

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 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan Nr. 754 - Weitmar Mitte -

für ein Gebiet beidseitig der Hattinger Straße, westlich der Hattinger Straße von Matthäusstraße bis Hattinger Straße Haus-Nr. 298 (einschließlich) und östlich der Hattinger Straße 339 (einschließlich) sowie für ein Gebiet tlw. beidseitig der Franziskusstraße von der Berswordtstraße bis zur Hattinger Straße

1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 2.2 Gebietsentwicklungsplanung
3. Ziele der Stadtentwicklungsplanung
 - 3.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 3.2 Handel
4. Bauleitplanung
 - 4.1 Flächennutzungsplanung
 - 4.2 Verbindliche Bauleitplanung
5. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
6. Planverfahren
 - 6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
7. Planinhalt
 - 7.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 7.2 MI - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - 7.3 Straßenverkehrsflächen
8. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
9. Kennzeichnungen
 - 9.1 Altlasten
 - 9.2 Bergbau
10. Hinweise
 - 10.1 Bodendenkmäler
 - 10.2 Kampfmittelbeseitigung
 - 10.3 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom
 - 10.4 Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen
11. Eingriff und Ausgleich
12. Flächenbilanz
13. Kosten

1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Südwesten der Stadt Bochum im Stadtteil Bochum Weitmar. Gemäß dem "Räumlichen Ordnungskonzept" von 1995, das die landesplanerischen Ziele auf gemeindlicher Ebene umsetzt, befindet sich das Bebauungsplangebiet im Stadtteilzentrum Weitmar als Nahversorgungsbereich des Siedlungsschwerpunktes Weitmar-Mitte.

Das Zentrum erstreckt sich entlang der Hattinger Straße zwischen der Elsa-Brändström-Straße und der Liebermannstraße im Norden und der Berswordtstraße im Süden.

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 (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.

2.1 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 - Dortmund, Kassel) und der großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal - Recklinghausen, Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differiert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

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.

2.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) des Regierungsbezirks Arnsberg liegt das Plangebiet im

allgemeinen Siedlungsbereich.

3. Ziele der Stadtentwicklung

3.1 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 30.03.95 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 Siedlungsschwerpunkt Weitmar-Mitte, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C).

Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.2001 14.582 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl auf 13.430 Einwohner zurückgehen.

Zielplanung

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

In den einzelnen Sachbereichen werden folgende Ziele genannt:

Räumliche Ordnung

Hauptziel	1.1	Optimale Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholung und Infrastruktur
-----------	-----	---

Wohnen

Hauptziel:	3.1	Befriedigung des Wohnbedarfs durch ein differenziertes Wohnungsangebot
------------	-----	--

Arbeit und Wirtschaft

Oberziel:	10.2.2	Schaffung eines attraktiven Handels- und Dienstleistungsangebotes
-----------	--------	---

3.2 Handel

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 1 a -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 1 b-Lagen in citynahe Shopping-Center und von den Stadtteil-Centern in Richtung verkehrsorientierte Standorte zu verzeichnen.

- 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.

Neben dem Schutz der Innenstadt und der Stadtteilzentren vor weiteren Einzelhandelsstandorten an nicht-integrierten Lagen, ist das Nahversorgungszentrum Bochum - Weitmar zu stärken.

Im Rahmen des Einzelhandelsstrukturgutachtens von 1991 wurde für Weitmar-Mitte eine Verkaufsfläche von ca. 2.000 qm ermittelt und die funktionale und städtebauliche Funktion dieses Versorgungszentrums als "bedingt positiv" eingestuft.

Das Gutachten empfiehlt für die weitere Entwicklung dieses Zentrums u.a. aufgrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung die " ... städtebauliche Arrondierung innerhalb des bereits gegenwärtig ausgeprägten Hauptgeschäftsbereichs entlang der Hattinger Straße zwischen den Einmündungen Elsa-Brändström-Straße und Berswordtstraße zu begrenzen, um einer Zersplitterung des Geschäftsbesatzes entgegen zu wirken". Durch den vorgesehenen Bebauungsplan werden diese Ziele bauleitplanerisch unterstützt. Zusätzlich ist das Zentrum Gegenstand von Maßnahmen des Zentrenmarketings, durch die ebenfalls eine Aufwertung dieses Versorgungszentrums angestrebt werden.

