

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. 323 c - 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 - für ein Gebiet zwischen der Ümminger Straße, dem Ölbach und der Bundesbahnstrecke Bochum-Langendreer/Bochum-Laer - mit Ausnahme der Bereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 323 a - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 - für ein Teilgebiet zwischen der Ümminger Straße, dem Ölbach und der Bundesbahnstrecke Bochum-Langendreer/Bochum-Laer, Nr. 323 b - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 - für ein Teilgebiet zwischen der Ümminger Straße, dem Ölbach und der Bundesbahnstrecke Bochum-Langendreer/Bochum-Laer und Nr. 323 e - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 d - für Teilbereiche zwischen der Ümminger Straße, dem Ölbach und der Bundesbahnstrecke Bochum-Langendreer/Bochum-Laer -

1. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.1 Landesentwicklungsplanung
 - 2.2 Gebietsentwicklungsplanung
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4. Stadtentwicklungsplanung
 - 4.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 4.2 Einwohnerentwicklung
 - 4.3 Zielkatalog
 - 4.4 Gewerbeflächensituation
5. Flächennutzungsplanung
6. Plangebiet
7. Bestandsaufnahme/Situationsdarstellung
8. Planverfahren
9. 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 gemacht¹).

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 "Einzelhan-

¹ - Holzfeld, Ulrich: Auswirkungen v. Verbraucher- u. Fachmärkten, Dortmund, 1986

- ILS, Dortmund: Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen, Dortmund, 1988

- Rheinisch-Westfälischer Handwerkerbund e. V.: Handwerk u. großflächige Handwerksbetriebe, Düsseldorf, 1987

- IHK Bochum: Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Bochum, 1987

- ISH (Institut f. Stadt-, Standort-, Handelsforschung- u. beratung): Stadt Bochum: Einzelhandelsgroßbetriebe, Zentrenplanung und Stadtentwicklung, Düsseldorf, 1987

delsgutachten"² 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."³

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.

Dieses Empfehlung trifft auf den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 323 c zu, da hier z. Z. noch die Vorschriften der BauNVO von 1968 anzuwenden sind.

Nach den damaligen Rechtsgrundlagen "sind in festgesetzten Gewerbe- (GE) und Industriegebieten (GI)" Gewerbebetrie-

² "Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Einzelhandels in Bochum",
ECON-CONSULT GmbH, Köln, 1993, Teil A

³ ECON-CONSULT, a. a. O.

be aller Art - zu denen auch Einzelhandelsbetriebe gehören - ohne Einschränkung ihres flächenmäßigen Umfangs zulässig. Lediglich Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, 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. 323 auf das geltende Recht der BauNVO 1990 erforderlich; der Bebauungsplan erhält eine entsprechende Festsetzung (s. Pkt. 9).

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. 323 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 in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch und § 20 Landesplanungsgesetz (LaplaG) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachstehenden Plänen dargestellt und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

2.1 Landesentwicklungsplan I/II

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung vom 01.05.79, der erstmals auch für den Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 19.03.74, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16.05.89, dargestellt. Mit 0,5 bis 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen sind gemäß § 21 Landesentwicklungsprogramm vorrangig die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähig-

keit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen. Die Umweltbedingungen sollen durch die Beseitigung gegenseitiger Störungen von Industrie- und Wohnbebauung verbessert werden, der Flächenbedarf für Grünanlagen sowie für standortgebundene oder strukturverbessernde Betriebe soll gesichert werden. Darüber hinaus sollen Fehlentwicklungen bei der räumlichen Verteilung der Angebots- und Nachfrageträger verhindert werden. So sollen nach § 24 Abs. 5 Landesentwicklungsprogramm Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verbrauchermärkte) nur dort ausgewiesen werden, wo diese Einrichtungen nach Umfang und Zweckbestimmung der angestrebten zentralörtlichen Gliederung und der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen.

