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

zum Bebauungsplan Nr. 208 a

- erneute 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 208

für ein Gebiet zwischen der Meesmannstraße, der Rensingstraße, der Herner Straße, der Wilbergstraße (ehem. Fröbelstraße), der Straße Am Gartenkamp, der Herzogstraße und der Bundesbahnstrecke Bochum - Herne.

1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich

2. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

- 2.1 Planerischer Vorlauf
- 2.2 Zur Problematik nicht-integrierter Einzelhandelsstandorte
- 2.3 Planerische Zielsetzung

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

- 3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
- 3.2 Gebietsentwicklungsplanung

4. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

- 4.1 Räumliches Ordnungskonzept
- 4.2 Handel
- 4.3 Wohnen
- 4.4 Gewerbe

5. Flächennutzungsplanung

6. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung

- 6.1 Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 208 von 1974
- 6.2 Derzeitige Situation im Plangebiet

7. Planverfahren

8. Planinhalt

- 8.1 Hauptzielrichtung
- 8.2 Festsetzungen
 - 8.2.1 Art der baulichen Nutzung, Gliederung der Baugebiete
 - 8.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 8.2.3 Erschließung und Verkehr
- 8.3 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
 - 8.3.1 Altlasten
 - 8.3.2 Baudenkmäler nach Landesrecht
- 8.4 Hinweise
 - 8.4.1 Bergbau
 - 8.4.2 Bodendenkmäler
 - 8.4.3 Kampfmittelbeseitigung

9. Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsuntersuchung

10. Flächenbilanz

11. Kosten

1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bochum-Riemke ca. 400 Meter nördlich des Stadtteilzentrums Riemke. Es wird im Nordwesten durch die Meesmannstraße, im Nordosten durch die Rensingstraße, im Osten durch die Herner Straße, im Süden durch die Wilbergstraße (ehemals Fröbelstraße), die Straße Am Gartenkamp sowie die Herzogstraße und im Westen durch die DB-AG-Strecke Bochum - Herne begrenzt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Plangrundriss zu entnehmen.

2. Anlass, Absicht und Erfordernis

2.1 Planerischer Vorlauf

Für das Plangebiet trat bereits im Jahre 1974 der Bebauungsplan Nr. 208 in Kraft. Dieser regelt die städtebauliche Entwicklung des Areals durch Gliederung in Baugebiete, schafft die Voraussetzungen für einen - heute in der Form nicht mehr vorgesehenen - Ausbau der Herzogstraße und sichert Flächen für eine Schule als Einrichtung des Gemeinbedarfs.

Im Mai 1991 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 208 a als erste Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 208 gefasst. Planerische Zielsetzung war in erster Linie die Verlängerung der Herzogstraße bis hin zur Herner Straße. Somit sollte eine bessere Verbindung von der Dorstener Straße zur Herner Straße geschaffen werden.

Die geplante Verlängerung der Herzogstraße konnte jedoch aus finanziellen Gründen über Jahre hinweg nicht durchgeführt werden. Da keine zeitnahe Realisierung der Straßenbaumaßnahme absehbar war, wurde das mit Beschluss vom 11.07.91 eingeleitete Bebauungsplanverfahren vorläufig nicht weitergeführt.

Mit den heute vorliegenden formellen und informellen Anträgen auf Nutzungsänderungen hat sich die Situation im Plangebiet geändert. Das Ziel der Sicherung der Flächen für den Dienstleistungsbereich (außerhalb einer Einzelhandelsnutzung) und das produzierende Gewerbe sind aktueller Anlass, um ein erneutes Änderungs- und Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 208 durchzuführen. Ohne ein solches Verfahren drohen sich Teile des verkehrsgünstig gelegenen Gebietes in einen Einzelhandelsstandort zu verändern.

