Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 208 a N Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB Entwurf

für ein Gebiet zwischen der Meesmannstraße, der Rensingstraße, der Herner Straße, der Wilbergstraße, der Straße Am Gartenkamp, der Herzogstraße und der Bundesbahnstrecke Bochum - Herne

Fassung vom 23.04.2007

Inhaltsverzeichnis

- 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- 2 Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 3 Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planung**
 - 3.1 Bestand
 - 3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.1.2 Umgebung
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsprogramm
 - 3.2.2 Regionalplanung
 - 3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung
 - 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 3.3.2 Sicherung von Gewerbeflächen
 - 3.3.3 Einzelhandel
 - 3.4 Flächennutzungsplan
 - 3.5 Bebauungsplan
- 4 Konzept der Planung**
- 5 Bebauungsplanverfahren**
- 6 Planinhalt**
 - 6.1 Grundsätze der Abwägung
 - 6.2 Unverändert übernommene Planzeichen
 - 6.3 Art der baulichen Nutzung
 - 6.3.1 MI (Mischgebiet)
 - 6.3.2 GE (Gewerbegebiet)
 - 6.3.3 Baufläche für den Gemeinbedarf
 - 6.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 6.5 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.6 Immissionsschutz
 - 6.7 Grünflächen
 - 6.8 Verkehrsflächen

- 6.8.1 Verkehrliche und städtebauliche Ausgangssituation
- 6.8.2 Planungsansatz
- 6.8.3 Beschreibung der Maßnahme
- 6.8.4 Immissionsschutz
- 6.8.5 Festsetzung
- 6.9 Kennzeichnungen
- 6.10 Hinweise
 - 6.10.1 Bergbau
 - 6.10.2 Methanzuströmungen
 - 6.10.3 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege
 - 6.10.4 Kampfmittel
- 7 Ver- und Entsorgung**
- 8 Verkehrliche Anbindung**
- 9 Belange der Nachbargemeinden**
- 10 Flächenbilanz**
- 11 Finanzielle Auswirkungen der Planung**
- 12 Umweltbelange**
 - 12.1 Umweltbericht
 - 12.2 Eingriffsregelung
 - 12.3 Immissionsschutz

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 a N umfasst eine Fläche von ca. 10,7 ha.

Das Plangebiet liegt im Bochumer Stadtbezirk Mite, zwischen der Meesmannstraße, der Rensingstraße, der Herner Straße, der Wilbergstraße, der Straße Am Gartenkamp, der Herzogstraße und der Bundesbahnstrecke Bochum – Herne. Es umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 208 a.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 a N ist in der Plankarte durch Planzeichen eindeutig gekennzeichnet.

2 Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Ziele des Bebauungsplans sind die Stärkung der Eingriffsmöglichkeiten gegenüber im Plangebiet städtebaulich nicht verträglichen Nutzungen – wie z.B. Einzelhandel und Vergnügungstätten – und die Optimierung der Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz.

Das Plangebiet umfasst überwiegend gewerbliche und mischgebietstypische Bereiche. Der hier seit 2002 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 208 a – 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 208 – zielte auf die Sicherung der Flächen für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe durch den Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungstätten in den als Gewerbegebieten festgesetzten Bereichen.

Die dem Bebauungsplan Nr. 208 a zugrunde liegende Zielvorstellung soll beibehalten werden, aber durch geänderte und ergänzende Festsetzungen neuer Rechtsprechung und aktuellen Entwicklungen Rechnung tragen.

Die Planung hat das Ziel, die gewerblichen Flächen des Plangebietes in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zu sichern. Aus dem Wirtschaftsförderungsbericht der Stadt Bochum geht hervor, dass insgesamt, auf die Stadt Bochum bezogen, mittel- bis langfristig ausreichende Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. „Der Bestand an zurzeit noch verfügbaren Gewerbeflächen hat sich auch in den letzten Jahren weiter verringert. Um im regionalen und landesweiten, aber auch (inter-) nationalen Standortwettbewerb mithalten zu können, muss es deshalb vorrangiges Ziel der Stadt Bochum sein, geeignete Gewerbeflächen im Stadtgebiet in ausreichender Anzahl und Auswahl vorzuhalten“. Untersuchungen der Stadtverwaltung haben ergeben, dass in Bochum als Ganzes ein Flächendefizit für die Ausweisung weiterer Gewerbegebiete besteht. Daher ist es erforderlich, dass die bereits verfügbaren Flächenpotenziale planungsrechtlich gesichert und Verdrängungsprozessen durch höher rentierliche Nutzungen entgegengewirkt wird.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Sicherung von gewerblichen Flächen für produzierende Betriebe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Lagerflächen sowie Großhandel. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Betrieben. Es sind Nutzungseinschränkungen notwendig, um dieses planerische Ziel zu erreichen, entgegenstehende Nutzungen wie Einzelhandel oder das Freizeitgewerbe werden ausgeschlossen. Es werden im Bebauungsplanbereich Nutzungseinschränkungen vorgenommen, die eine Entwicklung in Richtung Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Vergnügen durch einschlägige Vorhaben verhindern. Daher sind in diesem Bereich u.a. Nutzungen wie Einzelhandel und das Freizeitgewerbe unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich hierbei um untergeordnete Betriebsteile im unmittelbarem Zusammenhang mit der Produktion des Gewerbe- oder Handwerksbetriebes handelt, sollen jedoch ausnahmsweise zulässig sein. Durch diese Festsetzung im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass solche Produktionsverkaufsstellen nicht ausgeschlossen werden, um die vorhandenen und zukünftigen Gewerbebetriebe nicht in dieser Nutzungsmöglichkeit einzuschränken.

Im Zuge des Masterplanes Einzelhandel in Bochum sind im Bebauungsplanverfahren die Festsetzungen und die Abgrenzungen in Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandel bzw. von Sortimenten zu überprüfen. Insbesondere in dem festgesetzten Mischgebiet an der Herner Straße, in dem bislang nur großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind, ist eine Anpassung des Bebauungsplans in Bezug auf die erlangten Erkenntnisse erforderlich.

