

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
Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum

Bebauungsplan Nr. 15 b - Heidestraße - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 - für ein Gebiet zwischen der Walzwerkstraße, der Bochumer Straße, der ehemaligen Stadtgrenze Bochum- Wattenscheid und dem Ruhrschnellweg (jetzt A 40)

1. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)
 - 2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 2.3 Gebietsentwicklungsplanung
3. Stadtentwicklungsplanung
 - 3.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 3.2 Entwohnerentwicklung
 - 3.3 Zielkatalog
 - 3.4 Gewerbeflächensituation
4. Flächennutzungsplanung
5. Plangebiet
6. Planverfahren
7. Planinhalt
 1. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Die Entwicklung im Einzelhandel ist in den letzten Jahren zunehmend durch Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen in Form von großflächigen Verbrauchermärkten und im steigenden Maß auch durch die Entstehung von Fachmärkten geprägt.

Dieser großflächige Einzelhandel hat aus kommunaler Sicht zumeist negativ zu beurteilende Auswirkungen, deren kumulative Wirkungen beachtet werden sollten. Die Auswirkungen erstrecken sich auf

Stadtentwicklung, Städtebau, Zentrenstruktur, bestehenden Einzelhandel, kommunalen Arbeitsmarkt (Rationalisierungseffekt), Versorgung der Bevölkerung - insbesondere im Zusammenhang mit Schrumpf- oder Stagnationsprozessen -, Verkehr, Umwelt, Stadt- und Landschaftsbild sowie den kommunalen Haushalt. (Diese v. g. Auswirkungen sind in zahlreichen Gutachten, Statistiken und Publikationen aufbereitet und nachvollziehbar gemacht.

Auf der Ebene des Gesetzgebers ist auf diese Entwicklung und den damit verbundenen o. a. Auswirkungen mit mehreren Novellierungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), letztlich vom 23.01.90, und mit den sog. "Verbrauchermarkterlaß" vom 16.07.86 reagiert worden.

In dem v. g. Erlaß wurden die Gemeinden u. a. aufgefordert, ihre Gemeindegebiet im Hinblick auf mögliche Fehlentwicklungen im Handelsbereich zu überprüfen. Gleichzeitig wurde die Erarbeitung von Fachgutachten zur Situation des Einzelhandels angeregt.

Aufgrund der Anregung wurde in Bochum zu dem Thema eine Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Einzelhandels durchgeführt. Dieses nun seit 1993 vorliegende "Einzelhandelsgutachten" kommt u. a. zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Seit 1977 hat sich die Summe der Verkaufsflächen im Stadtgebiet um ~ 35 % auf ca. 572 000 qm Verkaufsfläche vergrößert. Im gleichen Zeitraum nahm die Anzahl der Betriebe demgegenüber um ca. 9 % auf 3 073 ab.
- Der Anteil der großflächigen Einzelhandelsbetriebe (> 1 200 qm Verkaufsfläche) an nichtintegrierten Standorten umfaßt derzeit ca. 68 % (Anteil an allen großfl. Einzelhandelsbetrieben).
- Die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung korrespondiert nicht mit der Entwicklung innerhalb der Versorgungszentren. Von den 43 untersuchten, gewachsenen (integrierten) Zentren, wiesen 33 stagnierende bzw. rückläufige Verkaufsflächentendenzen auf. Hierzu gehören u. a. die Zentren Bochum-Innenstadt, Wattenscheid-Innenstadt, Langendreer Markt und Langendreer Alter Bahnhof.
- Im Strukturvergleich liegt die Verkaufsflächenkonzentration der Stadtmitte weit unter dem Durchschnitt der Größenebenenordnungen anderer Oberzentren und ist u. a. als Folge der Entwicklung von Einkaufsschwerpunkten an nicht-integrierten Standorten zu werten.
- Für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2000 wird für die Einzelhandelsentwicklung eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 25 000 qm (unter Abzug der in Realisierung befindlichen Bauprojekte) empfohlen.

