

### **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**

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 721 - Elsa-Brändström-Straße -**

**für ein Gebiet südlich der Elsa-Brändström-Straße, östlich der Rathenaustraße  
und nördlich der Blumenfeldstraße**

1. Lage des Plangebietes
2. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung
3. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
  - 3.1 Zur Problematik nicht-integrierter Einzelhandelsstandorte
  - 3.2 Planerische Zielsetzung
4. Flächennutzungsplanung
5. Planverfahren
6. Planinhalt
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung, Gliederung der Baugebiete (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1)
    - 6.1.1 Gewerbegebiete
    - 6.1.2 Mischgebiet
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Private Grünflächen
  - 6.4 Erschließung und Verkehr
  - 6.5 Altlasten
  - 6.6 Bergbau
  - 6.7 Eingriffsregelung
  - 6.8 Hinweise
7. Flächenbilanz
8. Kosten

## **1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bochum-Weitmar ca. 300 Meter westlich des Siedlungsschwerpunktes Weitmar Mitte. Es wird im Norden durch die Elsa-Brändström-Straße, im Osten durch den Friedhof an der Matthäusstraße, im Süden durch die Wohnbebauung parallel zur Blumenfeldstraße, im Südwesten durch die Rathenaustraße und im Nordwesten durch einen Böschungsfuß begrenzt.

## **2. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung**

Im Norden des Plangebietes schließen sich ein kleiner gewerblich genutzter Bereich und ein gemischt genutzter Bereich an. Nordöstlich angrenzend liegt ein Wohngebiet und eine Schule. Im Südosten befindet sich der Friedhof an der Matthäusstraße und ein kleines Mischgebiet. Südlich davon (südlich der Blumenfeldstraße) liegen, wie auch westlich der Rathenaustraße, Wohnbauflächen. Nach Nordwesten bildet ein begrünter Abhang einen Übergang zu einem Landschaftsschutzgebiet.

Der größte Teil des Gebietes ist geprägt durch die Anlagen einer Pumpen- und Armaturenfabrik im östlichen Plangebiet. Nördlich davon, entlang der Elsa-Brändström-Straße, befinden sich zurzeit eine KFZ-Werkstatt, ein Getränke-Fachmarkt, eine Feuerverzinkerei, eine Autolackiererei und Lagerflächen für Baustoffe. Westlich davon liegt ein großer Bauhof mit Fuhrpark und Betriebswohnung. Die große Fläche mit 2 Hallen auf dem Grundstück Rathenaustr. 20 steht momentan leer. Südlich davon liegen Lagerflächen für Bauunternehmen, eine Drahtverarbeitungsgesellschaft, ein Werkzeugmaschinenhandel und ein Rolladenunternehmen.

Das ganze Gebiet ist im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzung und Lagerflächen geprägt; Ausnahme: der Getränkemarkt an der Elsa-Brändström-Straße.

Einige der Gewerbebauten sind derzeit untergenutzt bzw. stehen in Teilen leer.

Die heutigen Nutzungen im Plangebiet entsprechen damit weitgehend den Anforderungen an ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung - BauNVO - (1990).

Der nördliche Teil des Plangebietes (entlang der Elsa-Brändström-Straße) wird zum Teil vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 332 bedeckt, der hier Gewerbegebiet festsetzt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 721 soll dieser Teil des Bebauungsplanes Nr. 332 aufgehoben werden.

## **3. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung**

Das Erfordernis der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 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. Dabei gilt es, das Plangebiet gegen drohende Veränderungen hin zu einem Einzelhandelsstandort zu schützen und die Flächen auch künftig für eine gewerbliche oder auch Dienstleistungsnutzung zu sichern.

### 3.1 Zur Problematik nicht-integrierter Einzelhandelsstandorte

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

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

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

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

- # 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 m<sup>2</sup> 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.

---

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

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

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

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

Bereits 1992 wurde im zitierten ECON-Gutachten empfohlen, u.a. für peripher gelegene Flächen die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen anzuregen, auf denen nach geltendem Recht (§ 34 BauGB bzw. festgesetztem, älterem Planungsrecht) zentrenunverträgliche Handelsbetriebe nicht zu verhindern wären. Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 721 ist der o.g. Systematik zuzuordnen.

### **3.2 Planerische Zielsetzung**

Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes, nach dem das Plangebiet nach §34 BauGB zu beurteilen ist, wären weitere Einzelhandelsbetriebe - neben dem bereits vorhandenen Getränkemarkt - u.a. auch mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Aus diesem Grunde soll das Plangebiet vor einer Entwicklung zum Einzelhandelsstandort geschützt werden. 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 und Dienstleister gesichert werden müssen.

### **4. Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum, wirksam seit dem 31.01.1980, ist der überwiegende Teil des Plangebietes als "Gewerbliche Baufläche", im nordwestlichen Teil ein kleiner Bereich als Grünfläche dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 721 sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

### **5. Planverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.97 vom damaligen Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft gefasst.

Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre mit zweimaliger Verlängerung beschlossen.