Gegenwärtig werden der Stadt Bochum viele städtebaulich kritisch zu beurteilende Bauanfragen vorgelegt. Diese umfassen u.a. Internetcafés mit der Möglichkeit zu Netzwerkspielen (diese sind als Vergnügungsstätten anzusehen) oder auch Wettbüros. In dem festgesetzten Mischgebiet werden zu diesen Anlagen, wie generell zu Vergnügungsstätten, bisher keine Festsetzungen getroffen, so dass diese auf Grundlage von §6 BauNVO zu beurteilen sind und, soweit sie nicht kerngebietstypisch sind, in der Regel zu genehmigen wären. Aus stadtentwicklungsplanerischen Gründen (z.B. einsetzender Trading-Down-Effekt, Verdrängung erhaltenswerter Nutzungen) erscheint auch hier eine Anpassung des Bebauungsplans an aktuelle Entwicklungen notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 208 trat bereits im Jahre 1974 in Kraft. Durch diesen Plan wurden erstmals die Baugebiete im Planbereich gegliedert. Gleichzeitig wurden die Voraussetzungen für einen – heute in dieser Form nicht mehr vorgesehenen – Ausbau der Herzogstraße zur Herner Straße geschaffen. Heute ist vielmehr die Anlage einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Verbindung zwischen der Herner Straße und dem Kreisverkehr „Am Gartenkamp“ geplant. Diese soll im Bebauungsplan Nr. 208 a N festgesetzt werden.

Die Planung soll Konflikte zwischen den Nutzungen Gewerbe, Verkehr und Wohnen lösen. Zwar bestehen im Plangebiet keine festgesetzten Wohngebiete, jedoch Mischgebiete. Auch in der Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen.

3 Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planung

3.1 Bestand

3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst überwiegend gewerbliche und mischgebietstypische Bereiche sowie den Bereich der Schule. Auch in den gewerblichen (und als Gewerbegebiet festgesetzten) zentralen und westlichen Gebietsteilen befinden sich Wohnnutzungen, zumeist in Form bis zu dreigeschossiger Wohnhäuser. Die Zulässigkeit baulicher Nutzungen richtet sich gegenwärtig nach dem hier seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 208 a – 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 208 –. Dieser setzt dementsprechend Gewerbegebiete, Mischgebiete und eine Baufläche für Gemeinbedarf fest. Nördlich dieser Gemeinbedarfsfläche und im weiteren östlichen Verlauf wird eine Grünfläche festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Herner Straße, die Wilbergstraße, die Straße Am Gartenkamp und die Herzogstraße erschlossen.

3.1.2 Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes zeigt sich ebenso heterogen wie das Plangebiet selbst. Im Süden und Südwesten überwiegen vorwiegend dreigeschossige Wohnnutzungen, während entlang der Herner Straße mischgebietstypischer Charakter vorherrscht. Dort besteht auch ein Lebensmitteldiscounter. Nordöstlich liegt das leerstehende Gebäude eines großflächigen Möbelmarktes. Nordwestlich grenzt eine Freifläche an.

Wenige hundert Meter nördlich des Plangebietes liegt der Anschluss der Herner Straße an die A43.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm (LEPro), in Landesentwicklungsplänen (LEP NRW) und im Regionalplan 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.

3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsprogramm

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 Entwicklungsschwerpunkts im Sinne des LEPro gemäß §§ 9 und 23 Abs. 2).

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen - Dortmund, Kassel) und der die großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal - 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 gemäß § 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.

3.2.2 Regionalplanung

Im Regionalplan (vormals Gebietsentwicklungsplan - GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen wird das Plangebiet in seinem nördlichen Teil als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" dargestellt.

Der südliche Teil wird als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. „Die ASB des Gebietsentwicklungsplanes dienen gemäß 3. DVO zum LPIG der Flächensicherung für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen, einschließlich öffentlicher und privater Dienstleistungen, sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.

Ziel 6

(1) Die Wohn- und Mischbauflächen der Bauleitpläne sind vorrangig und konzentriert aus den Allgemeinen Siedlungsbereichen zu entwickeln.

(2) Hierbei ist, soweit siedlungsstrukturell sinnvoll, eine wohnverträgliche bauliche Nutzungsmischung und eine Zuordnung wohnungsnaher Freiflächen so anzustreben, dass diese untereinander mit möglichst geringem Verkehrsaufwand erreichbar sind.

Erläuterung:

Die dargestellten ASB umfassen neben Wohnbauflächen auch alle Flächen, die mit dieser Funktion zusammenhängen, so beispielsweise für Gemeinbedarfseinrichtungen, für die öffentliche und private Versorgung, für den Verkehr, für Sporteinrichtungen und Kindergärten. Sie schließen auch gemischte Bauflächen, gewerblich genutzte bzw. zu nutzende Flächen unter 10 ha und Abstandsflächen ein¹.

Die Herner Straße wird als „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr“ sowie als „Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt. Diese Darstellung gilt auch für die westlich verlaufende Bundesbahnstrecke Bochum – Herne.

In der Umgebung des Plangebiets werden nördlich und westlich GIB, östlich und südlich ASB dargestellt.

3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

3.3.1 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 Stadtgebiets 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.

3.3.2 Sicherung von Gewerbeflächen

Aus dem Wirtschaftsförderungsbericht der Stadt Bochum geht hervor, dass insgesamt, auf die Stadt Bochum bezogen, mittel- bis langfristig ausreichende Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. „Der Bestand an zurzeit noch verfügbaren Gewerbeflächen hat sich auch in den letzten Jahren weiter verringert. Untersuchungen der Stadtverwaltung haben ergeben, dass in Bochum als Ganzes ein Flächendefizit für die Ausweisung weiterer Gewerbegebiete besteht. Um im regionalen und landesweiten, aber auch (inter-) nationalen Standortwettbewerb mithalten zu können, muss es deshalb vordringliches Ziel der Stadt Bochum sein, geeignete Gewerbeflächen im Stadtgebiet in ausreichender Anzahl und Auswahl vorzuhalten“². Insbesondere ist es erforderlich, dass die bereits verfügbaren Flächenpotenziale planungsrechtlich gesichert und Verdrängungsprozessen durch höher rentierliche Nutzungen entgegengewirkt wird.

3.3.3 Einzelhandel

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

1 Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Bochum und Hagen, Textliche Darstellung und Erläuterung.

2 Stadt Bochum, Amt für Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung. Jahresbericht 2004. Bochum, 2005

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

Um den Bereich der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung weiter zu ordnen, wurde der 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum' erarbeitet und 2006 fertiggestellt. Dessen Ziele haben zum Inhalt - auch aufgrund der im Rahmen der Analyse erhobenen und bewerteten deutlichen "räumlichen Schiefelage" insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, wonach annähernd 30% des Umsatzes in dieser Warengruppe an nicht-integrierten Standorten erzielt wird - zentrenrelevante Sortimente (hierzu zählt nach einem Entwurf für eine aktuelle Bochumer Sortimentsliste auch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) ausschließlich auf die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Zu diesem Zweck sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente an nicht-integrierten Standorten, u.a. mit dem Instrument der Bauleitplanung, grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt nicht in einem dieser Zentren.

