konzentrierten Gewerbe- und Industrieansiedlung vereinbar ist.

### Ziel 30

Gewerbliche Bauflächen oder Gewerbe- oder Industriegebiete sollen aus den zeichnerisch dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen entwickelt werden.

### Ziel 31 b (Auszug)

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

- (2) Als Standorte für Gewerbegebiete dieser Art sollen vorrangig brachliegende bzw. brachfallende Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche ausgewählt werden,
- durch deren Entwicklung wichtige städtebauliche oder landschaftliche Impulse gesetzt werden können und/oder
  - die im Hinblick auf ihre Lage bei naturnaher, landschaftlicher Gestaltung wichtige Funktionen für die Vernetzung mit dem benachbarten Freiraum und innerstädtischen Grünflächen übernehmen können.

## Freiraum

### Ziel 88 a (Auszug)

- (2) Die Regionalen Grünzüge sollen insbesondere die siedlungsräumliche Gliederung, den klimaökologischen Ausgleich, die Biotoperhaltung und -vernetzung sowie die freiraumgebundene Erholung sichern. Sie sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu erhalten und zu entwickeln. Planungen und Maßnahmen, die diese Aufgaben und Funktionen beeinträchtigen, sind grundsätzlich auszuschließen.
- (3) Die Regionalen Grünzüge sollen durch eine qualitative, ökologische Aufwertung des Freiraumes, den Wiederaufbau von zerstörter oder beeinträchtigter Landschaft sowie durch die Vernetzung vereinzelt vorhandener ökologischer Potentiale entwickelt und verbessert werden. Ein Verbund der innerörtlichen Grünflächen mit den Grünzügen ist im Rahmen der Bauleitplanung anzustreben.

### Ziel 89 (Auszug)

- (1) Im Plangebiet hat der Freiraum vorrangig folgende Hauptaufgaben zu erfüllen:
- o Träger der Land-, Forst- und Wasserwirtschaft
  - o Wahrnehmung von Erholungsfunktionen innerhalb eines Naherholungssystems
  - o Wahrnehmung ökologischer Ausgleichsfunktionen
  - o Lebensraum für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere
  - o Klimatisierung bzw. Durchlüftung des Raumes
  - o Immissionsschutzaufgaben
  - o Wahrnehmung von Gliederungs- und Ordnungsfunktionen im Gesamtgefüge des Raumes.

### Ziel 98 (Auszug)

- (1) Wegen der ökologischen und sozialen Bedeutung des Waldes ist eine Erhöhung des Waldanteils in einigen besonders waldarmen Gebieten, vor allem im nördlichen Plangebiet, in denen der Wald aber außerordentliche Leistungen erfüllen kann, notwendig. Die Aufforstungsflächen sind dabei in das Gesamtgefüge des Freiraums im Plangebiet sinnvoll einzugliedern.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Ziel 104 (Auszug)

- (2) Der Erhaltung und Sicherung bestehender Landschaftsschutzgebiete ist besondere Bedeutung beizumessen. Sie sind um solche Gebiete zu vermehren, deren Unterschutzstellung zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Naturhaushalts sowie zur Sicherung des Landschaftsbildes und ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung notwendig ist.

### 3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In der Verfügung vom 25.08.00 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass die 109. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bochum an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

## 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 30.05.95 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B, B<sub>2</sub>, 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 Hofstede - Riemke, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Zuordnungsbereiches des Siedlungsschwerpunktes Hofstede - Riemke betrug am 01.01.2000 7.168 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl auf 7.210 Einwohner steigen.

Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der Prognose für das Jahr 2010 von heute 14.763 auf 14.210 Einwohner rückläufig sein.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

## 4.2 Handel

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

Um auf peripher gelegenen Flächen die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Handelsbetrieben zu verhindern, ist die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen in den Gebieten anzuregen, auf denen nach derzeit geltendem Recht (§ 34 BauGB bzw. festgesetztem, älteren Planungsrecht) Ansiedlungen möglich wären.

Der Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 730 entspricht diesen Flächen.

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts wären weitere Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu verhindern.

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

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

## 4.4 Gewerbe

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

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

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.<sup>4</sup>

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. 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.

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

---

<sup>4</sup> Hans-Friedrich Eckey, Paul Klemmer: Arbeitsmarkt- und Gewerbeflächenprognose für das mittlere Ruhrgebiet, Bochum, Kassel im Mai 1992

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

## 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.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 730 die Nutzungen "Gewerbliche Baufläche" und "Fläche für die Forstwirtschaft" dargestellt.

Für das Gebiet Siebeckstraße/Flottmannstraße ist eine 109. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt.

## 6. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung

Im Norden endet das Plangebiet an der Stadtgrenze Bochum/Herne. Das angrenzende Herner Stadtgebiet ist im Wesentlichen durch einen Baumarkt geprägt. Im nordöstlichen Bereich ist in jüngerer Vergangenheit in Herne eine neue Wohnsiedlung entstanden. Sie befindet sich in der Verlängerung der Siebeckstraße. Im östlich angrenzenden Herner Stadtgebiet liegt ein Sportplatz und weitere Wohnbebauung.

Östlich des Plangebietes setzt sich die Waldfläche fort. Im nördlichen Bereich entlang der Flottmann- und der Brünzelstraße befinden sich weitere Wohngebäude. Die südlich angrenzenden Bereiche sind im östlichen Teil durch eine Mischbebauung mit überwiegender Wohnnutzung, im westlichen Teil durch eine Mischbebauung mit überwiegender gewerblicher Nutzung sowie einem neuen Hotelgebäude geprägt. Die Autobahn A 43 begrenzt das Plangebiet und stellt eine deutliche Zäsur gegenüber der südwestlich angrenzenden Wohnbebauung, dem Schulstandort und dem gewerblich genutzten Bereich dar. Im Westen setzt sich die gewerbliche Struktur jenseits der Herner Straße fort.

Die derzeitige Nutzung im Plangebiet ist heterogen. Der zentrale Bereich wird durch vielfältige Gewerbebetriebe bestimmt. Innerhalb des gewerblich genutzten Bereichs liegen einige Parzellen brach. Den östlichen Bereich prägt die begrünte Halde, an deren südlichen Fuß zwei Doppel-Wohnhäuser stehen. Der Streifen entlang der Cruismannstraße ist zum Großteil gewerblich genutzt. Südlich des Einmündungsbereichs Herner Straße/Oberscheidstraße, liegt ein gemischt genutztes Quartier. Entlang des östlichen Teils der Flottmannstraße befinden sich Wohngebäude und zum Teil eingestreute Handwerksbetriebe.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Aufgrund seiner verkehrlich günstigen Zuordnung zum übergeordneten Straßennetz war dieses Gebiet wiederholt Gegenstand von formell und informell vorgelegten Anträgen zur Einzelhandelsnutzung mit z.T. zentrenrelevanten Sortimenten.