"Aufgrund der vorhandenen, differenzierten Einzelhandelsausstattung und der heterogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur wird empfohlen, die Prioritäten zugunsten qualitativer Verbesserungen der Bochumer-Innenstadt sowie den gewachsenen Stadtteilzentren zu setzen, nicht jedoch in einer Verkaufsflächenexpansion an peripheren Standorten des Stadtgebietes."

Das Gutachten empfiehlt u. a. für peripher gelegene Flächen die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen anzuregen, auf denen nach geltendem Recht zentrenunverträgliche Handelsbetriebe nicht zu verhindern wären.

Diese Empfehlung trifft auf den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 b zu, da hier

z. Z. noch die Vorschriften der BauNVO von 1968 anzuwenden sind.

Nach den damaligen Rechtsgrundlagen "sind in festgesetzten Gewerbegebieten (GE)" Gewerbebetriebe aller Art - zu denen auch Einzelhandelsbetriebe gehören - ohne Einschränkung ihres flächenmäßigen Umfangs zulässig. Lediglich Einkaufszentren und Verbrachermärkte, die vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, sind in diesen Gebieten unzulässig.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind jedoch in einer Großstadt wie Bochum auf Käuferschichten außerhalb der Gemeindegrenzen nicht angewiesen, da das Käuferpotential innerhalb Bochums bzw. des betroffenen Bereiches schon als ausreichend angesehen werden kann.

Um nun eine - nach den o. a. Empfehlungen - gezielte Regelung und planungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu ermöglichen, d. h. eine Gliederung in Bezug auf Handelsbetriebe vornehmen zu können, ist die Umstellung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 auf das geltende Recht der BauNVO 1990 erforderlich; der Bebauungsplan erhält eine entsprechende Festsetzung. Gleichzeitig werden durch weitere Festsetzungen - unter Berücksichtigung des Bestandschutzes - die Neuansiedlung von zentrenunverträglichen Nutzungen ausgeschlossen.

Da es sich somit nur um eine Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 handelt, bleiben die ursprünglichen Festsetzungen auch weiter bestehen; die vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz.

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und im Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend aufgeführten Programmen und Plänen genannt und dargestellt.

2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

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 Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen - Dortmund, Kassel) und der 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.

Die Ziele der Landesentwicklung, die zugleich Vorgaben für die gemeindliche Planung darstellen, sind im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 05.10.1989 enthalten.

2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Das Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16.05.89 macht - auf die beabsichtigten Planungen und Nutzungsdarstellungen bezogen - folgende Aussagen:

§ 6 - Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung in den Gemeinden auf Siedlungsschwerpunkte -

Die Gemeinden sollen die Entwicklung ihrer Siedlungsstruktur auf solche Standorte ausrichten, die sich für ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, der Bildung und Kultur, der sozialen und medizinischen Betreuung, des Sports und der Freizeitgestaltung eignen (Siedlungsschwerpunkte). Dabei ist zu berücksichtigen, daß diese Einrichtungen für die Bevölkerung in angemessener Zeit erreichbar sein sollen.

§ 7 - Siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung -

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung soll eine siedlungsräumliche Schwerpunktbildung von Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen angestrebt werden, sofern sie dazu beiträgt, die Voraussetzungen für die nachhaltige Sicherung des Naturhaushalts, für gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen, ausgewogene infrastrukturelle, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse sowie eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

§ 24 (3)

Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sollen nur ausgewiesen werden, soweit die in ihnen zulässigen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und wenn sie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind.

2.3 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/He/Ha/En) für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahre 1986 liegt der

Planbereich im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich.

Für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche sind dort folgende Ziele dargestellt.

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.

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.

Ziel 27

- (1) Um das hohe Arbeitsplatzdefizit im Plangebiet zu verringern, ist die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe des produzierenden Sektors und des Handwerks und Handels in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen anzustreben.

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

Ziel 31

Für die nur begrenzt verfügbaren Flächen ist die Nutzung anzustreben, die der spezifischen Standorteignung der einzelnen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche für die Befriedigung des verschiedenartigen industriell-gewerblichen Flächenbedarfs am besten entspricht.