Der Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum definiert das Zentrum des Stadtteils Riemke. Es erstreckt sich entlang der Herner Straße und endet südlich des Plangebietes. Dabei liegt der Schwerpunkt im südlichen Bereich des Zentrums. „Das eher schwach aufgestellte Zentrum hat sich als Bandstruktur einseitig entlang der Herner Straße entwickelt. Nach Norden hin nimmt die Qualität im Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ab“.

Durch die Ausführungen des Masterplans Einzelhandel wird deutlich, dass die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des Zentrenbereichs negative Auswirkungen auf das Zentrum Riemke haben kann. Durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe, auch von solchen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, außerhalb des Riemker Zentrums wird das bisher schwach aufgestellte Zentrum weiter geschwächt. Dementsprechend lauten die Empfehlungen des Masterplans Einzelhandel zum Zentrum Riemke: "Empfehlungen zur Nahversorgung: Kein ausreichendes Nahversorgungsangebot; Ausbau erforderlich. Fazit: schwaches Stadtteilzentrum, Stärkung v.a. im kurzfristigen Bedarfsbereich notwendig." Die Ergänzung des Zentrums Riemke sollte daher innerhalb des Zentrenbereichs erfolgen".

3.4 Flächennutzungsplan

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.

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip, wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen Systems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächertem Angebot an Versorgungsleistungen gesichert werden kann. Im Einzelnen bedeutet dies die zweckmäßige Neuordnung und die bedarfsgerechte Entwicklung der Fläche für Wohnungen, Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, Grün- und Freizeitanlagen, Verkehrs- und Versorgungsanlagen nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung.

Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Nordwesten gewerbliche Baufläche (G), im Südosten gemischte Baufläche (M) und im Süden Fläche für den Gemeinbedarf dar. In Ost-West-Richtung verläuft eine Grünfläche durch das Plangebiet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans, insbesondere da diese nicht parzellenscharf sind. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.5 Bebauungsplan

Die Zulässigkeit baulicher Nutzungen im Plangebiet richtet sich gegenwärtig nach dem hier seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 208 a – 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 208 –. Dieser setzt Gewerbegebiete, Mischgebiete, Verkehrsflächen und eine Baufläche für Gemeinbedarf fest. Nördlich dieser Gemeinbedarfsfläche und im weiteren östlichen Verlauf wird eine Grünfläche festgesetzt.

In den jeweiligen Baugebieten gelten Nutzungseinschränkungen.

„Für die Mischgebiete gilt die Einschränkung, dass Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß §11 BauNVO nicht zulässig sind“.

„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 und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern, einschließlich der Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen“. Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ebenfalls für die Gewerbegebiete wird festgesetzt: „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- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vgl. Anlage 1 des Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen ...) kommt. Kommt es zu einer Erweiterung, so muss diese im räumlichen Zusammenhang zu den vorhandenen Betriebsanlagen stehen und darf die in §11 Abs. 3 BauNVO gesetzten Grenzen nicht überschreiten“.

Durch Kennzeichnungen und Hinweise werden vorhandene Bodenbelastungen sowie das Vorhandensein von Kampfmitteln thematisiert.

4 Konzept der Planung

Das Konzept sieht vor,

- die vorhandenen Nutzungen des Plangebietes grundsätzlich zu sichern,
- unverträgliche Nutzungen auszuschließen sowie das Zentrensystem der Stadt Bochum zu schützen,
- Immissionskonflikte zu lösen,
- die aktuelle Straßenplanung umzusetzen,
- die Altlasten- und Kampfmittelproblematik planerisch zu behandeln, ebenso wie
- Eingriff / Ausgleich.

Da das Plangebiet sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden ist und in weiten Teilen, wie auch der überwiegende nördliche und westliche Umgebungsbereich, gewerblich geprägt ist, und zudem große zusammenhängende Gewerbeflächen bietet, eignet sich das Gebiet weiterhin für eine große Bandbreite gewerblicher und sonstiger Nutzungen, die gemäß § 8 BauGB allgemein und ausnahmsweise zulässig sind. Das Bebauungsplankonzept sieht die Sicherstellung der Gewerbe- und Mischgebiets-

flächen durch den Ausschluss entgegenstehender Nutzungen und die Regelung eines verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen vor.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets werden Gewerbegebiete festgesetzt. Für den Fall der Aufgabe der gewerblichen Tätigkeit an einzelnen Standorten sind die gewerblichen Baugrundstücke weiterhin für die Ansiedlung anderer produzierender oder weiterverarbeitender Gewerbebetriebe, Dienstleister und Handwerksbetriebe aber auch Distributionsbetriebe vorgesehen. Wie in der Zielsetzung dargelegt, werden sonstige Nutzungen, wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten, ausgeschlossen. Die innerhalb der Gewerbegebiete vorhandenen, d.h. genehmigten und ausgeübten, sonstigen Nutzungen werden in ihrem Bestand gesichert. Aufgrund der Gemengelage, d.h. dem Nebeneinander unterschiedlich empfindlicher Nutzungen wird gegenwärtig eine Immissionsuntersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens in den Bebauungsplan einfließen werden.

Aufgrund der Bestandssituation - hier hat die Wohnbebauung große Anteile - setzt der Bebauungsplan im Bereich entlang der Herner Straße Mischgebiet fest.

5 Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 208 a N wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 20.06.2006 gefasst. Der Beschluss wurde am 05.07.2006 bekannt gemacht.

6 Planinhalt

6.1 Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen Vorrang eingeräumt werden muss.

Im vorliegenden Fall wird den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB genannten Belangen der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Strukturen, sowie den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 b) BauGB genannten Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Vorrang gegenüber dem Wunsch der Eigentümer eingeräumt, ihre Grundstücke für Gewerbebetriebe aller Art zu nutzen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass den betroffenen Grundstückseigentümern ein Teil der bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten nun entzogen werden soll. Allerdings wird nicht in die bereits ausgeübten Nutzungen eingegriffen, sondern lediglich die Bandbreite möglicher zukünftiger Nutzungen eingeschränkt.

Die Nutzungseinschränkung erfolgt aus folgenden Gründen:

- Aufgrund des überaus hohen Besiedlungsgrades des Stadtgebietes von Bochum stellt sich die Ausweisung neuer Gewerbeflächen als kaum noch praktikabel dar. Für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen müssten die wenigen noch vorhandenen Freiflächen in Bochum in Anspruch genommen werden, die dann für den Naturschutz und die Naherholung verloren gingen. Die Wiedernutzung von Gewerbebrachen wurde in

den vergangenen Jahrzehnten von der Stadt Bochum konsequent betrieben; nunmehr sind die hieraus gewonnen Flächenreserven weitgehend aufgebraucht.

