

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.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 336 a - Gewerbegebiet Harpener Feld Ost - Ergänzung/Änderung des Bebauungsplanes Nr. 336 - für ein Gebiet östlich des Castroper Hellwegs zwischen der A 43 und der A 40 bzw. dem Harpener Hellweg

- 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
 - 3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 4. Ziele der Stadtentwicklungsplanung**
 - 4.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 4.2 Handel
 - 4.3 Gewerbe
- 5. Flächennutzungsplanung**
- 6. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung**
 - 6.1 Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 336 von 1971
 - 6.2 Derzeitige Situation im Plangebiet
- 7. Planverfahren**
- 8. Planinhalt**
 - 8.1 Zielrichtung
 - 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
 - 8.2.4 Wald- und Grünflächen
 - 8.3 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
 - 8.3.1 Altlasten
 - 8.3.2 Bergbau
 - 8.3.3 Bauliche Anlagen und Werbung an Bundesfernstraßen
 - 8.3.4 Baudenkmäler nach Landesrecht

- 8.3.5 Landschaftsschutzgebiet
- 8.4 Hinweise
 - 8.4.1 Bodendenkmäler
 - 8.4.2 Kampfmittelbeseitigung
 - 8.4.3 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom

- 9. Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsuntersuchung**
- 10. Flächenbilanz**
- 11. Kosten**
- 12. Grundstücksteilungen**

1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in städtebaulicher Randlage außerhalb der Siedlungsschwerpunkte im Stadtteil Bochum-Harpen. Im Nordosten begrenzt die Autobahn A 43 das Plangebiet, daran schließen sich Freizeit- und Sporteinrichtungen, Grünbereiche und schließlich der Ortsteil Kirchharpen an. Im Osten des Plangebietes befindet sich das Autobahnkreuz Bochum, im Nordwesten liegt die Anschlussstelle Bochum-Gerthe. Jenseits der westlichen Grenze des Plangebietes, des breit ausgebauten Castroper Hellwegs, schließen weitere gewerblich genutzte Bereiche mit vergleichbarer Struktur an. Im Süden begrenzt die Autobahn A 40 - Ruhrschnellweg - das Plangebiet. Ein Gewerbegebiet erstreckt sich parallel zur Autobahn im Süden.

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 1971 der Bebauungsplan Nr. 336 in Kraft. Dieser regelt die städtebauliche Entwicklung des Areals durch Gliederung in Baugebiete und schaffte die Voraussetzungen für eine größtenteils produzierend-gewerbliche bzw. industrielle Nutzung des Plangebietes. Darüber hinaus ist ein Sondergebiet "Verbrauchermarkt" am Castroper Hellweg festgesetzt.

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen die gewerblich-industriellen Bereiche langfristig für produzierende Betriebe und Büronutzungen gesichert werden. Dazu ist die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe weitestgehend zu unterbinden. Da in der Vergangenheit wiederholt formelle und informelle Einzelhandelsanträge gestellt wurden, hat die Stadt Bochum die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 336 a beschlossen.

Das Erfordernis der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 336 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. Somit soll auch weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden. Ohne das Bebauungsplanverfahren drohen sich weite Teile des verkehrsgünstig gelegenen Gebietes in einen von Einzelhandelsbetrieben dominierten Standort zu verändern.

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 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 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 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. 336 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 Industriegebiete selbst vor einer Entwicklung zum Einzelhandelsstandort zu schützen. In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums wird die weitere Festsetzung vor allem großer zusammenhängender Industriegebiete zusehends schwieriger. Insbesondere die aus weiteren Ausweisungen resultierenden Konflikte mit angrenzenden Nutzungen erfordern, dass die bereits verfügbaren Flächenpotentiale weiterhin für Industriebetriebe, 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.

Neben dem Verlust der Fläche für Industriebetriebe, 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 Industrie- und 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 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.

3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Eine Abfrage der Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Bezirksregierung

Arnsberg wird nicht durchgeführt, da der Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

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 im Zuordnungsbereich des Siedlungsschwerpunktes Gerthe, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Zuordnungsschwerpunktes des Siedlungsschwerpunktes Gerthe betrug am 01.01.2002 19.576 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl auf 19.870 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 Bebauungsplanes Nr. 336 a entspricht diesen Flächen. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts wären weitere Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu verhindern.