2.2 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 Gemengelage 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 Bebauungsplanentwurf Nr. 323 c insbesondere die Bereiche Standortssicherung, Gewerbeansiedlung und sparsame Flächenbewirtschaftung.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden bei der Bezirksregierung Arnsberg erfragt und mit Verfügung vom 22.02.96 bestätigt mit der Auflage, daß die Sonderbaufläche als "Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermarkt" und die maximale Verkaufsfläche auf 5 000 qm festgesetzt wird.

4. Stadtentwicklungsplanung

4.1 Räumliches Ordnungskonzept

Die Zielsetzung der Landes- und Regionalplanung wird 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 am 18.12.75 vom Rat beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte 4 verschiedener Größenordnungen aus, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklungen werden sollen.

Gemäß dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im westlichen Teil des Funktionsbereiches Langendreer, der dem Siedlungsschwerpunkt als innergemeindlichem Entwicklungsschwerpunkt 2. Größenordnung (Stufe C) zugeordnet ist.

4.2 Einwohnerentwicklung

Im Funktionsbereich Langendreer lebten am 01.01.1994 insgesamt ca. 31 800 Personen. Die Bevölkerungsprognose befindet sich zur Zeit aufgrund geänderter Ausgangsdaten in Überarbeitung, so daß Aussagen zurkünftigen Entwicklung zur Zeit noch nicht möglich sind, bei Vorliegen jedoch an dieser Stelle eingefügt werden.

4.3 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.

4.4 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 Eckey/Klemmer ermittelten Bedarfswert bis zum Jahr 2005.⁴

Von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist, daß bestehende Gewerbeflächen in ihrer Funktion erhalten werden. Durch Verhinderung der Umwidmung von Gewerbebetrieben wird die Inanspruchnahme von ökologisch wichtigen Freiflächen vermieden.

5. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum, wirksam seit dem 31.01.1980, ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Diese Darstellung entspricht den bisherigen Festsetzungen des

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

Bebauungsplanes Nr. 323, die - bis auf eine Ausnahme - auch beibehalten werden.

Die Ausnahme besteht in der Ausweisung eines SO-Gebietes im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Durch die Änderung soll der Bestand eines Verbrauchermarktes planungsrechtlich gesichert werden (vgl. hierzu Pkt. 9, Planinhalt). Dieser Markt existiert seit mehreren Jahren und hat sich als Nahversorgungseinrichtung des angrenzenden Siedlungsbereiches etabliert.

Entsprechend dem Anpassungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird auch der Flächennutzungsplan geändert.

Das Änderungsverfahren erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

6. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen der Ümminger Straße, dem Ölbach und der Bundesbahnstrecke Bochum-Langendreer/Bochum-Laer. Vom Plangebiet ausgenommen sind die Bereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 323 a, Nr. 323 b und Nr. 323 e, die jeweils Teilgebiete zwischen der Ümminger Straße, dem Ölbach und der Bundesbahnstrecke Bochum-Langendreer/Bochum-Laer umfassen.

7. Bestandsaufnahme/Situationsdarstellung

Das Plangebiet ist in erster Linie durch gewerbliche und sondergebietstypische Nutzungen geprägt.

Die Gewerbenutzung umfaßt sowohl kleinteilige Handwerks- und Produktionsstätten, insbesondere im Bereich der Straße 'Am Vorort', als auch Speditions-, Lager- und Baustoffbetriebe mit hohem Störgrad.

Im südlichen Bereich (Ümminger Str./Am Vorort) ist die Nutzung durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Verbrauchermarkt mit ca. 4 600 qm Verkaufsfläche) sowie durch ergänzende Handelsbetriebe gekennzeichnet.

Im Kreuzungsbereich Industriestr./Frenkingstr. befindet sich ein großflächiger Möbeleinzelhandel mit angrenzenden Lagergebäuden (insg. ca. 14 500 qm Nutzfläche/vgl. hierzu auch Bebauungsplan Nr. 323 e).