Im Rahmen dieses Zielkatalogs berücksichtigt der vorgelegte Bebauungsplan insbesondere die Bereiche Standortsicherung, Gewerbeansiedlung und sparsame Flächenbewirtschaftung.

3. Stadtentwicklungsplanung

3.1 Räumliches Ordnungskonzept

Die Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung werden durch das räumliche Ordnungskonzept auf gemeindlicher Ebene umgesetzt. Es enthält die Gliederung des

Stadtgebietes und die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Siedlungsschwerpunkte. Darüber hinaus stellt es den engeren Zusammenhang zwischen Konzentration der Siedlungsstruktur und Versorgungseinrichtungen in zugehörigen Zentren her, unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung. Innerhalb dieser Zentren kommt dem Einzelhandel eine wesentliche Bedeutung im Rahmen der zuvor dargestellten Versorgung der Bevölkerung zu. Die Erhaltung, Verbesserung und Schaffung dieser Versorgungsfunktion ist eine der wesentlichen Aufgaben der Stadtentwicklungsplanung bzw. der Bauleitplanung. Weitere Aspekte sind die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbereiche.

Das fortgeschriebene, vom Rat am 30.03.1995 beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte 3 verschiedener Größenordnungen aus, die die Schwerpunkte der stadträumlichen Entwicklung bilden. Gemäß dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im östlichen Teil des Funktionsbereiches Wattenscheid-Innenstadt, der dem Siedlungsschwerpunkt als innergemeindlichem Entwicklungsschwerpunkt 2. Größenordnung (Stufe B) zugeordnet ist.

3.2 Einwohnerentwicklung

Im Funktionsbereich Wattenscheid-Innenstadt lebten am 01.01.1996 insgesamt 45 300 Personen. Für das Jahr 2005 wird von einem geringfügigen Rückgang auf ca. 44 000 Einwohner gemäß der vorliegenden Bevölkerungsprognose ausgegangen.

3.3 Zielkatalog

Die Ziele der Stadtentwicklung Bochums sind im Zielkatalog (1976) im einzelnen aufgeführt. Im Kapitel 10 "Arbeit und Wirtschaft" sind folgende Ziele formuliert:

OBERZIEL: 10.1.6: Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes.

OBERZIEL: 10.1.7: Schaffung eines ausgewogenen Arbeitsplatzangebotes zwischen Produktions- und Dienstleistungssektor.

OBERZIEL: 10.2.2: Schaffung eines attraktiven Handels- und Dienstleistungsangebotes.

3.4 Gewerbeflächensituation

In Bochum befinden sich größere, zusammenhängende Gewerbeflächen fast nur noch auf altindustriell genutzten Standorten. Von nahezu 1 700 ha Gesamtgewerbefläche sind ca. 200 ha ungenutzt.

Die Verfügbarkeit der freien Gewerbeflächen ist durch Eigentumsverhältnisse und Kontamination in Folge industrieller Vornutzung stark eingeschränkt.

Von den freien Gewerbeflächen sind oder werden in absehbarer Zeit ca. 120 ha für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben verfügbar. Diese Zahl entspricht etwa dem von Ekey/Klemmer ermittelten Bedarfswert bis zum Jahr 2005.

Von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist dabei, daß u. a. bestehende Gewerbeflächen in ihrer Funktion erhalten werden und die Umwidmung von Betriebsflächen verhindert wird, somit die Inanspruchnahme von ökologisch wichtigen Freiflächen vermieden wird.

4. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum, wirksam seit dem 31.01.1980, ist der südliche Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche, der nördliche und westliche Teil als gemischte Baufläche ausgewiesen.

5. Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesautobahn A 40 und östlich der Walzwerkstraße (u. a. Zufahrt zum Krupp-Stahlwerk Bochum-Höntrop). Im Norden wird es von der Bochumer Straße begrenzt. Im Osten erstreckt sich das Plangebiet bis zur Grünfläche nördlich des Abwasservorfluters "Ahbach".