In der Zeit vom 14.09.00 bis 13.10.00 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung, am 21.09.00 die Bürgerversammlung statt.

Mit Schreiben vom 15.09.00 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

In der Zeit zwischen dem 13.03. und dem 12.04.01 lag der Plan öffentlich aus.

## 6. Planinhalt

Durch den Bebauungsplan wird die gezielte Regelung und planungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten verfolgt. Der Umfang der Festsetzungen soll möglichst gering gehalten werden und sich weitestgehend auf diese Zielrichtung beziehen.

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

### 6.1 Art der baulichen Nutzung, Gliederung der Baugebiete (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1)

Die Ausweisung der Baugebiete richtet sich nach der Bestandssituation. Im Plangebiet werden ein Mischgebiet und zwei unterschiedlich differenzierte Gewerbegebiete festgesetzt.

#### 6.1.1 Gewerbegebiete

Der flächenmäßig größte Anteil des Plangebietes entfällt auf Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO. Die Flächen sind heute schon in hohem Maße von gewerblichen Betrieben geprägt.

Diese Gewerbegebiete erhalten folgende textliche Festsetzungen:

##### **Planzeichen 1 (Gewerbegebiete)**

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

Diese Festsetzung soll ein möglichst verträgliches Nebeneinander der bereits heute aneinander grenzenden Wohn- und Gewerbegebiete gewährleisten. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Betrieben in diesem Teil des Gewerbegebiets soll eine Pufferzone zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten geschaffen werden.

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

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

**Für die Gewerbegebiete gilt die Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, nur dann zulässig sind, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen.**

**Ausnahme: 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 folgende, bereits genannte Zielrichtungen verfolgt:

- # langfristige Sicherung der heute verfügbaren Flächenpotentiale für produzierende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen außerhalb des Einzelhandels;
- # dämpfende Einflussnahme auf die Grundstückspreise für das produzierende Gewerbe
- # Schutz des bestehenden Stadtteilzentrums Weitmar-Mitte

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes, die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, bleibt auch bei der vorgenommenen Einschränkung der Einzelhandelsnutzung gewahrt; insbesondere unter Beachtung des Gesichtspunktes, dass das Gewerbegebiet vor allem für das produzierende Gewerbe ausgewiesen wird und hier ein breites Spektrum möglicher Nutzungen zulässt.

Eine weitere Festsetzung durch Text bezieht sich sowohl auf die Gewerbegebiete als auch auf das ausgewiesene Mischgebiet

### **Planzeichen 3 (Gewerbegebiete + Mischgebiet)**

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

**Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder anderer Gemeinden entstehen.**

**Änderungen und Erweiterungen (der Verkaufsfläche) sind daher nur dann zulässig, wenn es zu keiner Ausweitung des Angebotes an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vgl. Anlage 1 zum "Einzelhandelserlass" Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 - gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen) kommt.**

**Kommt es zu einer Erweiterung, so muss diese in räumlichem 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
1. Fahrräder und Zubehör, Mofas
2. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Die im Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen als „in der Regel zentrenrelevant“ bezeichneten Sortimente sind im konkreten Fall als zentrenrelevant anzusehen. Die Bochumer Einzelhandelssituation erfordert diese weitergehende Auslegung. Die Einzelhandelssituation ist u.a. geprägt von stagnierenden bzw. rückläufigen Verkaufsflächentendenzen in der Innenstadt. 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 mit hoher Attraktivität und Ausstrahlungskraft, die entweder aus deren Größe oder aus der relativen „Seltenheit“ der Angebotspalette resultieren können, 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 auch künftigen Erfordernissen im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes nachkommen können, andererseits jedoch die Verkaufsfläche nicht übermäßig stark ausgeweitet werden kann, so dass letztlich die Zielstellung des Bebauungsplans konterkariert würde und aufgrund der heute schon in dem Plangebiet sowie der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen ein "Umkippen" des Standortes hin zu einem von Einzelhandelsbetrieben dominierten Gebiet zu befürchten wäre.

Durch die o.a. Festsetzungen können die vorhandenen Flächen für produzierendes Gewerbe sowie Verwaltungs- und Büroeinrichtungen gesichert und zugleich ein ausreichender Handlungsspielraum für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe bzgl. künftiger Umstrukturierungs- und Anpassungsnotwendigkeiten geschaffen werden.

#### **Planzeichen 5**

**Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 1 Abs. 4 BauNVO).**

Diese Festsetzung betrifft das Grundstück südlich der Elsa-Brändström-Straße 89. Sollte der hier vorhandene Lagerplatz aufgegeben werden, könnte das Grundstück weiterhin einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Da nördlich ein Wohngrundstück angrenzt, sollte die Nutzung auf das o. g. Maß beschränkt bleiben und außerdem durch eine Grünpflanzung abgeschirmt werden.

### **6.1.2 Mischgebiet**

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes, auf den Grundstücken Elsa-Brändström-Straße 21 a und 23, wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Im Mischgebiet sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe genauso wie Wohnungen allgemein zulässig.