- Vorrangiges Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung muss es daher sein, die bereits vorhandenen Gewerbeflächen planungsrechtlich zu sichern und dafür zu sorgen, dass die angestrebte Struktur - Gewerbe, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe - meist kleingewerblich oder mittelständisch geprägte Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, vor höher rentierlichen Nutzungen geschützt und somit Arbeitsplätze in Bochum erhalten bleiben.
- Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass bereits die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes oder einer Vergnügungsstätte einen Umnutzungsdruck auf ein gesamtes Gewerbegebiet ausübt. Denn die mit den genannten Nutzungen verbundenen höheren Bodenwerte und das Kundenaufkommen machen die Ansiedlung weiterer Betriebe für die Grundstückseigentümer besonders attraktiv.
- Wie oben dargelegt, handelt es sich bei dem Plangebiet um eine nicht-integrierte Lage außerhalb des Bochumer Zentrengefüges. Somit sind negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu erwarten.

Die Stadt Bochum macht daher von der in § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO niedergelegten Möglichkeit Gebrauch, die Gewerbegebiete innerhalb ihres Stadtgebietes hinsichtlich der Art der Nutzung im Verhältnis zueinander zu gliedern.

Während einige Gewerbebestandorte, wie beispielsweise das Gewerbegebiet Hannibal, sich bereits hin zu einem reinen Einzelhandelsstandort entwickelt haben und andere Gebiete zunehmend mit Einzelhandels- und Freizeitbetrieben durchdrungen werden, sollen andere, bislang hauptsächlich von Produktions- und Handwerksbetrieben, Lagerflächen und Großhandel sowie kleineren Dienstleistungsbetrieben geprägte Gewerbegebiete weiterhin diesen Nutzungen vorbehalten werden.

Auch die Tatsache, dass in Bochum einige Gewerbeflächen brach liegen, spricht nicht gegen eine Flächensicherung für die oben genannten Betriebstypen. Denn ein gewisser Leerstand ist für einen funktionierenden Gewerbeflächenmarkt erforderlich und sichert zudem eine rasche Flächenverfügbarkeit bei beabsichtigten Investitionen.

Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass speziell im Einzelhandel ein erheblicher Verdrängungswettbewerb festzustellen ist, der daraus resultiert, dass flächenintensive Betriebsformen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Kaufkraft von den gewachsenen Versorgungszentren abziehen, mit der Folge, dass dort neue Leerstände entstehen. Der aktuell von der Stadt Bochum aufgestellte "Masterplan Einzelhandel" zeigt diese Entwicklungen für Bochum in aller Deutlichkeit auf.

Es ist daher zu erwarten, dass Gewinne der Grundstückseigentümer im Plangebiet, die aus der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben oder anderen hochrentierlichen Nutzungen resultieren, durch Verluste anderer Grundstückseigentümer aufgrund absinkender Bodenrenditen und Leerstände erkaufte werden.

Es ist daher Aufgabe einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die auch die Belange der Wirtschaft i.S.d. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB berücksichtigt, dafür zu sorgen, dass sich die räumliche Verteilung der Gewerbebetriebe im Stadtgebiet nicht allein nach den Gesetzen des freien Marktes richtet, sondern innerhalb des Stadtgebietes räumlich gesteuert wird. Dies ist Ausdruck der in Art. 14 Abs. 2 GG niedergelegten Sozialbindung des Eigentums.

Die konsequente Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung sowie die vorhandene Gewerbeflächenknappheit machen daher eine Einschränkung der Nutzungen im Plangebiet erforderlich. Die grundsätzlich eröffnete Möglichkeit, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und andere, nicht produktionsorientierte Nutzungen in Gewerbegebieten anzusiedeln, ist nicht zielkonform mit der planerischen Konzeption der Stadt Bochum.

Dabei ist es unerheblich, dass durch das Vorhandensein von Wohnnutzungen ggf. eine immissionschutzwirksame Einschränkung der Betriebe erforderlich wird. Denn aus der industriellen Vorgeschichte Bochums ergibt sich bei fast allen Gewerbestandorten, die aus ehemaligen Zechen oder Stahlwerken hervorgingen, eine unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe. Diese sei-nerzeit sogar erwünschte enge Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten ist im Ruhrgebiet typisch und wird von den Bewohnern auch heute noch akzeptiert. In der Vergangenheit waren keine Konflikte im Plangebiet und seinem Umfeld zu konstatieren.

Grundsätzliches Planungsziel der Stadt Bochum ist auch die Vermeidung von Immissionskonflikten. Durch die Festsetzungen zur Sicherung des Immissionsschutzes werden Einschränkungen der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten in Form von Immissionskontingentierungen getroffen. Die Festsetzungen werden mit dem Schutz der vorhandenen Wohnbevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen begründet. Der Bebauungsplan verhindert durch seine Festsetzungen eine unverträgliche Entwicklung des Gewerbegebietes. Zusätzliche Belastungen werden durch die Planung nicht verursacht.

6.2 Unverändert übernommene Planzeichen

Die folgenden Planzeichen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 208 a unverändert übernommen:

Zur Art der baulichen Nutzung

Planzeichen 1:

Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zur Bauweise

Planzeichen 2:

- 1. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.**
- 2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude beliebiger Länge zulässig. Im übrigen gelten die Vorschriften über offene Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO).
Garagen sind innerhalb eines 5m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§23 Abs.5 BauNVO).**

6.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der grundsätzlichen Festsetzung von Baugebieten unverändert übernommen. Lediglich deren Zuschnitt wird – bedingt durch die geänderte Straßenplanung und die unten dargelegte Ausweitung des Gewerbegebietes – angepasst. Darüber hinaus wird ein Teil des Mischgebietes im Bereich der Herner Straße aufgrund der dort ausschließlich gewerblichen vorhandenen Nutzungen als Gewerbegebiet festgesetzt.

6.3.1 MI (Mischgebiet)

Planzeichen 3:

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

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

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten
2. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Schnittblumen
- Babyartikel
- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
- Bettwaren, Matratzen
- Bücher
- Drogeriewaren
- Wasch- und Putzmittel
- Erotikartikel
- Foto/Optik/Akustik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren
- Handarbeiten, Wolle, Gardinen & Zubehör, Kunstgewerbe/Bilder
- Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer
- Computer und Kommunikationselektronik
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Musikalienhandel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Nähmaschinen
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Pharmazeutik, Reformwaren
- Sanitätswesen
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Abgepasste Teppiche
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Uhren/Schmuck
- Waffen/Jagdbedarf
- Zeitungen, Zeitschriften

Mit diesen Festsetzungen soll auf den Schutzanspruch des Mischgebietes und insbesondere der hier vorhandenen Wohnnutzung reagiert werden.