4.3 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 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.

Der Flächennutzungsplan sieht für den größten Teil des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche vor. Am Castroper Hellweg stellt der Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche "Ladengebiet" dar.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 336 a sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

6. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung

6.1 Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 336 von 1971

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 336 wurde 1971 rechtsverbindlich. Der Plan weist für den Großteil des Gebietes Gewerbe- und Industriegebiete aus. Diese haben eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 9,0 (in den Industriegebieten) bzw. eine Geschossflächenzahl von 2,0 (in den Gewerbegebieten).

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 Einkaufszentren und Verbrauchermärkte zulässig, die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen.

Am Castroper Hellweg befindet sich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt. Für diesen sind max. drei Geschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

Für die Industriegebiete entlang der Autobahn A 43 gilt die textliche Festsetzung Planzeichen 1, dass nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die keine starke Dampf- oder Abgasentwicklung haben. Für alle Baugebiete gilt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude beliebiger Länge mit oder ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die festgesetzten örtlichen Verkehrsflächen geben die Erschließungsstruktur des Gebietes wieder.

Ein kleiner Bereich im Industriegebiet am östlichen Rand des Plangebietes wurde mit einem Leitungsrecht belastet. Im nördlichen Bereich verläuft ein 10 m breiter Grünstreifen in ost-westlicher Richtung.

Eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 12 m in einigen der Gewerbe- und Industriegebieten wurde wieder aus dem Plan gestrichen. Ein zusätzlicher Erschließungsschlag wurde als Verkehrsfläche festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich wurde ein Teil aus dem Plangebiet wieder herausgenommen.

Es ist gekennzeichnet, dass unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen der Bergbau umgeht.

6.2 Derzeitige Situation im Plangebiet

Die derzeitige Nutzung im Plangebietes wird entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 336 durch Gewerbebetriebe dominiert. Während die rückwärtigen Bereiche in erster Linie noch von gewerblich-produzierenden Betrieben geprägt sind, befinden sich im Streifen parallel des Castroper Hellwegs einige Einzelhandelsbetriebe. Insbesondere das Sondergebiet beherbergt großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Einige der ehemals gewerblich genutzten Bereiche stehen derzeit leer bzw. befinden sich in einer Umbruchsituation.

Entlang des Castroper Hellwegs befinden sich u.a. folgende Betriebe:

- Verbrauchermarkt, Schuh- und Schlüsselservice, Frisör, Reisebüro, Fischladen, Blumenladen, Tabakladen sowie Imbiss im Sondergebiet;
- Büromarkt;
- Nutz- und Gebrauchtfahrzeuge;
- weitere produzierende Gewerbebetriebe und Verwaltungseinrichtungen.

Der rückwärtige Bereich beherbergt u.a. folgende Betriebe:

- Verwaltungs- und Büroeinrichtungen;
- produzierendes Gewerbe;
- Spedition;
- Großhandel.

Darüber hinaus gibt es einige wenige betriebszugehörige Wohnungen.

Aufgrund seiner verkehrlich günstigen Zuordnung zum übergeordneten Straßennetz droht eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels bzw. eine Umwandlung bislang zentrenunschädlicher Sortimente in zentrenrelevante Sortimente insbesondere entlang des Castroper Hellwegs aber auch in den rückwärtigen Bereichen.

7. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 336 wurde 1971 rechtskräftig.

Am 17.03.1998 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 336 a gefasst.

Am 25.03.2000 trat eine Veränderungssperre in Kraft. Sie lief bis zum 24.03.2002.

Am 07.03.2002 beschloss der Rat der Stadt die Verlängerung um ein Jahr gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

Das Verfahren des Bebauungsplanes wurde mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB begonnen. Der Entwurf konnte ab dem 22. August 2000 von den Bürgern eingesehen werden, die Bürgerversammlung fand am 30. August 2000 im Gemeindesaal der Evangelischen Kirche in Bochum-Hiltrop statt. Da zeitgleich der inhaltlich und räumlich ähnlich gelagerte Bebauungsplan Nr. 214 a erarbeitet wird, wurden in der Bürgerversammlung am 30.08.00 beide Pläne hintereinander vorgestellt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28. August 2000 an der Planung beteiligt (mit gleichem Schreiben erfolgte die Beteiligung am Bebauungsplan Nr. 214 a).