#### **Planzeichen 4 (Mischgebiete)**

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

**Für die Mischgebiete gilt die Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, nur dann zulässig sind, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen.**

Die Ausweisung orientiert sich an der bestehenden Nutzung in diesem Teil des Plangebietes.

Gleichzeitig entsteht eine "Pufferzone" zwischen den nordöstlich gelegenen Wohngebäuden und dem GE-Gebiet.

Die Ausweitung der Einzelhandelsnutzung wird durch die textliche Festsetzung eingeschränkt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes "Wohnen" und "nicht wesentlich störendes Gewerbe" bleibt jedoch trotzdem gewahrt.

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

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

## **6.3 Private Grünflächen**

Die Festsetzung private Grünfläche befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes und folgt der dort bereits vorhandenen begrünten Böschung. Dieser Grünbereich soll erhalten bleiben und als Abschirmung zwischen den Wohngebieten und Gewerbebereich dienen.

## **6.4 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 liegt in der Nähe einer dieser Radialstraßen, der Hattinger Straße. Von dort führt die Elsa-Brändström Straße an den Rand des Gebietes. Eine Verbindung zum Siedlungsschwerpunkt Weitmar-Mitte bietet die südlich des Plangebietes verlaufende Blumenfeldstraße.

### **Innere Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die begrenzende Elsa-Brändström-Straße und die Rathenaustraße erschlossen. Den Pumpen- und Armaturenbetrieb erschließt eine private Stichstraße, die von der Blumenfeldstraße nach Norden abgeht. Durchquert wird das Plangebiet von einem nicht durchgängig ausgebauten Zweig der Rathenaustraße.

## **6.5 Altlasten**

Der Bebauungsplan umfasst das Betriebsgelände der ehemaligen Zeche "Vereinigte General und Erbstollen". Der Zeche angegliedert waren eine Kokerei samt

Nebengewinnungsanlagen.

Die Kokerei der Zeche war von 1879 bis 1928 in Betrieb. Bei einem Großbrand im Jahre 1896 wurde die Kokerei und sämtliche Tagesanlagen der Zeche zerstört. Nach dem Wiederaufbau der Kokerei wurde im Jahre 1905 die Nebengewinnungsanlagen in Betrieb genommen.

Das Gelände ist weiträumig aufgefüllt; im Nordwesten sind Reste einer ehemaligen Halde vorhanden.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen ehemaligen Nutzungen, erfolgt zurzeit eine Untersuchung hinsichtlich der Altlasten.

Der gesamte Planbereich wird als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet.

## **6.6 Bergbau**

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Prinzregent".

Eine vom Landesoberbergamt NRW (LOBA) vorgenommene Auswertung der vorhandenen Grubenbilder hat ergeben, dass im Bereich des Planungsraumes die Flöze Dickebank, Laise, Helene, Präsident, Johann, Wilhelm und Röttgersbank unter einer geringmächtigen Überdeckung an der Karbonoberfläche ausstreichen.

Des Weiteren wird der südliche Teil des Planungsgebietes von zwei kleinen Stollen des stillgelegten Bergwerks "Vereinigte General und Erbstollen" unterquert. Die Stollen liegen im Gestein und verlaufen in Nord-Süd-Richtung. Hinweise auf eine Verfüllung liegen beim LOBA nicht vor. Darüber hinaus befinden sich insgesamt 12 verlassene Tagesöffnungen im Planbereich, eine weitere (lfd. Nr. 8) im Einmündungsbereich Uevelgönne/Elsa-Brändström-Str. außerhalb des Plangebietes.

Aufgrund dieser Hinweise ist das gesamte Plangebiet gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaues erforderlich werden (§ 9 Abs. 5 BauGB).

Auf dem zum Bebauungsplan gehörenden "Beiblatt" ist die Lage der o.g. Flöze und Tagesöffnung mit entsprechenden Erläuterungen und umfangreichen Hinweisen dargestellt.

## **6.7 Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen bestehende Baurechte konkretisiert und festgeschrieben werden. Dieses Vorhaben bereitet, im Gegensatz zur erstmaligen Festsetzung von baulichen oder sonstigen Nutzungen, keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Damit wird die beabsichtigte Planung von den Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst, so dass ein Ausgleich gem. § 1 a BauGB nicht erforderlich ist.

Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen.

## 6.8 Hinweise

- **Aufhebung ortsbaurechtlicher Festsetzungen**  
Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 332, aufgehoben.
- **Niederschlagswasser**  
Vor Errichtung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist zwingend die Auswirkung des Betriebes der Anlage auf den ehemaligen Bergbau von einem Gutachter zu untersuchen und zu bewerten.

## 7. Flächenbilanz

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Gewerbegebiet                  | 91.100 m <sup>2</sup>  |
| Mischgebiet                    | 2.800 m <sup>2</sup>   |
| private Grünfläche             | 5.900 m <sup>2</sup>   |
| öffentl. Straßenverkehrsfläche | 3.000 m <sup>2</sup>   |
| gesamt                         | 102.800 m <sup>2</sup> |

=====

## 8. Kosten

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