Das Zentrenkonzept Bochum sieht eine Förderung der integrierten Innenstädte, Stadtteil- und Nahversorgungszentren vor. Zu diesem Zweck sollen zentrenrelevante Sortimente an nicht-integrierten Standorten, u.a. mit dem Instrument der Bauleitplanung, grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt nicht in einem dieser Zentren. Eine Ansiedlung solcher Nutzungen würde also dieses Ziel unterlaufen und es wären negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur bzw. Nahversorgungsbereiche zu befürchten. Aus diesem Grund muss im Bebauungsplan planerisch reagiert werden, indem die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird. Durch das Instrument der ausnahmsweisen Zulässigkeit hat der Bauherr den Nachweis über die Verträglichkeit zu führen.

Der Ausschluss von Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, wird damit begründet, Störungen der bestehenden Wohnnutzungen zu

verhindern und die bestehende Nutzungsstruktur zu erhalten. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der bestehenden Gemengelage, d.h. der Nachbarschaft vorhandener Betriebe und der belasteten Verkehrswege. Hinzu käme hier, dass die durch die Genehmigung einer solchen Einrichtung eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem sogenannten "Trading-down-Effekt" führen kann, der auch für den Standort eines Mischgebietes zu Imageverlusten führt.

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

6.3.2 GE (Gewerbegebiet)

Der Bebauungsplan Nr. 208 a N setzt aufgrund der bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 208 a, der in diesen Gebieten prägenden gewerblichen Nutzung sowie der o.g. Zielsetzung des Bebauungsplanes für die nordwestlichen Teile Geltungsbereich Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO fest.

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 208 a wird das Gewerbegebiet nördlich der neuen Verkehrsstrasse erweitert. Zuvor war hier Mischgebiet festgesetzt. Diese Änderung wird damit begründet, dass in diesem Bereich ausschließlich gewerbliche Nutzungen bestehen und schon aufgrund der Immissionssituation eine Etablierung von Wohnnutzungen hier nicht das städtebauliche Ziel der Stadt Bochum ist.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Planzeichen 4:

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

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

- 1. Einzelhandelsbetriebe**
- 2. Versammlungsstätten**
- 3. Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Imbissen**
- 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- 5. gewerbliche Sportanlagen**
- 6. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**
- 7. Gewerbebetriebe mit Musikdarbietungen**
- 8. Vergnügungsstätten**
- 9. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen**

Der Verkauf von Kraftfahrzeugen und -zubehör ist zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Tankstellen (so genannte Tankstellenshops), Kioske und Verkaufsstellen in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Planzeichen 5:

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des im Gewerbegebiet vorhandenen und genehmigten und in der Plankarte mit B1 gekennzeichneten Betriebes – Internet-cafe / Netzwerkspiele - sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Durch die bezeichne-

ten Maßnahmen darf die Geschäftsfläche des Betriebs um nicht mehr als 10 % im Verhältnis zu der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplanes vorhandenen und genehmigten Geschäftsfläche erweitert werden.

Die Festsetzung von Gewerbegebieten wird mit dem Erhalt der Gewerbefläche für Gewerbe, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie der Sicherung der bestehenden Nutzungen begründet. Durch den teilweisen Ausschluss von in Gewerbegebieten gem. §8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sollen die Flächen des Gewerbegebietes für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe gesichert werden. Auf Grund ihres Flächenverbrauchs im Zusammenhang mit Verdrängungstendenzen der wirtschaftlich potenteren Einzelhandels- oder Freizeitnutzungen würden durch solche Ansiedlungen den gewerblichen Nutzungen an diesem Standort Flächenanteile entzogen, die durch Neufestsetzungen an anderer Stelle, hauptsächlich im Freiraum, zu kompensieren wären. Für sämtliche dieser ausgeschlossenen Nutzungen sind im Stadtgebiet von Bochum geeignete Standorte vorhanden.

Darüber hinaus gelten für einzelne Nutzungen weitere Ausschlussgründe.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebiets entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Gründe hierfür sind, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, im Widerspruch zu den Aussagen des 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum', des 'Einzelhandels- und Strukturkonzept Bochum' und des 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum' steht. Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Zentrenbereichen kann es zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren bzw. die Zentrenstruktur Bochums und die Nahversorgung kommen.

Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften (mit Ausnahme von Imbissen), Gewerbebetrieben mit Musikdarbietungen, Vergnügungstätten sowie Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen wird einerseits damit begründet, Störungen der im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen zu verhindern, sowie andererseits damit, dass die durch die Genehmigung solcher Einrichtung, insbesondere bei den aufgeführten Anlagearten aus dem Bereich der sexuellen Darbietung und Dienstleistung, eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem so genannten "Trading-down-Effekt" führen kann, der auch für den Standort eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen darüber hinaus in den zentralen Bereichen der Stadt Bochum und der Stadtteile konzentriert werden, um zum einen übermäßigen Fahrzeugverkehr in eher periphere Gebiete zu verhindern und zum anderen die Zentren mit einem ausgeweiteten Angebot an verschiedenen Einrichtungen und Dienstleistungen zu stärken und zu entwickeln.

Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich hierbei um untergeordnete Betriebsteile im unmittelbaren Zusammenhang mit der Produktion des Gewerbe- oder Handwerksbetriebes handelt, sollen jedoch ausnahmsweise zulässig sein. Durch diese Festsetzung im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass solche Produktionsverkaufsstellen nicht ausgeschlossen werden, um die zulässigen Gewerbebetriebe nicht in dieser Nutzungsmöglichkeit einzuschränken. Bei Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben besteht der betriebliche Zusammenhang nur dann, wenn die vertriebenen Produkte am Produktionsstandort im Gewerbegebiet hergestellt werden, wobei der Umfang des Verkaufs nicht über die vor Ort hergestellten Waren hinausgehen darf.