Folgende stichpunktartigen Anregungen wurden während der Bürgerversammlung am 30. August bzw. schriftlich zum Bebauungsplan Nr. 336 a geäußert:

- kein Planungserfordernis gegeben;
- keinen Ausschluss des Einzelhandels vornehmen;
- ausnahmsweise den Verkauf von Kfz zulassen.

Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

- Hinweis auf einen Brunnenschacht und Bergwerkstätigkeit im Planungsbereich;
- Hinweis auf Telekommunikationsanlagen;
- Ausführungen zur abwassertechnischen Entsorgung;
- Auswertungsbericht des Kampfmittelräumdienstes;
- Ergänzungen zu den Anbauverbotszone der Bundesautobahnen;
- Altlastensituation.
- Seitens der Bürger wurden keine Anregungen geäußert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 06.11.01 den Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf Nr. 336 a gefasst. Entsprechend wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.02 bis zum 22.04.02 (jeweils einschließlich) durchgeführt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden folgende -stichpunktartig- Anregungen geäußert:

- Information zur Erschließung durch Bus und Straßenbahn ergänzen;
- Gebäude über 20 m Höhe im Einzelfall der militärischen Luftschutzbehörde zur Abstimmung vorlegen;
- im Plan soll eine Ausweisung der Versorgungstrassen als Versorgungsflächen erfolgen.

Darüber hinaus liegen neue Erkenntnisse zur Bevölkerungszahl im Siedlungsschwerpunkt Gerthe sowie zur potenziellen Methanausgasung vor.

8. Planinhalt

8.1 Hauptzielrichtung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 336 a wird das Ziel der Sicherung der Flächen für Produktion sowie den Büro- und Verwaltungsbereich 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:

- Sondergebiet;
- Gewerbegebiet;
- Industriegebiet.

Sondergebiet

Am Castroper Hellweg befindet sich ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt. Im Bereich des Sondergebietes sind keine ergänzenden

Festsetzungen vorgesehen, da aufgrund der hohen Ausnutzung des Grundstücks durch den Verbrauchermarkt und die Parkplätze weder eine Erweiterung des Einzelhandelsangebotes noch eine Verschiebung von zentrenunschädlichen zu zentrenrelevanten Sortimenten zu erwarten ist.

Gewerbegebiet

Die Bereiche entlang des Castroper Hellwegs sind - mit Ausnahme des Sondergebietes und des nördlich angrenzenden Industriegebietes - als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In dem Bereich befinden sich neben gewerblich-produzierenden Betrieben sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden auch Einzelhandelseinrichtungen.

Die Gewerbegebiete erhalten folgende Festsetzungen:

Planzeichen 35 (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.

Ausnahme: Der Handel mit Kraftfahrzeugen ist zulässig. Der Handel mit gebrauchten Kraftfahrzeugen ist nur zulässig, wenn er gemeinsam mit einem Handel für Neufahrzeuge betrieben wird. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Ausnahme: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 3, Nr. 2 BauNVO) zugelassen werden.

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 der bestehenden Stadtteilzentren, 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 der vorgenommenen Einschränkung der Einzelhandelsnutzung gewahrt. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass das Gewerbegebiet vor allem für das produzierende Gewerbe ausgewiesen ist und hier ein breites Spektrum möglicher Nutzungen zulässt.