4. Bauleitplanung

4.1 Flächennutzungsplanung

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

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip, wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen Systems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächertem Angebot an Versorgungsleistungen gesichert werden kann.

Im Einzelnen bedeutet dies die zweckmäßige Neuordnung, die bedarfsgerechte Entwicklung der Fläche für Wohnungen, Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, Grün- und Freizeitanlagen, Verkehrs- und Versorgungsanlagen nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung.

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 der Stadt Bochum stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 754 als "Gemischte Baufläche", "Wohnbaufläche" und "Fläche für sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen" dar. Der Bebauungsplan Nr. 754 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der nordwestliche Teil des Plangebietes fällt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180, der seit dem 05.08.1967 rechtskräftig ist.

Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich Verkehrsflächen, Vorgartenfläche und Allgemeines Wohngebiet (I-geschossig) fest.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 754 wird die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 180 für den betroffenen Teilbereich aufgehoben.

5. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

Neben den allgemeinen Wirtschaftsstrukturproblemen wirken sich folgende Fakten auf die Entwicklung der City und der Stadtteilzentren aus:

Die Bevölkerungszahl der Stadt Bochum ist rückläufig. Davon wird der gesamte Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich im Grundsatz beeinträchtigt. Hinzu kommt die demographische Strukturverschiebung, die zu einer tendenziellen Überalterung der Bevölkerung führt, was die Wirtschaftsbereiche zu Anpassungen zwingt.

Zusätzlich unterliegen die City und die Stadtteilzentren einem starken Konkurrenzdruck durch die Verbrauchermärkte auf der "grünen Wiese". Um den Erhalt der City und der Stadtteilzentren zu fördern, wird mit planungsrechtlichen Mitteln, entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung für städtebaulich nicht-integrierte großflächige Verbrauchermärkte, die Ansiedlung solcher Betriebe an diesen Standorten geregelt.

Die Versorgungsfunktion und die Attraktivität des Stadtteilzentrums Weitmar ergeben sich aus der vorhandenen Vielfalt der Geschäftsnutzungen in Verbindung mit dem umgebenden Wohnen. Weiter sind Schulen, Kirchen und Kindergärten direkt an der

Peripherie des Planbereiches vorhanden.

Diese ausgewogene Mischstruktur gilt es zu erhalten und zu stärken, um einer Verödung des Stadtteilzentrums entgegenzuwirken. (§ 1 Abs. 5 Ziff. 4 BauGB) So soll durch die Erhaltung und Schaffung von attraktiven, innenstadt- und stadtteilzentrennahen Wohnangeboten u.a. der Zersiedlung der Landschaft und einem weiteren Verbrauch von Freiflächen entgegengewirkt werden. Besonders bei zurückgehenden Bevölkerungszahlen ist die Steuerung der Zentrumsentwicklung und die Stärkung der Wohnfunktion in Weitmar von besonderer Bedeutung. Durch die Bindung von Kaufkraft an diesen Stadtteil kann das Einzelhandelszentrum gestärkt und die öffentliche Infrastruktur ausgelastet werden.

Die hier aufgeführten städtebaulichen Ziele gilt es für die Zukunft zu sichern. Sich abzeichnende städtebauliche Entwicklungen, die den dargestellten Entwicklungszielen entgegenstehen, sollen ebenfalls im Rahmen der Planung bewältigt werden. Dies betrifft insbesondere die zunehmende Ausbreitung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen. Diese tragen zur optischen Verödung bei und verdrängen weniger finanzstarke, aber für ein Stadtteilzentrum wichtige Nutzungen.

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.

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine mögliche negative Strukturveränderung im Bereich des Stadtteilzentrums Weitmar vermieden werden. Der Bebauungsplan soll daher als Mindestanforderung die Art der baulichen Nutzung im o.a. Sinne regeln.

6. Planverfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 16.03.1999 eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 06.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Zeit vom 30.05.2002 bis 27.06.2002 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB einschließlich einer Bürgerversammlung am 06.06.2002 statt. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Während der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen worden.

Im Anschluss daran lag der Planentwurf vom 15.04. bis 16.05.2003 öffentlich aus. Während dieser Zeit trug die E.ON Montan GmbH vor, dass zwei im Planbereich vorhandene Schächte nicht dargestellt seien.