Beide Betriebsformen besitzen eine hohe Magnetwirkung, so daß auch die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht auszuschließen ist und aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Situation auch nicht verhindert werden kann (vgl. Punkt 1; Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung). Vorliegende Anfragen zu Nutzungsänderungen von Gewerbenutzung zu Handelsbetrieben mit z. T. zentralrelevanten Sortimenten bestätigen diese Annahme und erfordern gleichzeitig ein dem entgegenwirkendes Handeln.

Die weitere Ansiedlung von Handelsbetrieben mit Zentrenre-

levanz würde u. a. die negative Entwicklung in den benachbarten Versorgungszentren (vgl. Punkt 1; Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung) verstärken und die bisherigen städtebaulichen Maßnahmen zur Funktionsstabilisierung unterlaufen.

Darüber hinaus kommt dem Plangebiet im Rahmen der Gewerbeflächenbilanz neben den Kfz-Produktionsstätten der Firma Opel eine wesentliche Bedeutung für die östlichen Bochumer Stadtteile zu.

Die stadtplanerische Zielsetzung ist daher auf Erhalt dieses Flächenpotentials zur Ansiedlung störender Gewerbebetriebe gerichtet.

8. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 323 wurde am 30.12.71 rechtsverbindlich. Die 1. Änderung trat am 08.01.81 (Bebauungsplan Nr. 323 a), die 2. Änderung am 08.09.81 in Kraft (Bebauungsplan Nr. 323 b).

Der Aufstellungsbeschluß zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 (Bebauungsplan Nr. 323 c) wurde in der Sitzung des Rates am 16.03.89 gefaßt.

Das Planverfahren konnte bisher nicht zum Abschluß gebracht werden, da zunächst das Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens abgewartet werden sollte, um klare und eindeutige Aussagen für die erforderliche Zulässigkeitsregelung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zu erhalten.

Das Einzelhandelsgutachten wurde 1993 fertiggestellt. Es enthält die Empfehlung, die darin enthaltenen Ergebnisse der Untersuchungen vor Ort umzusetzen. Für diese Umsetzung waren und sind auch weiterhin zahlreiche Gespräche mit den Parlamentariern, dem Einzelhandel sowie der Verwaltung erforderlich. Weiterhin legt das Gutachten für eine Realisierung der Ergebnisse die Bildung von Arbeitskreisen auf der Ebene der verschiedenen Stadtbezirke fest.

Für den im vorliegenden Fall zuständigen Stadtbezirk IV (Bochum-Ost) wurde der Arbeitskreis im Frühjahr 1994 gebildet, so daß das Planverfahren nunmehr weitergeführt werden kann.

Zwischenzeitlich wurde ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 323 b durchgeführt (Bebauungsplan Nr. 323 d - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 b). Dieser Bebauungsplan wurde am 18.11.91, die 1. Änderung hierzu: (Bebauungsplan Nr. 323 e - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 d) am 23.10.1995 rechtsverbindlich. Da die Planbereiche aller o. a. Änderungsbebauungspläne innerhalb der bisherigen Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 323 c liegen, es sich aber um selbständige Pläne handelt, die jeweils nur in einem eigenständigen Verfahren geändert bzw. ergänzt werden können, war es erforderlich, diese Planbereiche aus dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 323 c herauszunehmen.

Für das so reduzierte Plangebiet wurde am 21.02.1995 ein

neuer Aufstellungsbeschuß gefaßt.