Das Erfordernis der erneuten Änderung und Ergänzung gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt sich aus der Notwendigkeit, durch Nutzungsregelungen „bodenrechtliche Spannungen“, d.h. solche, die die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu verhindern oder zu bewältigen, um somit auch weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten. Dabei gilt es, das Gebiet gegen drohende Veränderungen hin zu einem Einzelhandelsstandort zu schützen.

Da nunmehr die wesentliche planerische Zielrichtung des Verfahrens die Regelung der Einzelhandelsnutzungen ist, wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 208 am 02.11.99 gefasst. Die erneute erste Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 208 a bezieht sich ausschließlich auf die aktuell zügig erforderliche Steuerung der Einzelhandelsnutzung. Von einer Aufnahme der Straßenplanung in den Plan wird abgesehen, da das Planverfahren deutlich umfangreicher und damit vermutlich auch langwieriger würde.

2.2 Zur Problematik nicht-integrierter Einzelhandelsstandorte

Die Entwicklung im Einzelhandel in der Bundesrepublik Deutschland¹ ist in den vergangenen Jahren bei relativ stagnierenden Umsätzen von einer sinkenden Anzahl an Betrieben bei gleichzeitiger Zunahme der Verkaufsfläche geprägt. Parallel dazu erleben Shopping-Center einen Aufschwung und es erfolgt eine Konzentration auf einige wenige Filialkonzerne. Die Standortwahl erfährt eine zunehmenden Polarisierung: in den 1a-Lagen kommt es zu einem Zuwachs durch gehobenes Genre und kleine Filialisten, während gleichzeitig in den verkehrsorientierten Lagen „auf der grünen Wiese“ ein starker Zuwachs durch preisaggressives Angebot und große Filialisten zu verzeichnen ist. Verlagerungstendenzen sind von den 1b-Lagen in citynahe Shopping-Center und von den Stadtteil-Centern in Richtung verkehrsorientierte Standorte zu verzeichnen.

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

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

Die Einzelhandelssituation in Bochum liegt im Bundestrend. Sie kann wie folgt umrissen werden^{2,3}:

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

¹ vgl. Jones Lang Wooton (Hrsg.) (1998): Retail Report 1998. Standortstrategien im Einzelhandel. Berlin

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

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

heterogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur sollten die Prioritäten zugunsten qualitativer Verbesserungen der Bochumer Innenstadt sowie der gewachsenen Stadtteilzentren gesetzt werden. Die weitere Verkaufsflächenexpansion an peripheren Standorten des Stadtgebietes ist zu bremsen.

Bereits 1992 wurde im zitierten ECON-Gutachten empfohlen, u.a. für peripher gelegene Flächen die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen anzuregen, auf denen nach geltendem Recht (§ 34 BauGB bzw. festgesetztem, älterem Planungsrecht) zentrenunverträgliche Handelsbetriebe nicht zu verhindern wären. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 208 a ist der o.g. Systematik zuzuordnen.

2.3 Planerische Zielsetzung

Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation wären weitere Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nur bedingt zu verhindern.

Neben dem Schutz der Innenstadt und der Stadtteilzentren vor weiteren Einzelhandelsstandorten an nicht-integrierten Lagen gilt es auch, die Gewerbe- und Mischgebiete selbst vor einer Entwicklung zum Einzelhandelsstandort zu schützen. In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums wird die weitere Festsetzung großer zusammenhängender Gewerbegebiete zusehends schwieriger. Insbesondere die aus weiteren Ausweisungen resultierenden Konflikte mit angrenzenden Nutzungen erfordern, dass die bereits verfügbaren Flächenpotentiale weiterhin für produzierende Gewerbebetriebe, Handwerker und Büro- bzw. Verwaltungseinrichtungen gesichert werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass gerade im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor (außerhalb des Einzelhandels) Chancen liegen, auch künftig ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot zu schaffen. Handwerk und produzierendes Gewerbe sind im Mittel arbeitsplatzintensiver als Einzelhandelseinrichtungen.