Bereits heute gibt es neben diversen produzierenden gewerblichen Nutzungen bzw. Handwerksbetrieben Einrichtungen des Einzelhandels im Plangebiet:

- o diverse Kfz- Händler, sowohl Neu- als auch Gebrauchtfahrzeuge (östliche Flottmannstraße, südliche Oberscheidstraße);
- o Getränkemarkte (östliche Flottmannstraße, Oberscheid-/ Ecke Cruismannstraße);
- o Teppichverkauf (Herner Straße).

## 7. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 730 wurde in der Sitzung der Bezirksvertretung Bochum-Mitte am 15.05.1997 und in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft am 13.05.1997 gefasst. Die Veröffentlichung erfolgte am 17. Juni 1997.

Das Verfahren des Bebauungsplans wurde mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB begonnen. Der Entwurf konnte ab dem 20. April 2000 von den Bürgern eingesehen werden, die Bürgerversammlung fand am 09. Mai 2000 im Franziskussaal der Katholischen Kirche in Bochum-Riemke statt. Da zeitgleich die inhaltlich und räumlich ähnlich gelagerten Bebauungspläne Nr. 208 a und 763 in Bochum-Riemke erarbeitet werden, wurden in der Bürgerversammlung am 09.05.00 die drei Pläne hintereinander vorgestellt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09. Mai 2000 an der Planung beteiligt. Eine Abstimmungsrunde am 22. Mai gab die Möglichkeit, die Stellungnahmen möglichst frühzeitig in das weitere Planverfahren einfließen zu lassen.

Folgende stichpunktartigen Anregungen wurden während der Bürgerversammlung am 09. Mai zum Bebauungsplan Nr. 730 geäußert:

- o Vorfahrtsregelung an der Einmündung des Erschließungsstichs von Süden in die Flottmannstraße;
- o mögliche Wohnbebauung im Waldgebiet;
- o Müllablagerungen im Waldgebiet;
- o Lärmbelastung durch vorhandene Betriebe und die Autobahn A 43;
- o illegal abgestellte Fahrzeuge entlang der Oberscheidstraße;
- o Rad- und Fußweg entlang des Dorneburger Mühlenbachs;
- o Lage der Siebeckstraße.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 18 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Anregungen aus der Vorabstimmungsrunde mit den Trägern öffentlicher Belange:

- o Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten;
- o Hinweise zur Altlastensituation;
- o Entwicklung eines stufig aufgebauten Waldrandes;
- o keine Festsetzung der Straßenbäume;
- o Kennzeichnung des Landschaftsschutzgebietes;
- o Ausdehnung der Kennzeichnung der Lärmvorbelastung auf das Mischgebiet Oberscheidstraße/ Herner Straße;
- o Hinweise zur Anbauverbotszone und zur Werbung entlang der Autobahn A 43;
- o Hinweise zu Kampfmitteln.

Die Frage des Einzelhandelsausschlusses wurde weder als Hauptzielsetzung, noch in der vorgesehenen Steuerung in Frage gestellt.

Der Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplans Nr. 730 sowie über die Begründung wurde in der Bezirksvertretung Bochum-Mitte am 08.06.00 und im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 28.06.00 gefasst. Dieser Beschluss konnte die Anregungen eines Betroffenen nicht berücksichtigen, da sie erst unmittelbar vor der Ausschusssitzung vorgetragen wurden. Die Anregungen waren daher im weiteren Verfahren zu klären und in den Plan sowie die Begründung einzuarbeiten.

Für den überarbeiteten Plan wurde die erneute Auslegung in der Bezirksvertretung Bochum-Mitte am 17.08.2000 und im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 05.09.2000 beschlossen. Der Plan nebst Begründung lag vom 25.09.2000 bis 26.10.2000 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen wurden in der Beschlussvorlage 20010442/00 zur Sitzung des Rates am 17.05.2001 in das Blatt 2 nachrichtlich übernommen.

Aufgrund einer aktuellen Rechtsprechung zu dem Satzungsbeschluss eines anderen Bebauungsplanes der Stadt Bochum ist nunmehr bekannt, dass die Gerichte bei Beschluss sowohl eines Grundrissplanes als auch eines Änderungsplanes eine mangelnde Eindeutigkeit der Bebauungsplanaussagen bemängeln. Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 07.11.2005 benennt das Vorhandensein von zwei Planurkunden als Fehler. Infolge der Unklarheit bei den Planurkunden sieht das Gericht den überprüften Bebauungsplan als unwirksam an.

Der hier vorliegende Fehler von zwei beschlossenen Planurkunden soll in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durch den Bebauungsplan Nr. 730, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (vorher Blatt 2), behoben werden. Nach dieser Vorschrift ist es auch möglich, den Plan rückwirkend in Kraft zu setzen.

## 8. Planinhalt

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 19 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

## 8.1 Hauptzielrichtung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 730 wird das Ziel der Sicherung der Flächen für Produktion und den Dienstleistungssektor durch Steuerung der Einzelhandelsnutzung verfolgt. Der Umfang der Festsetzungen soll möglichst gering gehalten werden und sich weitestgehend auf diese Zielrichtung beziehen.

Textliche Festsetzungen werden zur Art der Nutzung getroffen. Innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete wird die Zulässigkeit verschiedener Betriebsformen durch textliche Festsetzungen geregelt.

## 8.2 Festsetzungen:

### 8.2.1 Art der baulichen Nutzung, Gliederung der Baugebiete

Die Ausweisung der Baugebiete richtet sich nach der Bestandssituation. In dem Plangebiet werden unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

- o Mischgebiet;
- o Gewerbegebiet;
- o Allgemeines Wohngebiet.

#### **Mischgebiete**

Im Einmündungsbereich der Oberscheidstraße in die Herner Straße sowie an der Flottmannstraße sind Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Im Mischgebiet sind, gemäß § 6 BauNVO, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe genauso wie Wohnungen allgemein zulässig. Die Ausweisung orientiert sich an den bestehenden Nutzungen im Plangebiet. Die Gebiete sind größtenteils bebaut, lediglich die freie Baulücke an der Flottmannstraße, gegenüber der Einmündung der Siebeckstraße, eröffnet ein neues Baufeld. Mit seiner Tiefe von rund 35 Metern orientiert es sich an der angrenzenden Bebauung.