Das Gebiet ist z. Z. geprägt durch gewerbliche Nutzung im südlichen Bereich sowie Mischgebietsnutzung nördlich der Heidestraße bis zur Bochumer Straße. Aufgrund seiner verkehrlich günstigen Zuordnung zur A 40 - Anschluß Wattenscheider Straße ca. 500 m - war dieses Gebiet wiederholt Gegenstand planungsrechtlicher Anfragen und Baugenehmigungsverfahren zur Nutzungsänderung von bestehenden gewerblichen Objekten zu Einzelhandelsbetrieben mit zentrenunverträglichen Sortimenten.

6. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 15 - Heidestraße - wurde am 19.08.1968 rechtsverbindlich. Die 1. Änderung trat am 27.08.1970 in Kraft (Bebauungsplan Nr. 15 a).

Der Aufstellungsbeschluß zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 (Bebauungsplan Nr. 15 b) wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft gefaßt.

Da durch die beabsichtigte Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet selbst wie auch auf die Nachbargebiete nicht zu erwarten sind und die Struktur des Gebietes nicht verändert wird, wurde auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.1996 bis 10.07.1996 (jeweils einschließlich) durchgeführt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die Träger

öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.1996 über die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie über die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

7. Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes sind

- Gewerbegebiete (GI) (südöstlicher Bereich),
- Mischgebiete (MI) (nordwestlicher Bereich) sowie ein
- Reines Wohngebiet (WR) äußerst östlicher Bereich,
- Grünflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Diese Ausweisungen werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 übernommen.

Trotz der Übernahme der bisherigen Festsetzungen, ergeben sich innerhalb der o.a. Baugebiete natürlich durch Anwendung der BauNVO 1990 Änderungen bei der Beurteilung der Zulässigkeit von zukünftigen Vorhaben, so z. B. bei großflächigem Einzelhandel oder bei Vergnügungsstätten. Der grundsätzliche Charakter des Plangebietes wird jedoch nicht verändert. Die "alten" Ausweisungen entsprechen den vorhandenen Nutzungen und sichern die hier ansässigen Betriebe planungsrechtlich ab. Darüberhinaus genießen die vorhandenen Nutzungen und Betriebe grundsätzlich Bestandsschutz.

Zur Änderung der Rechtsgrundlage wird der Bebauungsplan Nr. 15 um folgende textliche Festsetzung ergänzt:

§ 1 Änderung der Rechtsgrundlage

- a) Es gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III 213-1-2).

Aufgrund der o.a. Änderung der Rechtsgrundlage ergibt sich für die unter Nr. 5 aufgeführte Festsetzung in Textform folgende Neufassung:

§ 1 Änderung der Rechtsgrundlage

- b) Die unter Nr. 5 aufgeführte Festsetzung in Textform des Bebauungsplanes Nr. 15 erhält folgende Fassung:
In dem GE III o-Gebiet zwischen Heidestraße Nr. 111 und Nr. 127 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art (vgl. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Da die "alten" Festsetzungen der Baugebiete allein durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 für eine konkrete Steuerung nicht ausreichend sind, ist eine weitergehende Gliederung erforderlich. Aus diesem Grunde wird innerhalb der Gewerbegebiete - unter Berücksichtigung der jeweils ansässigen Betriebe und unter dem Gesichtspunkt, daß Strukturveränderungen städtebaulich nicht erwünscht sind (vgl.

hierzu Punkt 1, "Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung") - die Zulässigkeit der verschiedenen Betriebsformen durch folgende textliche Festsetzung, um die der Bebauungsplan Nr. 15 ergänzt wird, geregelt:

§ 1 Zur Art der baulichen Nutzung

Planzeichen 6

Einzelhandelsnutzungen sind unzulässig.