Eine Einleitung von Planverfahren zur Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 323 a, Nr. 323 b sowie Nr. 323 d bzw. Nr. 323 e mit der Zielsetzung "Umstellung der bisherigen Festsetzungen auf die jetzt geltende BauNVO 1990" (Einzelheiten hierzu s. Pkt. 1, Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung) ist nicht erforderlich, weil

- a) der Bebauungsplan Nr. 323 a lediglich eine "Öffentliche Grünfläche - Freizeitstätte/Verbandsgrünfläche" und "Öffentliche Parkflächen" festsetzt,
- b) dem Bebauungsplan Nr. 323 b die BauNVO 1977 zugrunde liegt, die bereits eine flächenmäßige Einschränkung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe vorsieht (max. 1 500 qm Geschoßfläche) und
- c) die Bebauungspläne Nr. 323 d bzw. 323 e 1991 bzw. 1995 rechtsverbindlich wurden, und so der aktuellen Situation entsprechen.

Durch die beabsichtigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 wird die Struktur des Plangebietes nicht verändert, nachteilige Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, so daß auf die vorzeitige Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wurde.

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 10.05.1995 bis 09.06.1995 (jeweils einschließlich) - durchgeführt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde der Planentwurf geändert und in der Zeit vom 12.10.1995 bis 13.11.1995 erneut öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.09.1995 über die erneute Auslegung informiert. Im Rahmen einer Vorprüfung durch die Bezirksregierung Arnsberg wurden weitere Forderungen an den Bebauungsplan gestellt. Ebenfalls wurden nochmals Bedenken und Anregungen vorgebracht, die nach Überprüfung eine weitere Änderung des Planentwurfes und somit eine weitere Auslegung erforderlich machten.

Diese Auslegung fand in der Zeit vom 21.12.95 bis 25.01.96 statt; die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.12.95 über die Auslegung unterrichtet.

9. Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes sind

- Mischgebiete (MI),
- Gewerbegebiete (GE),
- Industriegebiete (GI) sowie ein
- Sondergebiet (SO)

festgesetzt.

Diese Festsetzungen werden - bis auf eine Ausnahme - von den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 323 übernommen. Trotz

der Übernahme der bisherigen Festsetzungen, ergeben sich 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 Bestandschutz.

Die Ausnahme besteht in der Ausweisung eines SO-Gebietes im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Ursprünglich war dieser Bereich als GE-Gebiet festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzung siedelte sich im Jahre 1976 ein großflächiges SB-Warenhaus an. Die Zulässigkeit des Vorhabens orientierte sich an einer vorwiegend übergemeindlichen Bedeutung, die hier aufgrund der Lage und Zweckbestimmung "Bedürfnisbefriedigung dieses Bereiches" verneint wurde (siehe hierzu Punkt 1 "Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung"), so daß zum damaligen Zeitpunkt die Ausweisung GE-Gebiet für die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes ausreichend war.

Nach Anpassung der bisherigen Festsetzungen an das geltende Recht der BauNVO 1990 wäre - bei Beibehaltung der Ausweisung GE-Gebiet - die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zwar unzulässig, allerdings genießt der bestehende Betrieb Bestandsschutz.

Um jedoch auch diese Situation den z. Z. geltenden Rechtsgrundlagen anzupassen und um Strukturveränderungen auszuschließen, wird der betroffene Bereich als "Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe" festgesetzt.

Da die "alten" Festsetzungen 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 o. a. Baugebiete - 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. 323 ergänzt wird, geregelt:

§ 1 Zur Art der baulichen Nutzung
Planzeichen 3⁵

Einzelhandelsnutzungen sind unzulässig.

⁵ Da der Bebauungsplan Nr. 323 um die folgenden Festsetzungen ergänzt wird und die bisherigen Festsetzungen beibehalten werden, erfolgt die Numerierung der Planzeichen im Anschluß an die bereits bestehenden textlichen Festsetzungen.

Der Verkauf an Endverbraucher ist ausnahmsweise zulässig bei folgenden Betrieben:

- o 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 1993-/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 - S.M.B.L. NW. 2311 -).

52.44.3 Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff
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,
 - 52.48.22 Kunstgewerbliche Erzeugnisse,
 - 52.48.23 Geschenkartikel und
 - 52.44.6 Holzwaren

max. 800 qm

-
- 52.45.12 Öfen, Herde, Kühlschränke

max. 400 qm

- 52.44.2 Leuchten

max. 600 qm

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 be-

troffenen Grundstück angestrebt werden.