Die Art der Nutzung wird durch die textliche Festsetzung „Planzeichen 1 (Mischgebiete)“ in den rückwärtig gelegenen Mischgebieten an der Flottmannstraße zusätzlich gesteuert:

#### **Planzeichen 1 (Mischgebiete)**

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

**Für die Mischgebiete gilt die Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben**

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 20 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

**und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, nur dann zulässig sind, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen. Schank- und Speisewirtschaften (i.S.v. § 6 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (i.S.v. § 6 Abs. 2, Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).**

Während im Mischgebiet an der Herner Straße auch künftig Einzelhandelseinrichtungen möglich sind, sollen die rückwärtigen Bereiche neben der bereits ausgeübten Wohnnutzung künftig insbesondere für gewerblich-produzierende Betriebe sowie Büro- und Verwaltungsnutzungen vorgehalten werden. In den rückwärtigen gelegenen Mischgebieten, die in großer Entfernung vom Siedlungsschwerpunkt Riemke liegen, sollen aus der eingangs erläuterten Problematik keine weiteren Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden.

Eine Ausweitung der Einzelhandelsnutzung wird durch diese Festsetzung weiter eingeschränkt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes, "Wohnen" und "nicht wesentlich störendes Gewerbe", bleibt trotz der Einschränkung gewahrt. Die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung bezieht sich nur auf Teile der Mischgebiete, die größtenteils bereits heute neben der Wohnnutzung kleinere Gewerbeeinheiten aufweisen. Diese kleinteilige Mischung auf der Parzelle als strukturelle Kombination von Handwerksbetrieb und Wohngebäude soll in dem rückwärtigen Bereich des Plangebietes geschützt und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus werden Einzelhandelsnutzungen nicht umfassend ausgeschlossen, sondern sind weiterhin zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte stehen. Dies stellt eine in von kleinteiligen Handwerksbetrieben geprägten Gebieten gängige Konstellation dar.

Die Einschränkung des Einzelhandels ist notwendig, um neue umfassendere Einzelhandelsnutzungen an diesem fernab des Stadtteilzentrums Riemke liegenden Standort zu vermeiden und den Bereich in seiner Struktur zu erhalten. In Teilen des Plangebietes sowie in den umgebenden Gebieten haben sich in den vergangenen Jahren zunehmend Einzelhandelsnutzungen (u.a. auch großflächiger Einzelhandel auf den nördlich angrenzenden Flächen) etabliert. Daher ist dieses Vorgehen nötig, um der Gefahr der zu stark einseitigen Ausrichtung des Gebietes zu begegnen. Eine solche Entwicklung würde einer im öffentlichen Interesse gebotenen Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung des Riemker Stadtteilzentrums entgegenlaufen. Gleiches gilt bzgl. des Ausschlusses der Schank- und Speisewirtschaften sowie der Vergnügungsstätten. Sie sind mit der Funktion und Nutzungsstruktur des Gebietes unvereinbar und sind aus dem städtebaulichen Konzept nicht ableitbar. Auch durch den Ausschluss dieser beiden weiteren Nutzungsarten wird die allgemeine

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 21 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Zweckbestimmung des Gebietes nicht berührt. Für sie gilt, dass nur ein Randbereich der in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen betroffenen ist. Auch wenn die "Ausschlüsse" zusammen gesehen werden, ist nur ein schmaler Bereich aus der Palette möglicher Nutzungen betroffen.

Die Einschränkung zur Zulässigkeit der untergeordneten, sich an Endverbraucher richtender Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern ermöglicht eine Steuerung des Einzelhandels in dem Gebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Eine weitere Festsetzung bezieht sich sowohl auf die Misch- als auch auf die Gewerbegebiete:

#### **Planzeichen 4 (Misch- und Gewerbegebiete)**

**Vorhandene Betriebe sowie genehmigte und ausgeübte Nutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen und**

**Erneuerungen der vorhandenen Betriebe und ausgeübten Nutzungen können - auch wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans widersprechen - ausnahmsweise zugelassen werden.**

**Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder anderer Gemeinden entstehen. Änderungen und Erweiterungen (der Verkaufsfläche) sind daher nur dann zulässig, wenn es zu keiner Ausweitung des Angebotes an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vgl. Anlage 1 zum "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) kommt.**

**Kommt es zu einer Erweiterung, so muss diese in räumlichen Zusammenhang zu den vorhandenen Betriebsanlagen stehen und darf die in § 11 Abs. 3 BauNVO (1990) gesetzten Grenzen nicht überschreiten (§1 Abs. 10 BauNVO).**

Diese Festsetzung beinhaltet, dass die in diesem Bereich ansässigen Betriebe in ihrer jetzigen Form auch weiterhin zulässig sind (einfacher Bestandsschutz) und darüber hinaus Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig sind. Im Sinne dieser bestandsorientierten Planung sind die vorhandenen und genehmigten Betriebe auch künftig in ihrem Bestand mit einer Erweiterungsoption gesichert. Diese Festsetzung ermöglicht ein Höchstmaß an Anwendungsflexibilität auf

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 22 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Basis der städtebaulichen Zielsetzung, der Steuerung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet.

Der in der textlichen Festsetzung genannte Entscheidungsvorbehalt gibt der Stadt Bochum für jeden Einzelfall die Möglichkeit der individuellen Prüfung und Beurteilung hinsichtlich ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen. Wesentliches Kriterium für die Beurteilung der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist, dass bei eventuell beabsichtigten Veränderungen der bestehenden Betriebe das Ziel „Steuerung der Einzelhandelsnutzung unter Berücksichtigung der Zentrenrelevanz“ nicht unterlaufen wird. Daher sind zwei nähere Bestimmungen gegeben, die sowohl den qualitativen als auch quantitativen Rahmen der Ausnahme beschreiben.

Mit der Begrenzung bei Änderungen und Erweiterungen der Verkaufsflächen auf zentren- bzw. nahversorgungsirrelevante Sortimente wird dem notwendigen Schutz der Stadtteilzentren und der Innenstadt Rechnung getragen. Zur Abgrenzung der Sortimente wird der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen von 1996 (vgl. Anlage 1 zum „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) herangezogen.

Nach Anlage 1 gelten als zentrenrelevante Sortimentsgruppen:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren/Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel

Als nahversorgungs- (ggf. auch zentren-) relevante Sortimentsgruppen gelten:

1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 23 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Als in der Regel zentrenrelevante Sortimente gelten:

1. Teppiche (ohne Teppichböden)
2. Blumen
3. Campingartikel
1. Fahrräder und Zubehör, Mofas
2. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Die im Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen als "in der Regel zentrenrelevant" bezeichneten Sortimente sind im konkreten Fall als zentrenrelevant anzusehen. Die Bochumer Einzelhandelssituation erfordert diese weitergehende Auslegung. Die Einzelhandelssituation ist u.a. geprägt von stagnierenden bzw. rückläufigen Verkaufsflächentendenzen in der Innenstadt (vgl. Pkt. 2.2). Damit einher geht eine Filialisierungs- und Konzentrationstendenz. Diese Bochumer Entwicklungen erfordern, dass insbesondere Geschäfte mit hohem Individualitätsgrad gegen den Trend der Vereinheitlichung des innerstädtisch-zentralen Hauptgeschäftsbereichs auf diesen konzentriert werden. Weiterhin sollten solche Einzelhandelsbetriebe, die über hohe Attraktivität und Ausstrahlungskraft verfügen, die entweder aus deren Größe oder aus der relativen "Seltenheit" der Angebotspalette resultieren kann, zur Stärkung des innerstädtischen Bereichs im Zentrum präsent sein.