Ein bestehender und genehmigter Betrieb hingegen, der den Festsetzungen entgegensteht, erfährt eine Sicherung durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt der Flächen für Betriebe aus den Bereichen Produktion, Dienstleistung und Handwerk. Nach Aufgabe eines gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gesicherten Betriebs ist gewährleistet, dass nachfolgende Betriebe nicht mehr zulässig sind, und die Flächen wieder für Produktion, Dienstleistung und Handwerk zur Verfügung

Es handelt sich um ein im Gewerbegebiet befindliches Internetcafe mit der Möglichkeit zu Netzwerkspielen, also um einen als Vergnügungsstätte einzustufenden Betrieb. Wie dargelegt entspricht die Ansiedlung und Verfestigung von solchen Nutzungen im Plangebiet nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Da ein Eingriff in bestehende Nutzungen jedoch nicht Ziel der Stadt Bochum ist,

wird der Betrieb überwiegend in seinem Bestand geschützt. Darüber hinaus wird im Rahmen des Bestandsschutzes eine geringfügige Erweiterung des Betriebs auf der Grundlage der geltenden Baugenehmigungen ermöglicht. Die Erweiterung wird jedoch insofern eingeschränkt (10%), als dass sie hinsichtlich des prozentualen Anteils als nicht wesentlich angesehen werden kann. So ergibt sich lediglich ein gewisser Spielraum, beispielsweise für Umbau- oder Renovierungsarbeiten von Gebäuden oder Räumen, ohne eine "echte" Erweiterungsmöglichkeit darzustellen. Der festgesetzte Wert der Erweiterung von 10 % entspricht dem Wert, der sich aus der einschlägigen Literatur bzw. Rechtsprechung im Hinblick auf das Bauen im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 4 BauGB ergeben, der hier hilfsweise herangezogen wird. Im Hinblick auf einschlägige Literatur zur geringfügigen Erweiterung gemäß § 35 Abs. 4 S. 2 BauGB liegt die Grenze bei etwa 10 % (Dürr in Kohlhammer-Kommentar, Rn. 162).

Eine Einschränkung eines Teilbereiches auf das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe (Planzeichen 1) wird aus dem Bebauungsplan Nr. 208 a unverändert übernommen.

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

6.3.3 Baufläche für den Gemeinbedarf

Wie bereits in dem heute rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 208 a wird im südlichen Planbereich eine Baufläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen und ausgeübten Nutzung.

Geändert wird der Zuschnitt der Baufläche für den Gemeinbedarf, da im nördlichen Bereich nunmehr eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Diese soll u.a. einen Bolzplatz aufnehmen.

6.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden gegenüber dem heute geltenden Bebauungsplan Nr. 208 a nicht verändert. Für Teile des Gebietes besteht somit weiterhin das Planzeichen 2:

Planzeichen 2:

"Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude beliebiger Länge zulässig. Im übrigen gelten die Vorschriften über offene Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO).

Garagen sind innerhalb eines 5m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§23 Abs.5 BauNVO)".

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Mit Ausnahme der notwendigen Anpassungen, bedingt durch die geänderte Verkehrsplanung, werden diese aus dem Bebauungsplan Nr. 208 a übernommen.

6.6 Immissionsschutz

Grundsätzliches Planungsziel der Stadt Bochum ist auch die Vermeidung von Immissionskonflikten. Im Plangebiet und seiner Umgebung bestehen Wohnnutzungen.

Zu dieser Thematik wird gegenwärtig ein Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen sollen.

6.7 Grünflächen

Im Bebauungsplan 208 a ist bereits eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese verläuft zwischen der Herzogstraße und der Herner Straße.

In diesem Bereich wird nunmehr eine neue Straßenverbindung als Verkehrsfläche festgesetzt. Nördlich und südlich von dieser werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die südliche Grünfläche soll u.a. einen Bolzplatz aufnehmen und wird deshalb mit der Zweckbestimmung für Sport- und Spielanlagen versehen.

6.8 Verkehrsflächen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, an der Rensingstraße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Park & Ride festgesetzt. Der Standort bietet hierfür ideale Voraussetzungen, da er in unmittelbarer Nähe des Anschlusses an die Autobahn A34 und der öffentlichen Verkehrsmittel, die das Plangebiet an die Bochumer Innenstadt und die Stadt Herne anbinden liegt. Auf diese Weise kann zur Verkehrsvermeidung durch den Umstieg auf öffentliche Verkehrsmittel beigetragen werden.

Darüber hinaus wird eine neue Verkehrsfläche festgesetzt. Die Herzogstraße Riemke/Hofstede verbindet zurzeit die Dorstener Straße (B 226) im Westen mit der Straße „Am Gartenkamp“ im Osten. Sie erschließt das Gewerbegebiet Herzogstraße. Im Bebauungsplan Nr. 208 war beabsichtigt, den östlichen Ast der Herzogstraße in den nördlichen Abschnitt der Straße „Am Gartenkamp“ einzuschwenken und den Verkehr über die Meesmannstraße/Rensingstraße zur Herner Straße zu führen. Im Rahmen der Überarbeitung des Hauptverkehrsstraßennetzes wurde anhand von Verkehrsuntersuchungen sowie durch Verkehrsbeobachtungen und -zählungen festgestellt, dass durch diese Verkehrsführung entgegen der ursprünglichen Absicht die Wohngebietsstraßen „Am Gartenkamp“ südlich der Herzogstraße, Wilbergstraße und Von-Gall-Straße von gebietsfremden durchfahrenden Verkehrsmitteln belastet werden. Aus diesem Grunde wurde die Verlängerung der Herzogstraße zwischen „Am Gartenkamp“ und Herner Straße in das Vorbehaltsstraßennetz – beschlossen vom Haupt- und Finanzausschuss am 21.01.2004 - aufgenommen.

Zur Entlastung der genannten Wohngebietsstraßen ist daher eine direkte Anbindung der verlängerten Herzogstraße östlich des Kreisverkehrplatzes an die Herner Straße mit den sich daraus ergebenden Be- und Entlastungseffekten im Detail zu untersuchen. Im Rahmen des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 208 N am 20.06.2006 wurde dieses Planungsziel bereits berücksichtigt.

6.8.1 Verkehrliche und städtebauliche Ausgangssituation

Die Belastung der Herzogstraße beträgt ca. 5.500 Kfz/24h auf dem Abschnitt zwischen der Bergmannstraße und der Straße „Am Gartenkamp“. Dieser Verkehr setzt sich hauptsächlich aus Fahrzeugen zusammen, die die Verbindung zwischen Herner Straße und Dorstener Straße befahren. Insbesondere treten hier Schwerverkehre auf, die die Poststraße und Riemker Straße/„Auf dem Dahlacker“ im Süden auf Grund der dort vorhandenen geringen Durchfahrtshöhen der Bahnüberführungen umgehen. Diese Verkehre nutzen neben dem Straßenzug Rensingstraße/Meesmannstraße häufig auch die o.g. Wohnbereichsstraßen südlich der Herzogstraße. Obwohl dieser Bereich als Zonengeschwindigkeitsbereich 30 km/h ausgewiesen ist, wird er neben Pkw teilweise auch vom Lkw-Verkehr befahren. In besonderem Maße ist hierbei die Wilbergstraße mit dem Eingangsbereich der Wilberg-Grundschule von dem Durchgangsverkehr betroffen. Trotz Aufpflasterungen wird in dieser Straße häufig die erlaubte Geschwindigkeit von 30 km/h nicht eingehalten. Hier kommt es daher auf dem Schulweg immer wieder zu gefährlichen Situationen.