Der Verkauf an Endverbraucher ist ausnahmsweise zulässig bei folgenden Betrieben:

- o nicht erheblich störende/belästigende Handwerksbetriebe mit werkstattgebundenem Verkauf und weniger als 200 qm Verkaufsfläche
- o Einzelhandel mit Antikmöbeln und sonstigen Antiquitäten, Autoglaserei, Autohaus, Autoservice, Autovermietung, Autozubehör- und Reifenhandel, Bau- und Heimwerkerartikel, Baustoffhandel, Handel mit Campingwagen und -artikeln, CD-Verleih, Computer-Shop, Büroeinrichtungs- und -bedarfsartikel (BBO) - ohne Papier- und Schreibwaren -, Copy-Shop, Elektrogroßgeräte und zwar Heiz- und Kochgeräte, Kühl-, Gefriermöbel, Geschirrspülmaschinen für den Haushalt, Fahrrad- und Motorradhandel, Fahrschule, Gartenbedarf, Pflanzen, Gartencenter, Getränkemarkt ohne ergänzende Nahrungs- und Genußmittelsortimente, Mikrocomputer,
- o Möbelhäuser und Möbelmärkte, Handel mit Büromöbeln, soweit die zentrumstypischen Randsortimente, wie z. B. Glas/Porzellan/Keramik, Lampen, Heimtextilien, Geschenkartikel etc., nicht die im Bebauungsplan näher bezeichneten Flächenbeschränkungen überschreiten,
- o Teppiche, Fußbodenbeläge (Auslegware), Videoverleih,
- o Kfz-Handelsbetriebe, Gebrauchtwagenhandel, Kfz-Werkstätten mit angegliedertem Fahrzeugverkauf sowie Autozubehör, Zweiradhandel mit Werkstätten,
- o Handel mit Sanitärartikeln, Installationsbedarf, Fliesen,
- o Handel mit Werkzeugen und Maschinen, ohne Eisenwaren/Hausrat,
- o Handel mit Bauelementen, Türen, Fenstern, Blockhäusern, Wintergärten, Zelten, Gartenmöbeln,
- o Handel mit Markisen, Kaminen und Gartenzubehör.

Dabei wird bei Baumärkten das Randsortiment auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche - maximal 700 qm Verkaufsfläche Randsortiment - begrenzt. Die Flächen der Einzelrandsortimente dürfen die Größenordnung von 150 - 200 qm (je nach Sortiment) nicht überschreiten. Als Randsortiment wird bezeichnet:

Die Gliederung erfolgt entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes/Ausgabe (WZ '93 (vgl. Nr. 2.1.5 des Gemeinsamen Runderlasses des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen, Verkehr, des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie und des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 16.07.1986 - SMBL. NW. 2311 -).

	Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff
52.44.3	Schneidewaren, Bestecke, u. ä.
52.44.3	Feinkeramik und Glaswaren für den Haushalt
52.48.22	Kunstgewerbliche Erzeugnisse
52.46.30	Installations-Bedarf für Gas, Wasser, Strom und Heizung
50.30.3	Autozubehör
52.48.70	Fahrräder
52.44	Möbel (Kleinmöbel/Mitnahmemöbel)
52.44.2	Leuchten.

Das Randsortiment bei Möbelhäusern und Möbelmärkten wird auf 13 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Dabei werden entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes (s.o.) die Kern- und Randsortimente wie folgt festgesetzt:

Kernsortiment (zusammen mindestens 87 % der Verkaufsfläche):

52.44	Möbel (einschließlich Matratzen und Kücheneinbaugeräte)
52.48.91	Büromöbel

Randsortimente (zusammen maximal 13 % der Verkaufsfläche):

52.44.51	Teppiche	
52.48.1	Bodenbeläge	max. 600 qm

52.48.1	Tapeten	
52.46.2	Farben und Lacke	
52.46.11	sonst. Waren (Bauelemente)	max. 400 qm

52.44.50	Gardinen, Dekorationsstoffe	max. 400 qm
----------	-----------------------------	-------------

52.41.1	Bettwaren	max. 400 qm
---------	-----------	-------------

52.44.4 Feinkeramik und Glaswaren für den Haushalt

52.48.21 Kunstgegenstände, Bilder

52.48.23	Geschenkartikel und	
52.44.6	Holzwaren	max. 800 qm
<hr/>		
52.45.12	Öfen, Herde, Kühlschränke	max. 400 qm
52.44.2	Leuchten	max. 600 qm
<hr/>		