Mit der quantitativen Begrenzung soll gewährleistet sein, dass die bestehenden Unternehmen einerseits langfristig am Standort gesichert sind und künftigen Erfordernissen im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes nachkommen können, andererseits jedoch die Verkaufsfläche nicht übermäßig stark ausgeweitet werden kann, so dass letztlich die Zielstellung des Bebauungsplans konterkariert würde. Damit einhergehenden Verkaufsflächenausweitungen können in einem größeren als dem festgesetzten Maße nicht zugestimmt werden. Ansonsten wäre aufgrund der heute schon in dem Gebiet sowie der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen ein "Umkippen" des Standortes hin zu einem von Einzelhandelsbetrieben dominierten Gebietes zu befürchten.

Somit kann das Ziel der Planung, die Sicherung der vorhandenen Flächen für produzierendes Gewerbe sowie Verwaltungs- und Büroeinrichtungen, weitestgehend erreicht werden und zugleich ein ausreichender Handlungsspielraum für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe bzgl. künftiger Umstrukturierungs- und Anpassungsnotwendigkeiten geschaffen werden.

Weiterhin sind bei einer flächenmäßigen Ausdehnung über die gesetzten Grenzen hinaus Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 zu befürchten. Diese Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen (durch weiteres Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Wohnbereichen der Mischgebiete) sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf den Verkehr (da die verkehrliche Infrastruktur nur bedingt weitere Verkehre aufnehmen und zur Herner Straße hin abwickeln kann), auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich (insb. für die Versorgungssituation im Riemker Stadtteilzentrum), auf die Entwicklung

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 24 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet (bzw. in der Regel, wenn die Verkaufsfläche 700 m<sup>2</sup> überschreitet). Eine Erweiterung, die über diese Grenzen hinausgeht, würde ohnehin die Festsetzung eines Sondergebiet erfordern.

### **Gewerbegebiete**

Der flächenmäßig größte Anteil des Plangebietes entfällt auf Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO. Mit geringer Ausnahme sind es die Bereiche rechts und links der Oberscheidstraße, entlang des Erschließungsstichs südlich der Flottmannstraße sowie der Bereich nördlich der Cruismannstraße. Die Flächen sind bereits heute bis auf geringe Ausnahmen bebaut und werden in hohem Masse von gewerblichen Betrieben geprägt.

Die Gewerbegebiete erhalten folgende Festsetzungen:

#### **Planzeichen 2 (Gewerbegebiete)**

**Gewerbegebiete nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.**

**Für die Gewerbegebiete gilt die Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, nur dann zulässig sind, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten (i.S.v. § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO) und Tankstellen (i.S.v. § 8 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).**

**Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden (§ 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO).**

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

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 25 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

- o langfristige Sicherung der heute verfügbaren Flächenpotentiale für produzierende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen außerhalb des Einzelhandels;
- o dämpfend auf die Grundstückspreise für das produzierende Gewerbe hinzuwirken;
- o Schutz des bestehenden Stadtteilzentrums Bochum Riemke, zumal kaum ein konkreter kleinräumiger Versorgungsbedarf im Gebiet selbst besteht.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes, die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, bleibt auch bei dem vorgenommenen Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen und der Einschränkung der Einzelhandelsnutzung gewahrt. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass das Gewerbegebiet vor allem für das produzierende Gewerbe ausgewiesen ist und hier eine breites Spektrum möglicher Nutzungen zulässt.

### **Planzeichen 3 (Gewerbegebiete)**

**Gewerbegebiete nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Abweichend hiervon sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (BauNVO § 1 Abs. 9).**

Die Festsetzung dieses ca. 60m tiefen Streifens soll ein möglichst verträgliches Nebeneinander der bereits heute aneinander grenzenden Wohn- und Gewerbegebiete gewährleisten. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Betrieben in diesem Gewerbegebiet soll - gemeinsam mit den festgesetzten Hausgärten - eine Pufferzone zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten geschaffen werden.

### **Planzeichen 4 (Misch- und Gewerbegebiete)**

**Vorhandene Betriebe sowie genehmigte und ausgeübte Nutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Betriebe und ausgeübten Nutzungen können - auch wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans widersprechen - ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder anderer Gemeinden entstehen. Änderungen und Erweiterungen (der Verkaufsfläche) sind daher nur dann zulässig, wenn es zu keiner Ausweitung des Angebotes an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vgl. Anlage 1 zum "Einzelhandelserlass" Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 - gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur**

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 26 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

**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) kommt.**

**Kommt es zu einer Erweiterung, so muss diese in räumlichen Zusammenhang zu den vorhandenen Betriebsanlagen stehen und darf die in § 11 Abs. 3 BauNVO (1990) gesetzten Grenzen nicht überschreiten (§1 Abs. 10 BauNVO).**

Diese Festsetzung bezieht sich auf Misch- und Gewerbegebiete. Wie bereits im Absatz zu den Mischgebieten erläutert, sollen mit dieser Festsetzung im Sinne einer bestandsorientierten Planung die vorhandenen Betriebe durch erweiterten Bestandsschutz langfristig gesichert werden.

#### **Planzeichen 4 a (Gewerbegebiet)**

**Ausnahmsweise zulässig sind betriebszugehörige, evtl. auch künftig genehmigungspflichtige Anlagen (i.S.d. BImSchG), insoweit sie im technischen Zusammenhang mit dem Betrieb der Härterei stehen (§ 1 Abs. 10 BauNVO).**

Dieses Planzeichen bezieht sich auf die vorhandene Härterei in der Oberscheidstraße 25. Der Betrieb weist derzeit keine nach BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) genehmigungspflichtige Anlagen auf. Um den Bestand der Härterei langfristig zu sichern, ist es notwendig, hinsichtlich evtl. künftiger Veränderungen in der Genehmigungspflicht einzelner Anlagen eine Ausnahmeregelung zu geben. Da das Ziel dieser Festsetzung die Sicherung der Härterei innerhalb der Gebietsfestsetzung GE ist, sind nur solche Anlagen erfasst, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Härterei stehen. Aufgrund der Nähe anderer Nutzungsformen (eingestreute Wohngebäude, gemischte Nutzung südlich der Cruismannstraße) und der damit verbundenen "Immissionssensibilität" ist eine Festsetzung als Industriegebiet nicht möglich.