Der ausnahmsweise zulässige Handel mit Kraftfahrzeugen ist gerechtfertigt, da es sich hierbei einerseits um nicht-zentrenrelevante Produkte handelt und andererseits durch die Vornutzung großer Teile der Flächen (Reparatur- und Ausbesserungswerkstätten für die Fahrzeuge des Technischen Hilfswerks) notwendige bauliche Einrichtungen (Werkstatthallen mit Gruben etc.) gegeben sind. Die Beschränkung des Kraftfahrzeughandels auf die Gewerbegebiete entlang des Castroper Hellwegs ist notwendig, um die rückwärtigen Industriegebiete weiterhin für produzierende Gewerbebetriebe zu sichern. Der Handel mit Kraftfahrzeugen ist nur in Verbindung mit Neufahrzeughandel zulässig. Mit dieser Einschränkung soll einer möglichen Abwertungstendenz des Gebietes durch städtebaulich problematisch zu integrierende Gebrauchtwagenhändler vorgebeugt werden. Der notwendige Zusammenhang mit Neufahrzeughandel gewährleistet ein deutlich höheres Maß an Repräsentationsanspruch und Gestaltungswillen der Handelstreibenden.

Planzeichen 4 (Gewerbe- und Industriegebiete)

Genehmigte und ausgeübte Nutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener Betriebe 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 Einzelhandelssituation 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 sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, 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 Sondergebietes erfordern.

Industriegebiete

Weite Teile des Plangebietes sind als Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Sie schließen sich an die Gewerbegebiete in nördliche und östliche Richtung an und werden durch den Umring des Plangebietes begrenzt.

In dem Bereich befinden sich in erster Linie gewerblich-produzierende Betriebe sowie Büro- und Verwaltungseinrichtungen.

Die Industriegebiete erhalten folgende Festsetzungen:

Planzeichen 5 (Industriegebiete)

Industriegebiete nach § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Für die Industriegebiete 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.

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 (§ 9 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3, Nr. 2 BauNVO) zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Mit diesem Planzeichen wird die gleiche Intention - die Steuerung des Einzelhandels - verfolgt wie mit Planzeichen 3 zu den Gewerbegebieten. In den Industriegebieten wird jedoch aufgrund der günstigen Lage an den Autobahnen BAB A 43 und A 40, der "unempfindlichen" Nachbarnutzungen und der zusammenhängenden Größe der Areale kein Kraftfahrzeugverkauf zugelassen. Diese Bereiche sollen den produzierenden Betrieben zur Verfügung stehen.

Ebenfalls wird in den Industriegebieten ein Planzeichen zum Bestandsschutz eingefügt. Planzeichen 4 gilt sowohl in den Gewerbe- als auch in den Industriegebieten. Entsprechende Erläuterungen sind im vorherigen Teil dieser Begründung zu den Gewerbegebieten gegeben.

Planzeichen 4 (Gewerbe- und Industriegebiete)

Genehmigte und ausgeübte Nutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener Betriebe 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).

8.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 336 werden nicht verändert bzw. ergänzt. Sie werden in der alten Form beibehalten, da mit möglichst geringer Eingriffstiefe in

das bestehende Planungsrecht die Steuerung des Einzelhandels verfolgt wird.

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, den Castroper Hellweg, die Verlängerung der Castroper Straße. Im Norden an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Anschlussstelle der Bundesautobahn A 43, einige hundert Meter weiter südlich eine Anschlussstelle der A 40.

Westlich des Plangebietes verkehren am Castroper Hellweg die Stadtbahnlinien 308/318, die an Werktagen das Plangebiet mit der Haltestelle Weserstraße im 10-Min-Takt an die Bochumer Innenstadt anbinden.

Im Süden wird das Plangebiet mit der Haltestelle Geisental von der Buslinie 336 (Bochum HBf. - Do-Lütgendortmund) erschlossen, die an Werktagen im 20-Min-Takt verkehrt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist gut.

Innere Erschließung

Die Lage der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) wird im Planentwurf nicht gegenüber des ergänzten Bebauungsplanes Nr. 336 verändert.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet.

8.2.4 Wald- und Grünflächen

Die ca. 10 Meter breite in ost-west-Richtung verlaufende private Grünfläche wird gegenüber der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 336 nicht verändert.

8.3 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

8.3.1 Altlasten

Aus altlastentechnischer, abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird folgende Kennzeichnung gegeben:

Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Flächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an die geplante Nutzung auf der Grundlage der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu untersuchen. Die Maßnahme ist mit dem Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

8.3.2 Bergbau

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Klothkamp" und "Neumond" sowie über den auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern "Kirchharpen II" und "Kirchharpen VII".