Der vorliegende Standort bietet zudem zur Ansiedlung weiterer Büro- und Verwaltungsnutzungen gute Qualitäten durch die unmittelbare Nachbarschaft des neuen und überregional bedeutsamen Forschungs- und Entwicklungszentrums der Firma Nokia. Die Möglichkeit, eine "Adresse" im Bereich der neuen Kommunikations- und Informationstechnologien herauszubilden, eröffnet vielfältige Chancen.

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

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW),

Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

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

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

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.

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

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

3.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) des Regierungsbezirks Arnsberg liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes am östlichen Rand eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches.

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

Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche

Ziel 26

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

Ziel 27 (Auszug)

- (2) Bei der wachsenden Konkurrenz um das knapper werdende Neuansiedlungspotential

von Betrieben sind konzentrierte, großflächige Angebotsplanungen, die konsequent die Standortvorteile der Region nutzen, weiterhin als ein Instrument zur Vergrößerung der Ansiedlungschancen zu betreiben.

Ziel 28

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

Ziel 30

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

4. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

4.1 Räumliches Ordnungskonzept

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

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

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet teilweise im Siedlungsschwerpunkt Hofstede - Riemke, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C) und in dessen Zuordnungsbereich. Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Hofstede - Riemke betrug am 01.01.2000 7.595 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl auf 7.000 Einwohner fallen.

Die Einwohnerzahl innerhalb des Zuordnungsbereiches wird nach der Prognose für das Jahr 2010 von heute 7.168 auf 7.210 Einwohner steigen.

4.2 Handel

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

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

Der Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 208 a entspricht diesen Flächen. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts wären weitere Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu verhindern.

4.3 Wohnen

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

Außer in den Jahren 1988 bis 1993 war die Bevölkerungszahl der Stadt Bochum in der Vergangenheit rückläufig. Nach den Prognosen der Landesplanung und der Stadt Bochum setzt sich der Trend einer abnehmenden Bevölkerungszahl fort. Im Gegensatz zur sinkenden Bevölkerungszahl ist bei der Wohnflächenentwicklung weiter von einem Anstieg der qm Wohnfläche pro Einwohner auszugehen, was zu einem Anstieg des Wohnflächenbedarfs führt.

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

4.4 Gewerbe

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

Oberziel: 10.1.1 Verbesserung der Standortvoraussetzungen für Betriebsansiedlungen

Teilziel: 1.1.4.2 Langfristige Flächensicherung für Arbeitsstätten

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

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

Dieses Flächenangebot liegt deutlich über den von Eckey/Klemmer ermittelten Bedarfswerten.⁴

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

Die Anstrengungen zur Altlastensanierung der Flächen, die in den letzten Jahren unternommen wurden, zeigen erste Erfolge. Es gibt sanierte Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Bei weiteren Flächen wird zurzeit die erforderliche Aufbereitung durchgeführt. Darüber hinaus gibt es Flächen, für die Untersuchungsergebnisse vorliegen und die Sanierung konkret geplant ist. Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Verfügbarkeit für Gewerbeflächen entscheidend verbessert. Von den freien Gewerbeflächen sind oder werden in absehbarer Zeit ca. 121 ha für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben verfügbar. Diese Zahl entspricht etwa dem von Eckey/Klemmer ermittelten Bedarfswert bis 2005. Von

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

besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist dabei, dass durch das Flächenrecycling die Inanspruchnahme von ökologisch wichtigen Freiflächen vermieden wird, so wird die Aufbereitung ehemaliger Industrieflächen - insbesondere der Zechenbrachen - auch zu einer wichtigen Maßnahme für den Umweltschutz.