Der mit der hier getroffenen Festsetzung erzielte Entscheidungsvorbehalt gibt der Gemeinde für jeden Einzelfall die Möglichkeit der individuellen Prüfung und Beurteilung hinsichtlich ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen. Kriterium für die Beurteilung der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist, daß bestehende, gewachsene Versorgungsstrukturen nicht im Bestand gefährdet werden und Nutzungsmischungen auf dem jeweils betroffenen Grundstück angestrebt werden.

In den MI-Gebieten sind die nach der BauNVO zulässigen Nutzungen ohne Einschränkungen möglich. Dies entspricht der gegebenen Struktur.

Über die o.a. getroffenen Festsetzungen hinaus gelten auch weiterhin die Ausweisungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15, insbesondere die dort ausgewiesenen Maße der baulichen Nutzung, da es sich hier lediglich um eine Ergänzung der bestehenden Festsetzungen handelt.

Entwässerung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits entwässerungstechnisch erschlossenes Gebiet, welches zum Einzugsgebiet X im Bereich der Emschergenossenschaft gehört.

Da das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist, ist mit einer Änderung der z.Z. bestehenden entwässerungstechnischen Situation nicht zu rechnen.

Da die öffentlichen Mischwasserkanäle lt. Zentralabwasserplan von 1995 überlastet sind und eine Sanierung der Kanäle gem. Abwasserbeseitigungskonzept erst nach 2005 erfolgt, ist für eine zusätzliche Bebauung jedoch folgendes zu beachten:

- 1) Das anfallende Schmutzwasser kann an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.
- 2) Für das unverschmutzte Niederschlagswasser gilt gem. § 51 a Landeswassergesetz die Pflicht zur ortsnahen Beseitigung, d.h. dieses Wasser ist bei Neubauten ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Hierfür ist bei der Unteren Wasserbehörde eine entsprechende Genehmigung einzuholen.

Falls über ein hydrologisches Gutachten der Nachweis geführt wird, daß die Versickerung nicht möglich ist, sind geeignete Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Kennzeichnungen und Hinweise

Der Bebauungsplan erhält folgende ergänzende Kennzeichnungen und Hinweise:

Kennzeichnungen

- **Bergbau**
Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muß damit gerechnet werden, daß bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

- **Kampfmittelbeseitigung**
Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe, jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen erkennen. Die Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da die schlechte Qualität keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zuläßt.

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für öffentliche Ordnung (Tel. 0234/910-1408, 910-3681 oder 910-3682) oder - außerhalb der Dienststunden - die Polizei zu verständigen.

- **Altlasten**
Im Bereich der Grundstücke Heidestraße 99, Gollheide 2 a (vormals Gollheide 5), Gollheide 8 - 10 sowie Gollheide 26 liegen ehemalige Tankstellenflächen bzw. Eigentankanlagen. Vor der Durchführung von Bauvorhaben sind mit der Stadt Bochum (Umweltamt/Altlasten) evtl. erforderliche Untersuchungen und daraufhin möglicherweise folgende Sanierungsmaßnahmen abzustimmen.

Die genaue Lage der Grundstücke sind dem der Begründung beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Hinweise

- **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.: 02761/1261; FAX 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die

Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

- Außenwerbung
Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der BAB 40 anzusprechen, sind dem Westfälischen Straßenbauamt Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) zu übersenden.
- Richtfunkverbindung
Um das Funkfeld der Richtfunkverbindungen der Telekom nicht zu beeinträchtigen, darf die max. Bauhöhe von 183 m über NN nicht überschritten werden.
- Emissionen wie z. B. Rauch, Wasserschwaden (Glatteisbildung), Erschütterungen, Blendwirkungen o. ä., die zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 40 führen können, dürfen von neu geplanten Betrieben nicht ausgehen.

Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Bochum keine Kosten, da es sich bei der Änderung in erster Linie nur um eine textliche Ergänzung handelt.