Das Kreidemergel-Deckgebirge hat in dem Bereich des Plangebietes eine Mächtigkeit von ca. 50 m. Nach den vorliegenden Unterlagen hat das im Jahr 1968 stillgelegte Bergwerk Robert Müser seit ca. 1862 umfangreiche Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen sowie im tiefen Bereich durchgeführt. Der Abbau fand in Teufen ab ca. 50 m unterhalb der Tagesoberfläche statt.

Aus bergbaulicher Sicht wird folgende Kennzeichnungen gegeben:

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund der Gewinnungstätigkeiten, die im oberflächennahen Bereich unter dem Plangebiet umgegangen sind, sind bergbauliche Auswirkungen nicht auszuschließen. Der Abbau, der im tiefen Bereich geführt wurde, wirkt nach allgemeiner Lehrmeinung heute nicht mehr auf die Tagesoberfläche ein.

Gemäß der vorliegenden Unterlagen befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes eine verlassene Tagesöffnung, deren möglicher senkungs- und einsturzgefährdeter Bereich das Plangebiet berührt:

**Prinz von Preussen und Caroline, Brunnenschacht
(Geschz. 55.3-2714-43/001; TÖB Nr: 2587/5707/001)**

Mittelpunktkoordinaten:	R=25 87 880,3 m; H= 57 07 719,1 m
Lagegenauigkeit:	+/- 1,0 m
Teufe:	80 m (seiger)
Größter lichter Durchmesser:	ca. 2,5 m (gemäß Grubenbild)
Lockermassenüberdeckung:	10-20 m (gem. Geol. Karte 1:25.000, Blatt 4509, Bochum)

Im Plan ist die Tagesöffnung und der ermittelte Gefährdungsbereich lagemäßig dargestellt. Bei diesem Gefährdungsbereich handelt es sich zunächst um einen vorläufigen Gefährdungsbereich. Der Brunnenschacht ist mit einer 0,17 m starken Abdeckplatte von 4 m x 4 m versehen. In der Platte befindet sich eine Beobachtungsöffnung.

Eine dauerstandsichere Verfüllung des Schachtes liegt nicht vor. Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der Tagesöffnung sind auf Grundlage der derzeitigen Kenntnisse nicht möglich. Ein Nachsacken oder Abgehen der vorhandenen Verfüllssäule läßt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Dem Bergwerkfeldeigentümer (Harpen AG, Voßkuhle 38 in 44141 Dortmund) obliegt auch die Kontrolle des Schachtes.

Das Plangebiet liegt im Bereich 2b der Karte der potenziellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, Februar 2001). Aufgrund der allgemeinen geotechnischen Randbedingungen sind kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methan (CH₄)-Zuströmungen eher wahrscheinlich, bei tieferen Bohrungen, Abgrabungen o.ä. sind Gaszuströmungen aus den Deckgebirgsschichten der Oberkreide möglich. Für diesen Bereich sind Risiken nicht vernachlässigbar.

8.3.3 Bauliche Anlagen und Werbung an Bundesfernstraßen

Es wird folgende nachrichtliche Übernahme in den Plan aufgenommen:

Bauliche Anlagen und Werbung an Bundesfernstraßen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Randbereiche der Autobahnen A 40 und A 43 unterliegen § 9 FStrG. Als nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) wird die 40 m-Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) sowie die 100 m-Zone zur Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (§ 9 Abs. 2 FStrG) in den Plan übernommen. Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Abs. 1 und den baulichen Anlagen des Abs. 2 des § 9 FStrG gleich (§ 9 Abs. 6 FStrG).

Die Errichtung von Parkplätzen entlang der Autobahnen sind so vorzusehen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 40 und A 43 nicht geblendet werden. Gleiches gilt auch für die Beleuchtungseinrichtungen im o.g. Gebiet.

Die Entwässerungseinrichtungen der BAB A 40 und A 43 dürfen nicht durch Wasser aus dem Plangebiet beeinträchtigt werden.

Neben dem Anbauverbot und der im bis zu 100 m breiten Streifen einzuholenden Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde bei notwendigen Genehmigungen sind auch die Anlagen der Außenwerbung entlang der Bundesautobahnen sowie im Bereich von freien Strecken der Bundesfern- und Landesstraßen im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs oftmals problematisch.