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

5. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum ist das Plangebiet in wesentlichen Teilen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Entlang der Herner Straße ist eine gemischte Baufläche dargestellt, die dem Siedlungsschwerpunkt Riemke zugeordnet ist. Weiterhin ist der Schulstandort als Fläche für den Gemeinbedarf und die Grünfläche zwischen Herzogstraße und Herner Straße als Park mit Standort für einen Kinderspielplatz dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 208 a sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

6. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung

6.1 Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 208 von 1974

Der Bebauungsplan Nr. 208 setzt in wesentlichen Bereichen des Plangebietes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) fest. Da dem Bebauungsplan die BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 zugrunde liegt, sind u.a. Gewerbebetriebe aller Art zulässig mit der Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

§ 11 Abs. 3 der dem Plan zugrundeliegenden BauNVO 1968 besagt, dass Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, als Sondergebiete darzustellen und festzusetzen sind. Demnach ist innerhalb des Gewerbegebietes die Errichtung von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten, die nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, i.d.R. zulässig.

Die gewerbliche Nutzung wird durch Planzeichen 1 des Bebauungsplanes Nr. 208 im südlichen Bereich eingeschränkt: „Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 8 Abs. 4 BauNVO 1968).“

Für das gesamte Gewerbegebiet gilt das Planzeichen 2 zur Bauweise: „Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude beliebiger Länge zulässig. Im übrigen gelten die Vorschriften über offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO 1968). Garagen sind innerhalb eines 5 Meter breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO 1968).“

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen markiert, die in 6 bzw. 8 Metern Abstand zu Straßenbegrenzungslinien, Plangebietsgrenzen oder anders genutzten Flächen verlaufen.

Das Gewerbegebiet setzt als Höchstgrenze drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,8

und eine Geschossflächenzahl von 2,0 bei offener Bauweise fest.

Die Herzogstraße verschwenkt entgegen ihres heutigen Verlaufs und aktueller Planungskonzepte nach Norden und soll auf die Meesmannstraße treffen. Damit einhergehend wird der Einmündungsbereich der Straße „Am Gartenkamp“ verändert.

Entlang der Herner Straße setzt der Plan ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1968 fest. Die Grundflächenzahl beträgt jeweils 0,4, die Geschossflächenzahl und die Höchstzahl der Vollgeschosse variieren: im rückwärtigen Grundstücksbereich maximal vier Geschosse bei einer GFZ von 1,2, im vorderen Bereich entlang der Herner Straße drei Geschosse bei einer GFZ von 1,0. Der Bereich der Tankstelle an der Herner Straße weist eine GFZ von 0,5 bei einem zulässigen Geschoss auf.

Auch für das Mischgebiet gilt, dass gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO 1968 innerhalb des Gebietes die Errichtung von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten, die nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, zulässig ist.

Die Tankstelle wird von einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche umschlossen, die sich nach Süden bis zur Wilbergstraße (ehem. Fröbelstraße) fortsetzt. Eine 10 Meter breite öffentliche Grünfläche als Parkanlage verbindet die „verlängerte Herzogstraße“ mit der Herner Straße. Eine Fläche für den Gemeinbedarf ist durch die Signatur Schule konkretisiert und setzt offene Bauweise mit max. vier Geschossen bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von max. 1,1 fest. Auch hier gilt die Festsetzung, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude beliebiger Länge zulässig sind. Im übrigen gelten die Vorschriften über offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO 1968).

Eine Kennzeichnung besagt, dass unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 3 BBauG).

6.2 Derzeitige Situation im Plangebiet

Im Norden schließen sich gewerblich genutzte Bereiche an. Nordwestlich angrenzend entsteht derzeit ein Forschungs- und Entwicklungszentrum, der nordöstlich angrenzende Bereich wird durch einen großflächigen Möbeleinzelhandel dominiert. Im Osten befinden sich beidseits der Herner Straße gemischt genutzte Quartiere.

Südlich schließt sich ebenfalls ein gemischt genutzter Bereich an, in dem die Wohnnutzung überwiegt. Westlich bildet der in Hochlage verlaufende Bahndamm eine starke Zäsur gegenüber den dahinter liegenden Kleingärten und Grünflächen.

Die heutige Nutzung im Plangebiet entspricht weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 208.