Der nördliche Abschnitt der Straße „Am Gartenkamp“ ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt, dennoch gibt es auch hier einige Wohnungen. Darüber hinaus ist in dem Abschnitt zwischen Herzogstraße und Meesmannstraße der Straßenquerschnitt für Schwerverkehr – insbesondere im Begegnungsverkehr – nicht geeignet.

6.8.2 Planungsansatz

Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass bei Verlängerung der Herzogstraße von dem Kreisverkehr „Am Gartenkamp“ mit Anbindung an die Herner Straße südlich der ARAL-Tankstelle im südlichen Abschnitt der Straße „Am Gartenkamp“ mit einer Abnahme um ca. 700 Kfz/Tag (ca. 15%) gerechnet werden kann. Im nördlichen Abschnitt wird eine Abnahme von 7.100 Kfz/Tag auf ca. 4.300 Kfz/Tag (ca. 40%) erwartet. Die Verkehrsmenge auf der verlängerten Herzogstraße wird aufgrund der Verkehrsverlagerungen sowohl von dem Straßenzug „Auf dem Dahlacker“/Riemker Straße als auch aus dem Wohnbereich Wilbergstraße und Von-Gall-Straße zukünftig im westlichen Abschnitt ca. 8.500 Kfz/24h und im östlichen Abschnitt zwischen Herner Straße und „Am Gartenkamp“ ca. 7.900 Kfz/24h betragen.

Aufgrund der neuen Verbindungstrasse zwischen Herner Straße und „Am Gartenkamp“ in Verlängerung der vorhandenen Herzogstraße wird damit der durchfahrende Verkehr sowie der Erschließungsverkehr des Gewerbegebietes Herzogstraße auf diesen neuen Straßenabschnitt verlagert und entlastet insbesondere den Wohnbereich mit den besonders schutzwürdigen Nutzungen.

Da aufgrund der direkten Anbindung an die Herner Straße und den darauf beruhenden Verkehrsverlagerungen die Verkehrsmenge auf der Herzogstraße zunehmen wird, ist zu erwarten, dass zusätzliche Verkehre u.a. auch in Richtung Hannibal-Einkaufszentrum fahren. Zum Schutz der Wohngebiete an der Bergmannstraße, die bereits heute vom Durchgangsverkehr belastet sind, hat die Bezirksvertretung Bochum-Mitte in der Sitzung am 07.12.2006 das Verkehrskonzept für Bochum-Hofstede/Riemke mit zusätzlichen Verkehrsberuhigungs-Maßnahmen beschlossen.

6.8.3 Beschreibung der Maßnahme

Die Verlängerung der Herzogstraße schließt im Westen an den Kreisverkehrsplatz Herzogstraße/ Am Gartenkamp an und schwenkt in einem ca. 200m langem, nach Norden hin führenden Bogen in Richtung Osten. Hier schließt sie als signalisierte Einmündung an die Herner Straße an. Den Abbiegeströmen nach Norden sowie in Richtung Süden steht hier jeweils ein Abbiegestreifen zur Verfügung. Auf der Herner Straße wurde bereits im Zuge des geplanten Umbaus die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens in die geplante Verlängerung der Herzogstraße vorgesehen.

Die Einfahrt in die Herzogstraße aus der Herner Straße besitzt eine Breite von > 4,00m, diese ermöglicht die ungehinderte Einfahrt des Schwerverkehrs. Zur gesicherten Führung der Passanten ist eine Querungshilfe vorgesehen. Östlich der Einmündung ist pro Richtung je ein Fahrstreifen vorgesehen, der von einem straßenbegleitenden Radfahrstreifen ergänzt wird. Die Fahrbahnbreite beträgt 7,0 m, für die Radfahrstreifen ist eine Breite von je 1,85 m vorgesehen. Auf der südlichen Seite erhält die Trasse einen Gehweg von 2,0 m Breite.

Die geplante Trasse verläuft durch die Grünfuge zwischen dem Gewerbegebiet an der Rensingstraße/Meesmannstraße und der Wohnbebauung sowie der Wilbergschule an der Wilbergstraße. Der an der Straße „Am Gartenkamp“ liegende Bolzplatz, der von den Jugendlichen aus dem Nahbereich genutzt wird, soll auf der südwestlichen Seite in unmittelbarer Zuordnung zum Schulgelände als Kleinspielfeld mit einer maximalen Größe von 15 x 30 m wieder hergestellt werden und kann auch von Wilbergschule im Ganztagesbereich mitgenutzt werden.

Da die Trasse der verlängerten Herzogstraße so weit wie möglich nach Norden an das Gewerbegebiet herangeschoben wird, entsteht auf der Südseite zwischen der Wohnbebauung Herner Straße und der Straße „Am Gartenkamp“ eine Restfläche, die in den Außenbereich der Schule einbezogen werden kann.

Die nördlich der geplanten Straße gelegene Tankstelle kann weiterhin von der Herner Straße angefahren werden, eine Anbindung an die Herzogstraße ist aufgrund der Höhenverhältnisse nicht möglich. Die vorhandene Umfahrt mit der Erschließung des gewerblich genutzten Grundstückes kann nicht vollständig aufrecht erhalten werden, es wird eine Wendeanlage angelegt.

6.8.4 Immissionsschutz

Lärmschutz

Eine erste lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass zum Schutz der Wohnbebauung und des Schulgebäudes auf der Südseite der geplanten Trasse aktiver Lärmschutz erforderlich ist. Daher wird zwischen der Herner Straße und der Straße „Am Gartenkamp“ ein durchgehender Lärmschutz im östlichen Abschnitt als Wand, im Schulbereich als Wall/Wand-Kombination mit einer Höhe von 3,0 m über dem Gradientenverlauf vorgesehen.

Darüber hinaus ist passiver Lärmschutz für die Wohnhäuser an der Herner Straße im Einmündungsbereich zu prüfen, da aufgrund der Erreichbarkeit dieser Häuser die Lärmschutzwand nicht bis in die Herner Straße hineingezogen werden kann.

Luftschadstoffe

Die vorhandene Gesamtverkehrsbelastung und die hierdurch verursachten Schadstoffemissionen im Bereich Riemke/Hofstede ändern sich nur unwesentlich. Aufgrund der geplanten Trassenführung entstehen Verkehrsverlagerungen überwiegend im unmittelbaren Nahbereich (Wilbergstraße, Von-Gall-Straße, „Auf dem Dahlacker“, „Am Gartenkamp“, Rensingstraße und Meesmannstraße), die auf die Gesamtbilanz der Luftschadstoffe in diesem Bereich voraussichtlich nur so geringe Auswirkungen haben, dass sie vernachlässigt werden können.