#### **Allgemeine Wohngebiete**

Im östlichen Bereich der Flottmannstraße und entlang der Siebeckstraße sowie am südlichen Fuß der als Waldfläche festgesetzten Halde werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich dabei ausnahmslos auf bestehende Wohnbebauung.

Der Plangeber weist keine neuen Baugebiete aus, dennoch ist aufgrund der heutigen Situation eine gegenseitige Beeinträchtigung der Baugebiete gegeben. Um ein möglichst verträgliches Nebeneinander der Nutzungen zu gewähren sind einerseits im rückwärtigen Bereich der Wohngebiete sowie am Mischgebiet eingangs der Oberscheidstraße Hausgärten im Sinne einer Pufferzone vorgesehen. Auch soll das gegliederte Gewerbegebiet (Planzeichen 3) die Konflikte mildern helfen. Dennoch

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 27 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

besteht bereits heute eine Lärmvorbelastung in Teilen der Wohngebiete, die als Hinweis in den Plan aufgenommen wird (vgl. Punkt 8.4.1).

## 8.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In dem Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen nicht festgesetzt. Von daher handelt es sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bei den nicht durch Festsetzungen geregelten Aspekten weiterhin nach § 34 BauGB.

An der Herner Straße ca. 20m nördlich der Einmündung der Oberscheidstraße befindet sich ein Notausstieg der Stadtbahnlinie. Dieser ist im Plan rot gekennzeichnet und darf nicht überbaut werden.

## 8.2.3 Hausgärten

Teilen der Wohn- und Mischgebiete sind Hausgärten als private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) zugeordnet. Diese stimmen größtenteils mit dem heutigen Bestand überein und dienen u.a. als Puffer zu den angrenzenden Gewerbegebieten. Bei Nutzung der Hausgärten sind die entsprechenden Kennzeichnungen zur Altlastensituation zu beachten.

## 8.2.4 Waldfläche

Im östlichen Plangebiet wird der Streifen parallel zur Brünselstraße als Waldfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB). Es handelt sich um eine aufgeschüttete Halde mit Aushub vom Stadtbahnbau. Bereits heute weist die Halde eine reichhaltige Vegetation auf und ist zum überwiegenden Teil Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3 Brünsel, Stenberg, Diedrichs Feld, Grüters Kamp, Berger Feld, Kötterberg, Tippelsberg in Bochum-Nord, 3, Bergen und Bochum-Mitte, 1, Riemke, Grumme (vgl. nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes in Punkt 8.3.4). Bei Bepflanzungs- oder Gestaltungsmaßnahmen ist zu der angrenzenden Bebauung ein stufiger Waldrand mit Sträuchern und niedrig wachsenden Baumarten zu entwickeln.

## 8.2.5 Erschließung und Verkehr

### Äußere Erschließung

Die Erschließungsstruktur der Stadt Bochum ist durch ein radial-konzentrisches Straßensystem gekennzeichnet. Neben den drei nicht vollständig geschlossenen Ringen gehen acht Radialstraßen vom Gleisdreieck rund um die Innenstadt aus.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 28 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Das Plangebiet grenzt an eine der Radialstraßen, die Herner Straße. Im Westen an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Anschlussstelle der Bundesautobahn A 43.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich an der Einmündung der Rensingstraße in die Herner Straße eine Stadtbahnhaltestelle der Linie von Herne zur Bochumer Innenstadt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist, abgesehen von der Zufahrt des Plangebietes selbst über die Oberscheidstraße zur Herner Straße - relativ gut.

### **Innere Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die begrenzende Cruismannstraße und Herner Straße sowie die das Gebiet querende Oberscheidstraße, Flottmannstraße und Siebeckstraße erschlossen.

Die von der Flottmannstraße nach Süden abgehende öffentliche Stichstraße erschließt die rückwärtigen Gewerbebetriebe. Über eine weitere jedoch private Stichstraße, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Stadtwerke Bochum GmbH, die südlich der Oberscheidstraße abzweigt, ist der Härterei-Betrieb erschlossen.

Die Einmündung der Oberscheidstraße in die Herner Straße ermöglicht derzeit nur ein Abbiegen in Richtung Herne, ein Linksabbiegen zur Autobahnauffahrt ist hingegen nicht möglich. Insbesondere aufgrund der Gewerbebetriebe im Plangebiet kommt es somit zu zusätzlichen Verkehrsbelastungen, u.a. im Bereich der Cruismannstraße, die oftmals als Zufahrt zur Herner Straße und zur Autobahnanschlussstelle genutzt wird.

Vorgesehen ist der Bau eines Lichtsignalgesteuerten Knotens mit Linkssabbiegemöglichkeit an der Einmündung Oberscheidstraße in die Herner Straße. Dies soll im Zuge des Ausbaus der Herner Straße geschehen. Um eine dann notwendige Linksabbiegespur bauen zu können, wird ein schmaler Streifen des nördlich an die Oberscheidstraße angrenzenden Grundstücks als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Weiterhin werden an zwei Stellen (südlicher Bereich der Flottmannstraße sowie mittlerer Bereich der Oberscheidstraße) schmale Streifen, die bereits heute als Fußweg am Straßenrand genutzt werden, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. An der Cruismannstraße wird eine Verkehrsfläche festgesetzt, auf der sich derzeit die Brückenfundamente der ehemaligen Werkbahn befinden. Bei Rückbau der Fundamente soll der Teil als Bürgersteig auf dem derzeit schmalen Durchlass genutzt werden.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 29 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Ansonsten wird die Lage der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) im Planentwurf nicht gegenüber der Bestandssituation verändert.

## 8.2.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

Entlang des offen geführten Dorneburger Mühlenbachs ist eine Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) festgesetzt. Im östlichen Bereich an der Cruismannstraße wird der bislang verrohrte Bach wieder geöffnet und ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (vgl. Punkt 8.3.3).

Entsprechend dem Verlauf des verrohrten Teilstücks des Dorneburger Mühlenbachs wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Emscher Genossenschaft festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

## 8.3 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

### 8.3.1 Altlasten

Das Gelände des Plangebietes war zum großen Teil Standort der ehem. Zeche & Kokerei Constantin 8/9 und ist bereits in Teilbereichen untersucht worden. Massive Kontaminationen der Umweltmedien - vor allem Boden und Grundwasser - sind durch diese Untersuchungen bewiesen worden. Weiterhin sind Austräge von Schadstoffen - hauptsächlich mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK nach EPA) und Monoaromaten (BTEX) - in erheblichem Umfang über den Grundwasserpfad ermittelt worden. Dieses hat zur Folge, dass in den entsprechenden Bereichen auch starke Verunreinigungen des Bodens vorliegen.