Das Gebiet ist im nordöstlichen Teil durch gewerbliche Nutzung geprägt, während entlang der Herner Straße gemischte Nutzung vorliegt. Einige der Gewerbebauten sind derzeit untergenutzt bzw. stehen in Teilen leer. Im westlichen Bereich des Gewerbegebietes gibt es mehrere Wohngebäude. Der nördliche Teil des Schulstandortes wird gemeinsam mit der festgesetzten Grünfläche als Bolzplatz genutzt.

Aufgrund seiner verkehrlich günstigen Zuordnung zum übergeordneten Straßennetz war das Gebiet wiederholt Gegenstand von Anträgen zur Nutzungsänderung von bestehenden gewerblichen Objekten zu Einzelhandelsstandorten mit z.T. zentrenrelevanten Sortimenten. Bereits heute gibt es einige Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet aus folgenden Branchen:

- Küchenstudio;

- diverse Kfz- An- und Verkäufe;
- Grabmale;
- Haustüren, Fenster und Wintergärten;
- Sportartikel.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes bestehen weitere Einzelhandelseinrichtungen. Hervorzuheben ist - neben den Geschäften entlang der Herner Straße - insbesondere das dominierende Möbelhaus nördlich der Rensingstraße sowie weitere umgebende Einzelhändler.

7. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 208 wurde am 13. April 1974 rechtsverbindlich.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 - Bebauungsplan Nr. 208 a - wurde in der Sitzung des Rates am 11.07.1991 gefasst, die entsprechende Veröffentlichung erfolgte am 26.08.91.

Der erneute Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 - Bebauungsplan Nr. 208 a - wurde durch den Oberbürgermeister und einem weiteren Ratsmitglied gemäß § 60 Abs. 1 S. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 am 02.11.1999 per Dringlichkeitsentscheidung gefasst, die entsprechende Veröffentlichung erfolgte am 16.11.99.

Der erneute Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 208 a wurde in der Sitzung der Bezirksvertretung Bochum-Mitte am 21.10.1999 gefasst, der Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 07.12.1999 die Dringlichkeitsentscheidung genehmigt.

Das Verfahren des Bebauungsplanes wurde mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB begonnen. Der diesbezügliche Beschluss wurde von der Bezirksvertretung Bochum-Mitte am 06.04.2000 gefasst. Der Entwurf konnte ab dem 20. April 2000 von den Bürgern eingesehen werden, die Bürgerversammlung fand am 09. Mai 2000 im Franziskussaal der Katholischen Kirche in Bochum-Riemke statt. Da zeitgleich die inhaltlich und räumlich ähnlich gelagerten Bebauungspläne Nr. 730 und 763 in Bochum-Riemke erarbeitet werden, wurden in der Bürgerversammlung am 09.05.00 die drei Pläne hintereinander vorgestellt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. Mai 2000 an der Planung beteiligt (mit gleichem Schreiben erfolgte die Beteiligung am Bebauungsplan Nr. 763).

Folgende stichpunktartigen Anregungen wurden während der Bürgerversammlung am 09. Mai zum Bebauungsplan Nr. 208 a geäußert:

- schwierige Verkehrssituation insb. im Umfeld des Schulstandortes;
- Notwendigkeit eines umfassenden Verkehrskonzeptes für den Gesamttraum;
- Stadtteilzentrum kann durch Ausschluss des Einzelhandels im Plangebiet kaum gestärkt werden, die Ausschlüsse in den Gewerbegebieten hätten sehr viel früher erfolgen müssen.

Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

- Wilbergstraße 3 (Wilbergschule) ist denkmalverdächtiges obertägiges Baudenkmal;
- die nördlich der Wilbergschule gelegene Spielfläche ist nicht ausgewiesen;
- Kennzeichnung zu bergbaulichen Tätigkeiten nach § 9 Abs. 3 BauGB kann entfallen;
- Verlängerung der Herzogstraße zur Meesmannstraße (Planung von 1974) wird abgelehnt;
- Hinweis zu Altlasten;

- Auswertungsbericht des staatlichen Kampfmittelräumdienstes.