Daher bedürfen derartige Anlagen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Die zum Teil innerhalb der Anbauverbotszonen liegenden überbaubaren Grundstücksflächen, die im Bebauungsplan Nr. 336 bereits 1971 festgesetzt wurden, werden nicht verändert, da mit dem ergänzenden Plan das Ziel der Einzelhandelssteuerung verfolgt wird und daher im Bebauungsplan Nr. 336 a vorrangig nur die Festsetzungen zur Art der Nutzung ergänzt werden. Die 40 und 100 Meter-Zonen sind nachrichtlich in den Plan übernommen.

8.3.4 Baudenkmäler nach Landesrecht

Im Plangebiet liegen keine Baudenkmäler vor.

8.3.5 Landschaftsschutzgebiet

Im Plangebiet liegen keine Landschaftsschutzgebiete vor.

8.4 Hinweise

8.4.1 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).

8.4.2 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe, Flakstellungen und vereinzelt Artilleriebeschuss, jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen erkennen. Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt.

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Kampfmittelbeseitigung

Im Bereich der gekennzeichneten Flakstellungen sind Testsondierungen erforderlich. Im gesamten Plangebiet gilt: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt bzw. über die Polizei - zu verständigen.

8.4.3 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass

Beschädigungen hieran vermieden werden.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von dem Ressort Bezirksbüro Netze (BBN) 21 der Deutschen Telekom in 44782 Bochum, Tel. 0234 - 505-64 52, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen, bzw. Einsicht in die Bestandspläne nehmen.

9. Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Durch die Änderung und Ergänzung Nr. 336 a des Bebauungsplanes Nr. 336 werden keine neuen Baurechte geschaffen, vielmehr werden bestehende Baurechte konkretisiert und enger gefasst. Die Art der Nutzung wird in Teilen eingeschränkt, so dass von einer potentiellen Entlastung in dem Sinne auszugehen ist, dass künftig keine weiteren zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen (bspw. erhöhtem Kraftfahrzeugverkehrsaufkommen in dem Gebiet) betrieben werden können.

Da - im Gegensatz zur erstmaligen Festsetzung von baulichen oder sonstigen Nutzungen - keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, wird die beabsichtigte Planung von den Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst. Ein Ausgleich gemäß § 1 a BauGB ist nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung ist nicht notwendig.

Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen.

10. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	68.200 m ²
Industriegebiet	158.000 m ²
Sondergebiet	19.200 m ²
Verkehrsfläche	23.100 m ²
Grünfläche	2.000 m ²
Versorgungsfläche	400 m ²

Gesamtfläche	270.900 m ²
--------------	------------------------

11. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Bochum keine Kosten.

Durch differenzierte Ausweisungen und Bestandssicherung mittels „Fremdkörperfestsetzungen“

sind keine Entschädigungsansprüche aufgrund von Planungsschäden (vgl. § 42 BauGB) zu erwarten.

12. Grundstücksteilungen

Mit Inkrafttreten der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 28.08.1997 entfällt seit dem 01.01.1998 das bisherige zwingende Erfordernis der Genehmigung eines Grundstücksteilung durch die Gemeinde.

Gem. § 19 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB durch Satzung bestimmen, dass die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Durch die Sicherungsfunktion der Grundstücksteilung soll erreicht werden, dass nur Grundstücke entstehen, die auch unter Einhaltung der Festsetzung des Bebauungsplanes bebaubar sind. Damit wird die Verwirklichung der Bebauungspläne gewährleistet.

Die Funktion der Teilungsgenehmigung in Plangebieten ist in Hinblick auf die geänderte Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen wichtig: Im Plangebiet findet hiernach keine Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens mehr statt; mit der Teilungsgenehmigung entfiehe somit jede Kontrollfunktion und die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Aus diesem Grunde soll für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 336 a - Gewerbegebiet Harpener Feld Ost - Ergänzung/Änderung des Bebauungsplanes Nr. 336 - beschlossen werden, dass Grundstücksteilungen der Genehmigung bedürfen (§ 19 Abs. 1 BauGB). Der Plan wird mit einem entsprechenden Hinweis versehen.