Da mit der Grundwasserfließrichtung nach Südwesten kokereitypische Schadstoffe in hohen Konzentrationen vom ehem. Zechengelände ausgetragen werden, wurde im Auftrag des Umweltamtes ein Grundwassersanierungskonzept erarbeitet. Die vorliegenden Gutachten zur Altlastensituation und der Grundwassersanierungsuntersuchung können im Umweltamt der Stadt Bochum - Untere Bodenschutzbehörde - eingesehen werden.

#### **Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) (Planzeichen 5- 14, 16-19):**

- 5. Der mit 5 gekennzeichnete Bereich umfasst die ehem. Kokerei- und Nebengewinnungsstandorte. Es handelt sich hierbei um einen Hauptkontaminationsherd. Im Rahmen der Entlassung aus der Bergaufsicht ist das Areal mit maximal 15 m mächtigen Böden, die z.T. aus dem U-Bahnbau stammten, überkippt**

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 30 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

worden. Sämtliche Verunreinigungen, u.a. mit Teerölen gefüllte Produktenleitungen, sind im Untergrund verblieben. Die Beteiligung dieses Schadensherdes an den starken Grundwasserverunreinigungen im Bereich und im Abstrom des ehem. Zechengeländes wird zur Zeit im Rahmen des Grundwassersanierungskonzeptes untersucht. Das Gelände wird seit 1987 als Waldfläche genutzt.

6. Das mit 6 gekennzeichnete Areal ist im Rahmen einer Erweiterung eines Industriebetriebes untersucht und 1991 für die gewerbliche Nutzung hergerichtet worden. Bei Eingriffen in den Untergrund sind die Erdarbeiten aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen entsprechenden Fachgutachter zu überwachen. Die Arbeiten sind durch den Fachgutachter in einem Abschlußbericht zu dokumentieren. Der Abschlußbericht ist im Umweltamt - Gruppe Altlasten und Bodenschutz - einzureichen.
7. Die mit 7 gekennzeichneten Bereiche sind im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung im Jahre 1994 untersucht worden. Die Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser sind z.T. stark mit kokereitypischen Schadstoffen verunreinigt. Ein weiterer Hauptkontaminationsherd - ehem. neue Kläranlage - befindet sich im gekennzeichneten Bereich. Es ist erforderlich eine Sanierungsplanung nach Bundesbodenschutzgesetz § 13 zu erstellen und die Grundstücke entsprechend der geplanten Nutzung zu sanieren.
8. Der mit 8 gekennzeichnete Bereich ist 1994 bzw. 1999 im Rahmen einer Bodenüberprüfung vom Chemischen Untersuchungsamt der Stadt Bochum beprobt und analysiert worden. Die tiefen Bodenschichten - ab ca. 1,50 m Tiefe - sind mit kokereitypischen Schadstoffen belastet. Die oberflächennahen Bodenproben zeigen keine Überschreitung der Prüfwerte nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung für Kinderspielflächen bzw. Wohngebiete. Bei Eingriffen in den Untergrund sind die Erdarbeiten aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen entsprechenden Fachgutachter zu überwachen. Die Arbeiten sind durch den Fachgutachter in einem Abschlußbericht zu dokumentieren. Der Abschlußbericht ist im Umweltamt - Gruppe Altlasten und Bodenschutz - einzureichen.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 31 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

9. Die mit 9 gekennzeichneten Areale sind in den Jahren 1987 bis 1991 auf der Grundlage von Gefährdungsabschätzungen untersucht worden. Die Gebiete sind flächendeckend mit anthropogenen Anschüttungen - im Mittel ca. 3 m mächtig - überkippt worden. Das Bodenmaterial ist z.T. stark mit kokereitypischen Schadstoffen belastet.  
Der Teilbereich 5 a ist ein weiterer Hauptkontaminationsherd - ehem. alte Kläranlage - und weist massive Bodenverunreinigungen sowie erhöhte Methangehalte in der Bodenluft auf.  
Es ist erforderlich eine Sanierungsplanung nach Bundesbodenschutzgesetz § 13 zu erstellen und die Grundstücke entsprechend der geplanten Nutzung zu sanieren.
10. Die mit 10 gekennzeichneten Bereiche sind im Rahmen von Gefährdungsabschätzungen zwischen 1987 bis 1991 untersucht worden. Der Boden ist schwach mit kokereitypischen Schadstoffen belastet. Bis auf einen Ausrutscher (im Lageplan mit X markiert) werden die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete eingehalten.  
Bei Eingriffen in den Untergrund sind die Erdarbeiten aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen entsprechenden Fachgutachter zu überwachen. Die Arbeiten sind durch den Fachgutachter in einem Abschlußbericht zu dokumentieren. Der Abschlußbericht ist im Umweltamt - Gruppe Altlasten und Bodenschutz - einzureichen.
11. Das mit 11 gekennzeichnete Areal ist 1999 im Rahmen einer Grundwassersanierungsuntersuchung zur Eingrenzung eines Schadens mit kokereitypischen Schadstoffen im Boden begutachtet worden. Der Bereich ist flächendeckend mit im Mittel ca. 0,6 m mächtigen Anschüttungen überdeckt. Ab einer Tiefe von ca. 0,9 m Tiefe stehen mit kokereitypischen Schadstoffen verunreinigte quartäre Sedimente an.  
Außerdem liegt das Grundstück im Grundwasserabstrom der ehem. Zeche & Kokerei Constantin 8/9. Das Grundwasser ist sowohl im lokal begrenzten quartären Porengrundwasserleiter als auch im tiefer liegenden kretazischen Kluftgrundwasserleiter stark mit kokereitypischen Schadstoffen verunreinigt.  
Bei Eingriffen in den Untergrund sind die Erdarbeiten aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen entsprechenden Fachgutachter zu überwachen. Die Arbeiten

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 32 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

sind durch den Fachgutachter in einem Abschlußbericht zu dokumentieren. Der Abschlußbericht ist im Umweltamt - Gruppe Altlasten und Bodenschutz - einzureichen.

12. Für die mit 12 gekennzeichneten Bereiche existieren keine Gefährdungsabschätzungen oder andere Untersuchungen auf Altlasten. Die Bereiche müssen deshalb in Anlehnung an die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung untersucht werden. Die Maßnahme ist mit dem Umweltamt - Gruppe Altlasten und Bodenschutz - abzustimmen.
13. Für die mit 13 gekennzeichneten Bereichen existieren ebenfalls keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten. Bei Eingriffen in den Boden sind die Erdarbeiten der gekennzeichnete Bereiche aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen entsprechenden Fachgutachter zu überwachen. Diese Arbeiten sind durch den Fachgutachter in einem Abschlußbericht zu dokumentieren. Der Abschlußbericht ist im Umweltamt - Gruppe Altlasten und Bodenschutz - einzureichen.
14. Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans ist die Grundwasserentnahme sowie -nutzung - aufgrund der nachgewiesenen Kontaminationen mit Stoffen, die im Verdacht stehen Krebs zu erzeugen - außer zu Zwecken der Grundwassersanierung und Grundwasserbeprobung auszuschließen. Abweichungen von dieser Regelung sind nur mit vorheriger Erlaubnis durch die zuständige Allgemeine Wasserbehörde möglich. Sämtliche Grundwassermessstellen sind zu erhalten.