Am 24.10.00 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 13.11.00. Vom 22.11.00 bis 22.12.00 (einschließlich) wurde der Planentwurf öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Scheiben vom 16.11.00 von der Auslegung benachrichtigt.

8. Planinhalt

8.1 Hauptzielrichtung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 208 a wird das Ziel der Sicherung der Flächen für Produktion und Büro- bzw. Verwaltungsnutzung durch Steuerung der Einzelhandelsnutzung verfolgt. Der Umfang der Festsetzungen soll möglichst gering gehalten werden und sich weitestgehend auf diese Zielrichtungen beziehen.

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

8.2 Festsetzungen:

8.2.1 Art der baulichen Nutzung, Gliederung der Baugebiete

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

- Mischgebiet;
- Gewerbegebiet.

Mischgebiete

Entlang der Herner Straße sind Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Mischgebiete dienen, gemäß § 6 BauNVO, dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Ausweisung orientiert sich an den bestehenden Nutzungen im Plangebiet. Neben der Wohnnutzung handelt es sich um eine Tankstelle, ein Fitnessstudio, einen Betrieb für Grabmale sowie eine Gaststätte. Von den Einzelhandelsbetrieben wird die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschritten. Während nach der alten, dem Plan Nr. 208 zugrunde liegenden, BauNVO von 1968 noch nahezu alle Einzelhandelsbetriebe zulässig waren, werden mit der erneuten Änderung und Ergänzung Nr. 208 a die aktuellen Größenordnungen der BauNVO von 1990 festgesetzt. Daher wird folgendes Planzeichen 3 für die Mischgebiete festgesetzt:

Planzeichen 3⁵ (Mischgebiete)

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

Für die Mischgebiete gilt die Einschränkung, dass Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (1990) nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 9 i. V. m. § 11

⁵ Da der Bebauungsplan Nr. 208 um die folgenden Festsetzungen ergänzt wird und die beiden bisherigen textlichen Festsetzungen beibehalten werden, erfolgt die Nummerierung der Planzeichen in Fortsetzung der bereits bestehenden textlichen Festsetzungen.

Abs. 3 BauNVO).

Mit der Festsetzung wird erreicht, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt vermieden werden. Insofern erfolgt lediglich eine Anpassung an die aktuelle Rechtssituation in Form der BauNVO 1990. Da die Bestandssituation im Plangebiet keine der künftig ausgeschlossenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe o.ä. aufweist, kann auf eine ergänzende Regelung zur Sicherung des Bestandschutzes verzichtet werden.

Gewerbegebiete

Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. In dem Bereich befinden sich neben gewerblich-produzierenden Betrieben mehrere Wohngebäude sowie Einrichtungen des Einzelhandels (Kfz- An- und Verkauf, Sportartikel, Hautüren und Fenster).

Das Gewerbegebiet erhält folgende Festsetzungen:

Planzeichen 4 (Gewerbegebiete)

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

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

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

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

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

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes, die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, bleibt auch bei dem vorgenommenen Ausschluss von

Schank- und Speisewirtschaften sowie der Einschränkung der Einzelhandelsnutzung gewährt. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass das Gewerbegebiet vor allem für das produzierende Gewerbe ausgewiesen ist und hier eine breites Spektrum möglicher Nutzungen zulässt.

Planzeichen 5 (Gewerbegebiete)

Vorhandene Betriebe sowie genehmigte und ausgeübte Nutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Betriebe und ausgeübten Nutzungen können - auch wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen - ausnahmsweise zugelassen werden.

Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder anderer Gemeinden entstehen. Änderungen und Erweiterungen (der Verkaufsfläche) sind daher nur dann zulässig, wenn es zu keiner Ausweitung des Angebotes an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vgl. Anlage 1 zum "Einzelhandelserlass" Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 - gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen) kommt.