Das anstelle des GE-Gebietes neu ausgewiesene SO-Gebiet im südwestlichen Planbereich erhält folgende textliche Festsetzung:

§ 1 Zur Art der baulichen Nutzung
Planzeichen 4

(1) Das Gebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Handelsbetriebes.

(2) Zulässig ist ein SB-Warenhaus - Einzelhandel mit Waren aller Art - mit einer Bruttogeschoßfläche von maximal 7 000 qm. Die maximale Verkaufsfläche darf 4 600 qm betragen.

Auch diese Festsetzung berücksichtigt die vorhandene Betriebsform und sichert sie in ihrem Bestand planungsrechtlich ab.

Im MI-Gebiet zwischen der Industriestraße und der Straße "Am Vorort" sind die nach der BauNVO zulässigen Nutzungen ohne Einschränkungen möglich. Dies entspricht der gegebenen Struktur.

Aufgrund der heutigen Situation und Erschließung des Plangebietes ist die ursprünglich zwingend vorgesehene Gleisanschlußbedürftigkeit der zulässigen Betriebe in den GI-Gebieten nördlich der Industriestraße nicht mehr erforderlich. Aus diesem Grunde wird die textliche Festsetzung

"Es sind nur gleisanschlußbedürftige Betriebe zulässig (§ 9 Abs. 4 BauNVO)"

gestrichen.

Darüber hinaus gibt es nach heutigem Recht für eine solche Festsetzung keine rechtliche Grundlage mehr.

Da in diesem Planverfahren gleichzeitig festgelegt wird, daß für den Planbereich die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der z. Z. geltenden Fassung Rechtsgrundlage dieses Planes wird, wird der Bebauungsplan Nr. 323 um folgende textliche Festsetzung ergänzt

§ 4 Änderung der Rechtsgrundlage

Es gilt 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).

Über die o. a. getroffenen Festsetzungen hinaus gelten auch weiterhin unverändert die Ausweisungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 323, insbesondere die dort ausgewiesenen Maße der baulichen Nutzung, da es sich hier lediglich um eine Ergänzung der bestehenden Festsetzungen handelt.

Aus diesem Grunde liegt der Planung auch weiterhin die Bestandskarte von 1971 zugrunde. Zur besseren Orientierung ist

deshalb der Begründung eine aktuelle Bestandskarte als Anlage beigefügt.

Kennzeichnung

Der Bebauungsplan erhält folgende ergänzende Kennzeichnungen:

1. Teile des Bebauungsplanbereiches waren Standorte verschiedener Zechen und Kokereien. Einige Bereiche sind zudem angeschüttet worden. Mit örtlichen Bodenverunreinigungen muß gerechnet werden.

Methan-Ausgasungen aus dem Bergbau können nicht ausgeschlossen werden.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sind mit der Stadt Bochum (Umweltamt, Altlasten) evtl. erforderliche Untersuchungen und daraufhin möglicherweise folgende Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen abzustimmen.

2. Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe, jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen erkennen. Die Luftbildauswertung konnte jedoch nur bedingt durchgeführt werden, da Schlagschatten von Gebäuden keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen.

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst - Bezirksregierung Arnsberg - (Tel. 02931/821444) zu verständigen.

Hinweis

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 DSchG NW).

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.

Anlagen

Die Stellungnahme des Landesoberbergamtes NRW (AZ. 52.1-106-7), die "Besonderen Hinweise beim Vorhandensein verlassener Tagesöffnungen" des Landesoberbergamtes NRW sowie der Übersichtsplan, "Bereiche des oberflächennahen Bergbaus" (Maßstab 1 : 2 000) sind der Begründung zur Klarstellung der bergbaulichen Situation als Anlagen beigelegt.