Planzeichen 16. bis 19. beziehen sich auf das gesamte Plangebiet:

16. **Bedingt durch die Untergrundkontaminationen sind die Hausdrägen von Neubauten an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.**
17. **Niederschlagwasser kann im Plangebiet nicht versickert werden; insoweit sind die im § 51 a LWG NRW vorgesehenen Regelungen eingeschränkt.**
18. **Hausgärten mit dem Zweck der Lebensmittelerzeugung dürfen nur dort betrieben werden, wo mit Sicherheit eine Aufnahme von Kontaminationen aus dem durchwurzelten Erdreich**

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 33 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

ausgeschlossen werden kann. Abdeckungen müssen eine Mindeststärke von 80-100 cm haben.

19. Für Kinderspielplätze gelten bezüglich der Anforderungen an die Bodenverhältnisse die einschlägigen Vorschriften.

### 8.3.2 Bergbau:

#### a. Schachtschutzbereiche aus Gründen der Standsicherheit

Innerhalb der kreisförmigen Schutzbereiche mit einem Durchmesser von 24,50 m (Constantin 8 [Gauß-Krüger-Koordinaten  $R=^{25}84\ 707$ ,  $H=^{57}09\ 930$ ] gemäß Gutachten der DMT vom 28.02.2000, Nr. 1720-97-092-321) und mit einem Durchmesser von 23,24 m (Constantin Schacht 9 [Gauß-Krüger-Koordinaten  $R=^{25}84\ 719$ ,  $H=^{57}09\ 861$ ] gemäß Gutachten der DMT vom 12.07.2000, Nr. 1720-97-092-322) dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Die Standsicherheit der Schachtköpfe ist in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb der Schachtschutzbereiche, entsprechend den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien des Landesoberbergamtes NRW durch ein Standsicherheitsgutachten nachzuweisen.

#### b. Schachtschutzbereich aus Gründen möglicher Ausgasung

Innerhalb der kreisförmigen Schutzbereiche für die Schächte Constantin 8 und 9 mit einem Durchmesser von 50,00 m - jeweils gemessen vom Schachtmittelpunkt - sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein.

Gasleitungen dürfen in den Schachtschutzbereichen nicht verlegt werden. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten belegt sein.

Darüber hinaus kann in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden, dass gasdurchlässige Anschüttungen im Schachtbereich, nicht ausreichend abgedichtete Anschlüsse am Schacht - wie z.B. Wetterkanäle, Seilfahrtsstollen, Rohranschlüsse u.ä. - oder sehr stark ausgasende Schächte zur Gasmigration in vom Schachtmittelpunkt entferntere

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 34 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

**Bereiche führen. Zur Ermittlung der im Einzelfall vorhandenen bzw. der möglichen Gasaustritte und der hierzu betroffenen Flächen empfehlen wir ebenfalls das Hinzuziehen eines Sachverständigen.**

**Die in den o.g. Gutachten aufgezeigten Maßnahmen sind unserer Gesellschaft zur schriftlichen Zustimmung vorzulegen und vom zuständigen Bergamt zu genehmigen. Die gutachterliche Stellungnahme muss dabei von einem von den Bergbehörden anerkannten Gutachter verfasst sein; im Regelfall werden solche Stellungnahmen von der Deutschen Montantechnologie (DMT) erstellt. Die ordnungs- und sachgemäße Durchführung der angeordneten/durchgeführten Vorsorgemaßnahmen muss uns durch ein Gutachten schriftlich bestätigt werden.**

**Kosten für die unter a. und b. genannten Gutachten und die sich daraus ergebenden Maßnahmen hat der jeweilige Veranlasser zu tragen.**

**Zur Durchführung sämtlicher technisch erforderlicher und bergbehördlich angeordneter Maßnahmen an Schächten, insbesondere zum Zwecke der Kontrolle und Nachverfüllung, ist zudem sicherzustellen, dass die Grundstücke durch die DSK, oder deren Rechtsnachfolger, jederzeit zu betreten und zu befahren sind. Hierzu muss eine Zufahrt per LKW möglich sein.**

**Bei Baumaßnahmen innerhalb der Schachtschutzbereiche ist unsere Betriebsdirektion Sanierung von Bergbaustandorten (BD SB) in 45141 Essen, Großwesterkamp (Tel.: 0201/378-2564, Herr Baumgärtel) zu benachrichtigen.**

**Kabel:**

**Im Plangebiet verlaufen zurzeit außer Betrieb befindliche Energiekabel. Die ungefähre Lage der Kabel ist dem Plan zu entnehmen.**

**Vor Beginn der Bauarbeiten im Bereich der vorgenannten Kabel ist mit unserer Abteilung TB 9 - Elektrotechnik - in Herne (Tel.: 02323/15-3746, Herr Herzog) Verbindung aufzunehmen.**

Die Kennzeichnung ist aus der Stellungnahme der Deutschen Steinkohle AG übernommen. Entsprechend der Stellungnahme des Oberbergamtes kann eine darüber hinaus gehende Kennzeichnung des gesamten Plangebietes entfallen. Vor der Durchführung konkreter Baumaßnahmen im Bereich der verlassenen Tagesöffnungen besteht die Möglichkeit, die beim Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen vorliegenden Unterlagen (u.a. Grubenbild, BAV-Kat-Akten) einzusehen und

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 35 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Ist im Bereich der abgedeckten Schächte die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Verlegung von Ver- oder Entsorgungsleitungen geplant, ist hinsichtlich der möglichen Gasaustritte sowie der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen die Stellungnahme einer Fachstelle, z.B. die DMT -Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Fachstelle für Sicherheit - Prüfstelle für Grubenbewetterung -, einzuholen.

### 8.3.3 Landschaftsschutzgebiet

Teile des Plangebiets - insbesondere die als Waldfläche festgesetzte Halde an der Brünselstraße - sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3 Brünsel, Stemberg, Diedrichs Feld, Grüters Kamp, Berger Feld, Kötterberg, Tippelsberg in Bochum-Nord, 3, Bergen und Bochum-Mitte, 1, Riemke, Grumme.

Schutzzweck: Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet erfolgt gemäß § 21 a), b) und c) LG, insbesondere

- zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes,
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Die Schutzfestsetzung dient

- der Erhaltung der ökologisch wertvollen Landschaftsstrukturen,
- der Erhaltung der Gehölzbestände mit ihren Immissions-, Sicht- und Lärmschutzfunktionen,
- der Erhaltung von Lebens- bzw. Teillebensräumen gefährdeter Tierarten,
- der Erhaltung der Nutzungsfähigkeit des Bodens,
- der Erhaltung des Landschaftsbildes, dass durch Bergkuppen, den häufigen Wechsel zwischen Wald und offener Feldflur sowie den Gehölzstreifen im Landschaftsschutzgebiet geprägt wird,
- der Erhaltung des Raumes mit seiner besonderen Bedeutung für die Erholung.