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

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

Der in der textlichen Festsetzung genannte Entscheidungsvorbehalt gibt der Stadt Bochum für jeden Einzelfall die Möglichkeit der individuellen Prüfung und Beurteilung hinsichtlich ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen. Wesentliches Kriterium für die Beurteilung der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist, dass bei eventuell beabsichtigten Veränderungen der bestehenden Betriebe das Ziel „Steuerung der Einzelhandelsnutzung unter Berücksichtigung der Zentrenrelevanz“ nicht unterlaufen wird.

Daher sind zwei nähere Bestimmungen gegeben, die sowohl den qualitativen als auch quantitativen Rahmen der Ausnahme beschreiben.

Mit der Begrenzung bei Änderungen und Erweiterungen der Verkaufsflächen auf zentren- bzw. nahversorgungsirrelevante Sortimente wird dem notwendigen Schutz der Stadtteilzentren

und der Innenstadt Rechnung getragen. Zur Abgrenzung der Sortimente wird der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen von 1996 (vgl. Anlage 1 zum "Einzelhandelserlass" Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 - gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen) herangezogen.

Nach Anlage 1 gelten als zentrenrelevante Sortimentsgruppen:

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

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

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

Als in der Regel zentrenrelevante Sortimente gelten:

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

Die im Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen als "in der Regel zentrenrelevant" bezeichneten Sortimente sind im konkreten Fall als zentrenrelevant anzusehen. Die Bochumer Einzelhandelsituation erfordert diese weitergehende Auslegung.

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

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

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

Weiterhin sind bei einer flächenmäßigen Ausdehnung über die gesetzten Grenzen hinaus Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO (1990) zu befürchten. Diese Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen (durch weiteres Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Wohnbereichen der Mischgebiete) sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf den Verkehr (da die verkehrliche Infrastruktur nur bedingt weitere Verkehre aufnehmen und zur Herner Straße hin abwickeln kann), auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich (insb. für die Versorgungssituation im Riemker Stadtteilzentrum), auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet (bzw. in der Regel, wenn die Verkaufsfläche 700 m² überschreitet). Eine Erweiterung, die über diese Grenzen hinausgeht, würde ohnehin die Festsetzung eines Sondergebiet erfordern.

8.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die bestehenden Festsetzungen werden nicht verändert bzw. ergänzt.

8.2.3 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

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

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

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes - an der Einmündung der Rensingstraße in die Herner Straße - befindet sich eine Stadtbahnhaltestelle der Linie U 35 von Herne zur Bochumer Innenstadt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist gut.

Innere Erschließung

Das Plangebiet wird durch die begrenzende Herner Straße, Rensingstraße, Meesmannstraße, Herzogstraße und Wilbergstraße (ehem. Fröbelstraße) sowie die in das Gebiet hineinführende Straße Am Gartenkamp erschlossen.

Die Lage der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) wird im Planentwurf nicht gegenüber des ergänzten Bebauungsplanes Nr. 208 verändert. Bereits seit Beginn der 90er Jahre wird an der im Bebauungsplan Nr. 208 vorgesehenen Verlängerung der Herzogstraße nach Norden auf die Meesmannstraße nicht mehr festgehalten. Statt dessen soll die Herzogstraße nach Osten bis zur Herner Straße verlängert werden.

Dazu wurde auch im Jahre 1991 ein erstes Änderungs- und Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 208 eingeleitet.

Aus verkehrs- und stadtplanerischen Gründen wird weiterhin an der Verlängerung der Herzogstraße bis zur Herner Straße (wie es der Bebauungsplanentwurf von 1991 vorsah) als

sinnvolle Querverbindung zwischen der Dorstener und der Herner Straße festgehalten. Der Ausbau der Herzogstraße soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Der erste Bauabschnitt verläuft, von Westen kommend, bis zur Straße Am Gartenkamp. Er ist durch das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 208 gesichert.

Da mit diesem Änderungs- und Ergänzungsverfahren aus eingangs erläuterten Gründen zügig eine Steuerung der Einzelhandelsnutzung erreicht werden soll, wird die Verlängerung der Herzogstraße in dieses Bauleitplanverfahren nicht aufgenommen. Mit der Aufnahme der Straßenplanung würde das Planverfahren Nr. 208 a deutlich umfangreicher und damit vermutlich langwieriger.