In den Wohnstraßen werden jedoch aufgrund der geringeren Verkehrsmengen die verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen geringer.

6.8.5 Festsetzung

Diese neue Trasse wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie bedingt eine Änderung der Verkehrsfläche im Osten des Plangebietes, die bislang U-förmig mit zwei Anbindungen an die Herner Straße angebunden ist. Da eine Anbindung dieser Verkehrsfläche an die neue Verbindung nicht vorgesehen ist, wird stattdessen eine Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Festsetzungen zum Immissionsschutz - wie beispielsweise die vorgesehene Lärmschutzwand - werden nach Vorliegen der Immissionsuntersuchung in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

Die neuen Planungen verringern den Bedarf an Verkehrsflächen an der Herzogstraße. Diese werden dementsprechend zurückgenommen.

6.9 Kennzeichnungen

Die folgenden Kennzeichnungen werden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 208 a übernommen:

Altlasten

Planzeichen 6:

Altlasten (§9 Abs.5 Nr. 3 BauGB)

Gemäß der aktuellen Luftbildauswertung befinden sich im gekennzeichneten Bereich unklassifizierte Aufschüttungen aus den Jahren 1959 und 1963.

Der gekennzeichnete Bereich ist 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 angedeckt werden, so müssen die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten werden. Die chemische Analytik hierzu ist im Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

Planzeichen 7:

Altlasten (§9 Abs.5 Nr. 3 BauGB)

Im Bereich existieren nach der aktuellen Luftbildauswertung zahlreiche Bombentrichter. Diese Bombentrichter wurden häufig mit vorhandenen Materialien, z.B. Bauschutt, zugekippt.

Sollten in dem Bereich Erdarbeiten durchgeführt werden, müssen sie durch einen entsprechenden Fachgutachter aus umwelttechnischen Gesichtspunkten überwacht werden. Die Maßnahme ist vor Baubeginn dem Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - anzuzeigen. Außerdem ist der Fachgutachter zu benennen.

Sollten während der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Zusammensetzung, Konsistenz angetroffen werden, so ist umgehend das Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so müssen die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten werden. Die chemische Analytik hierzu ist im Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

6.10 Hinweise

6.10.1 Bergbau

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen:

Die umfangreiche Gewinnung von Steinkohle im Tiefbau wurde im Jahre 1973 stillgelegt. Der Abbau wurde in Teufen von mehr als 100 m durchgeführt. Nach allgemeiner Lehrmeinung kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Gewinnung heute nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche auswirkt. Verlassene Tagesöffnungen befinden sich nicht im Plangebiet.

Der Hinweis wird mit der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

6.10.2 Methanzuströmungen

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen:

Das Plangebiet liegt in der Zone 2B der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000, überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methangaszuströmungen eher wahrscheinlich. Aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben und Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen empfohlen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte „Handbuch Methangas“ der Stadt Dortmund und das „Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien“ der „TFH Georg Agricola“ in Bochum technische Lösungen an. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg,

Abteilung Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Telefon 0231/5410-0) abzustimmen.

Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbau- maßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Daher sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH₄-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

Die Hinweise werden mit der Informationspflicht für Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte oder Bauwillige begründet.

6.10.3 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen:

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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu halten (§§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 Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs.4 Denkmalschutzgesetz NW).

6.10.4 Kampfmittel

Es liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen:

Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet und sechs zusätzliche vermutliche Blindgängereinschlagstellen erkennen. Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt.

Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und der Baugruben ist erforderlich. Vor Beginn der Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen erforderlich.

Sollte ein Absuchen der Baugruben beantragt werden, bitte Bezug auf die Fundstellenummer der Luftbildauswertung nehmen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Bochum angeschlossen.

8 Verkehrliche Anbindung

Eine verkehrstechnische Anbindung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr an das gesamtstädtische Verkehrsnetz erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen. Die überörtliche Anbindung erfolgt in erster Linie durch die Herner Straße, in der auch Bahn- und Buslinien verkehren und die nahe gelegene Anbindung der Herner Straße an die BAB 43.

9 Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen

10 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10,7 ha.

Gewerbegebiete	ca. 7,2 ha
Mischgebiete	ca. 0,7 ha
Baufläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,8 ha
Grünfläche	ca. 0,3 ha
Verkehrsfläche	ca. 1,5 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,3 ha

11 Finanzielle Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehen der Stadt Bochum Folgekosten für die Realisierung der Straßenplanung und der öffentlichen Grünflächen.

12 Umweltbelange

12.1 Umweltbericht

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird dem Entwurf beigelegt werden.

UVPG: Um eine allgemeine Vorprüfung durchführen zu müssen, müsste der Prüfwert der Anlage 1 zum UVPG erreicht bzw. überschritten sein. Die bisher schon überbauten Flächen der bestehenden Bebauung und Erschließung werden nicht in die Berechnung zum Prüfwert einbezogen. Es gilt hier nicht der Grundsatz des Hineinwachsens in die UVP-Pflicht, da dieser für Städtebauprojekte nach § 3b Abs. 3 S. 4 UVPG ausgeschlossen ist. Im vorliegenden Fall wird der genannte Schwellenwert nicht erreicht, da – wie oben ausgeführt – das Plangebiet bereits Baurecht durch den bestehenden Bebauungsplan unterliegt, zudem bereits genutzt wird. Die Grundflächenzahlen der Baugebiete werden nicht erhöht. Durch die Straßenplanung werden ca. 2.600 m² in Anspruch genommen.

12.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Es wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, die in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans Bestandteil des Umweltberichtes wird.

12.3 Immissionsschutz

Weite Bereiche des Plangebiets sind durch das Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen sowie durch Belastungen seitens des Straßenerkehrs geprägt. Zudem wird eine zusätzliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es ist vorgesehen, diese mit einer Lärmschutzwand auszustatten.

Bei den innerhalb des Plangebiets vorhandenen Nutzungen handelt es sich somit um eine so genannte Gemengelage, d.h. dem unmittelbaren Nebeneinander von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben. Diese Gemengelage ist über einen langen Zeitraum 'gewachsen' und durch die Bevölkerung akzeptiert. Eine vollständige Verlagerung einer der beiden Nutzungsarten ist aus Sicht der Stadt Bochum realistischerweise nicht umsetzbar und damit auch nicht vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplans ist es vielmehr, mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden bzw. zu minimieren sowie ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen zu gewährleisten.

Gegenwärtig wird eine Immissionsuntersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse im weiteren Planverfahren in den Bebauungsplan einfließen werden.