Der südliche Bereich des Landschaftsschutzgebietes ist Teil der Entwicklungs- und Pflegemaßnahme Dorneburger Mühlenbach Re 4 nach § 26 LG, die zur Erreichung des Schutzzweckes und zur Optimierung des Schutzgebietes festgesetzt ist. Der Dorneburger Mühlenbach ist von der Stembergstraße bis zur Herner Stadtgrenze naturnah nezugestalten.

**Teile des Plangebietes sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3 Brünsel, Stemberg, Diedrichs Feld, Grüters Kamp, Berger Feld, Kötterberg, Tippelsberg in Bochum-Nord, 3, Bergen und Bochum-Mitte, 1, Riemke, Grumme. Sie werden in den Plan nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).**

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 36 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

### 8.3.4 Bauliche Anlagen und Werbung an Bundesfernstraßen

Die Randbereiche der Autobahn A 43 unterliegen § 9 FStrG. Als nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) wird die 40m-Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) sowie die 100m-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 BAB A 43 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 durch Wasser aus dem Plangebiet nicht 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 FStrG.

## 8.4 Hinweise

### 8.4.1 Vorbelastungen durch Lärm

Aufgrund der vorhandenen Gemengesituation treffen gewerblich genutzte Bereiche und Wohngebäude im Plangebiet z.T. ohne große Pufferflächen aufeinander. Der Plangeber ist bemüht, durch differenzierte Festsetzungen (eingeschränktes Gewerbegebiet) und möglichst zwischengelagerte Nutzungen (Mischgebiet, Hausgärten) die Lärmproblematik zwischen den Gebieten unterschiedlicher Schutzwürdigkeit abzumildern. Dennoch unterliegen insbesondere das allgemeine Wohngebiet im nördlichen Bereich des Plangebiets und das Mischgebiet im Einmündungsbereich der Oberscheidstraße in die Herner Straße einer Lärmvorbelastung. Im Zuge des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme (i.S.v. § 15 BauNVO) sind von den Belästigten größere Nachteile hinzunehmen, als dies außerhalb eines derartigen Grenzbereiches wäre. Auch müssen die Gewerbebetriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet eine stärkere Einschränkung ihrer

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 37 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Handlungsfreiheit hinnehmen, als es der Normalfall in einem Gewerbegebiet wäre. Der Hinweis bezieht sich nur auf die bereits heute gegebene Überschreitung der zulässigen Werte aufgrund der vorhandenen Situation. Folgender textlichen Hinweis wird zur Kenntnis gegeben:

**Vorbelastung durch Lärmimmissionen (Planzeichen 15):  
Aufgrund der bestehenden Situation des Gegenübers von Wohn- und  
Gewerbenutzung liegt eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen vor  
(§ 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)).**

#### 8.4.2 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).

#### 8.4.3 Kampfmittelbeseitigung

Die vorliegenden Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe erkennen. Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da Schlagschatten von Gebäuden wenig Aussagen über mögliche Blindgängereinschläge zulassen. Zwei Blindgängereinschlagstellen (Nr. 39 und Nr. 56) sind im Plan markiert. Das Absuchen der Baugruben ist erforderlich. Sollte ein Absuchen der Baugruben beantragt werden, so ist Bezug auf die Fundstellenummer zu nehmen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf ungewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 38 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

**Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.**

#### **8.4.4 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Vorschriften**

**Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.**

#### **8.4.5 Nahwärmeversorgung**

Die VEBA Fernwärme GmbH ist an einer Nahwärmeversorgung der geplanten Bebauung interessiert. Interessenten können sich an die Muttergesellschaft E.ON Kraftwerke, Postfach 20 10 65 in 45845 Gelsenkirchen wenden.

#### **8.4.6 Entwässerung**

**Das anfallende Abwasser kann durch Anschluss an die bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation durch die genossenschaftlichen Vorfluter Dorneburger Mühlenbach und Hüller Bach sowie Emscher abgeführt und in den vorhandenen Kläranlagen der Emschergenossenschaft gereinigt werden.**

**Für die Einleitung sind entsprechende Vereinbarungen mit der Emschergenossenschaft abzuschließen, gegebenenfalls vorhandene Vereinbarungen sind zu ergänzen.**

**Gewerbebetrieben ist vor Ansiedlung die Auflage zu erteilen, eine evt. erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit der Emschergenossenschaft abzustimmen.**

### **9. Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsuntersuchung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 730 werden keine neuen Baurechte geschaffen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da mögliche Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Rahmen des § 34 BauGB zulässig waren (vgl. § 1a Abs. 3 S4 BauGB). Dies gilt auch für die derzeit unbebaute Fläche an der Oberscheidstraße. Hierbei handelt es sich auch um eine nach § 34 BauGB bebaubare Fläche und nicht um einen „Außenbereich im Innenbereich“, der nach § 35 zu behandeln wäre. Im Vergleich zu den umliegenden Gewerbebezirken entspricht die Fläche etwa zwei gewerblich nutzbaren Grundstücken. Eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung ist nicht notwendig.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 39 -

Vorlage Nr. 20062079/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

## 10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	27.500 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	17.500 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	168.400 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	15.900 m <sup>2</sup>
Hausgärten	12.200 m <sup>2</sup>
Fläche f. d. Wasserwirtschaft	10.200 m <sup>2</sup>
Waldfläche	46.500 m <sup>2</sup>
Geh-/Fahr-/Leitungsrecht	3.600 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	301.800 m <sup>2</sup>

## 11. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Bochum nur im Zuge der beabsichtigten Änderung der Verkehrsflächen Kosten, da im Wesentlichen der existierende Bestand festgesetzt wird und ansonsten lediglich eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt.

Durch differenzierte Ausweisungen und Bestandssicherung mittels „Fremdkörperfestsetzung“ sind keine Entschädigungen aufgrund von Planungsschäden (vgl. § 42 BauGB) zu erwarten.

Durch die Vergrößerung der öffentlichen Verkehrsfläche (im Bereich der Einmündung Oberscheidstraße in die Herner Straße sowie die beiden schmalen Arrondierungen in der Flottmann- und Oberscheidstraße) entstehen Kosten für Erwerb der Flächen und den Bau. Diese werden sich nach groben Schätzungen insg. auf ca. 130.000 DM belaufen.

### Zu b)

Der Bebauungsplan Nr. 730 - Industriegelände Constantin -, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 14.08.2001 in Kraft gesetzt.