8.3 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

8.3.1 Altlasten

Aus altlastentechnischer, abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht werden folgende Kennzeichnungen gegeben:

Kennzeichnungen (Planzeichen 6-7)

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 eingebaut 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 ein entsprechendes 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 eingebaut werden, so müssen die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten werden. Die chemische Analytik hierzu ist im Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde -

einzureichen.

8.3.2 Baudenkmäler nach Landesrecht

Im Plangebiet liegen keine Baudenkmäler vor. Die Wilbergschule (Wilbergstraße 3) gilt als denkmalverdächtig.

8.4 Hinweise

8.4.1. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Ver. Hannibal 2". Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die Ruhrkohle AG, hier vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1, 44623 Herne.

Das Bergwerk "Bergwerke Bochum" (entstanden durch Umbenennung/Verbund von "Ver. Hannibal" in "Hannibal" und dann in "Bergwerke Bochum") hat bis zu seiner Stilllegung im Jahre 1973 umfangreiche Gewinnung von Steinkohle ausschließlich im Tiefbau geführt. Der Abbau wurde in Teufen von mehr als 100 m durchgeführt. Nach der allgemeinen Lehrmeinung kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Gewinnung heute nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche auswirkt. Verlassene Tagesöffnungen befinden sich nicht im Plangebiet.

Über künftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des o.a. Bergwerksfeldes ist nicht bekannt.

In mehreren Ortsteilen Bochums sind Ausgasungen (u.a. Methan) an der Tagesoberfläche aufgetreten. Auf Veranlassung der Bergbehörde wurden in diesem Gebiet Untersuchungen der Tagesoberfläche auf das Vorhandensein bergbaubedingter Gasaustritte geführt. Hierbei wurden kleinräumige Ausgasungsbereiche ausgemacht, innerhalb derer Methan zu Tage austritt. Zwischen den beobachteten Methangaskonzentrationen und dem jeweils anstehenden Luftdruck bestand eine unmittelbare Wechselwirkung. Es ist nicht bekannt, ob und in welchem Umfang auch das Plangebiet von derartigen Auswirkungen betroffen ist. Gemäß der zurzeit bestehenden bergbehördlichen Erkenntnissen sind Gasaustritte im Plangebiet jedoch nicht zu erwarten. Aus bergbaulicher Sicht wird folgender Hinweis gegeben:

Bergbau

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

8.4.2 Bodendenkmäler

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus

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

8.4.3 Kampfmittelbeseitigung

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Kampfmittelbeseitigung

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.

9. Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Durch die Änderung und Ergänzung Nr. 208 a des Bebauungsplanes Nr. 208 werden keine neuen Baurechte geschaffen. Die Art der Nutzung wird in Teilen eingeschränkt, so dass von einer potentiellen Entlastung in dem Sinne auszugehen ist, dass künftig keine weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen (bspw. erhöhtem Kraftfahrzeugverkehrsaufkommen in dem Gebiet) betrieben werden können. Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Da - im Gegensatz zur erstmaligen Festsetzung von baulichen oder sonstigen Nutzungen - keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorliegen, werden von der beabsichtigten Planung die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst, so dass ein Ausgleich gemäß § 1 a BauGB nicht erforderlich ist. Eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung ist nicht notwendig.

10. Flächenbilanz

Durch die Bebauungsplan Nr. 208 a - der erneuten 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 208 wird die Flächenbilanz im Plangebiet nicht verändert.

Gewerbegebiet	ca. 81.000 m ²
Mischgebiet	ca. 11.000 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 2.000 m ²
Gemeinbedarfsfläche	ca. 11.000 m ²
Verkehrsfläche	ca. 12.000 m ²
Gesamtfläche	ca. 117.000 m ²

11. Kosten

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

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