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes - planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten - wird auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG verzichtet.

Das bisher geltende Planungsrecht wird nur geringfügig (durch Änderung der Zahl der Vollgeschosse) geändert. Es werden nur zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten in

geringem Umfang geschaffen (im Bereich der städtischen Grundstücksfläche Hattinger Straße / Elsa-Brändström-Straße). Die Schaffung dieser Bebauungsmöglichkeit wird durch Reduzierung der im Bebauungsplan Nr. 180 festgesetzten Straßenverkehrsfläche kompensiert.

In der Nachbarschaft befinden sich keine ökologisch sensiblen Gebiete.

7. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 754 ist ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, da nur die Art und das Maß der baulichen Nutzung und keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen des § 34 BauGB anzuwenden.

7.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden u.a. auch der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Im Bereich der Gebäude Hattinger Straße Haus Nr. 339 - 347 wird aufgrund der dort vorhandenen Nutzungsstruktur Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

7.2 MI - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Planbereich stellt das Einkaufszentrum des Stadtteils Weitmar dar, das gekennzeichnet ist durch die vorwiegend gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse, insbesondere durch Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen, und der überwiegenden Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Von ihrer Eigenart her können die vorhandenen Gewerbebetriebe als das Wohnen nicht wesentlich störend eingestuft werden. Die vorhandene Nutzungsmischung trägt zur Attraktivität des Zentrums Weitmar bei.

Planungsziel ist es daher, diese Struktur zu erhalten. Aus diesem Grund wird der überwiegende Teil des Plangebietes als MI-Gebiet festgesetzt.

Für diese Festsetzung sprechen neben der gegenwärtigen Nutzungsstruktur vor allem die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde.

Ausschluss einzelner Nutzungen

Wie andere Stadt- und Stadtteilzentren unterliegt auch das Stadtteilzentrum Weitmar einem Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten, die in die städtebaulich attraktiven Bereiche hineindrängen.

Die Ansiedlung von Spielhallen erscheint aufgrund der o.a. städtebaulichen Zielsetzung in diesem Bereich nicht vertretbar.

Das vorliegende Einzelhandelsstrukturgutachten² von 1993 empfiehlt für die Entwicklung des Zentrumsbereiches, das Schwergewicht der künftigen Einzelhandelsentwicklung auf eine maßvolle Verdichtung und Komplettierung des Geschäftsbesatzes innerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereiches zu legen, wobei eine Umnutzung mindergenutzter Grundstücke bzw. Ladenlokale und die Einbeziehung vorhandener Baulücken angestrebt werden sollte.

Wie aus einer Studie des DIFU (Deutsches Institut für Urbanistik)³ zur innerstädtischen Strukturveränderung durch Vergnügungsstätten hervorgeht, ist ein Qualitätsverlust durch das Eindringen von negativ wirkenden Einrichtungen zu befürchten.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten birgt die Gefahr einer Reduzierung der Angebotsstruktur in sich, da durch die Umnutzung ehemaliger Geschäftsflächen ein Verlust an Ladenlokalen mit anziehendem Warenangebot bewirkt wird. Dies ist gerade deshalb zu erwarten, da die finanzielle Stärke der Vergnügungsstättenunternehmer in Verbindung mit der zu erwartenden hohen Grundrente insbesondere in instabilen Lagen in den meisten Fällen eine Verdrängung anderer Nutzungen ermöglicht.

Die Umgestaltung von ehemaligen Schaufensterflächen schafft aufgrund eines nicht vorhandenen Warenangebots (Spielhallen) oder einer notwendigen "Undurchsichtigkeit" der Schaufensterbereiche (Sex-Shops) - vor allem im Falle einer Massierung dieser Unternehmen - den Eindruck einer strukturell wie optisch nicht zusammenhängenden Einkaufszone.

Diese Beeinträchtigung bewirkt über den unmittelbaren Standort hinaus einen Attraktivitätsverlust, indem hier städtebaulich negativ wirkende Fixpunkte gesetzt werden. Der bei einem Großteil der Bevölkerung mit negativen Einstellungen verbundene Betrieb von Vergnügungsstätten könnte den bisher zu verzeichnenden Positiveffekt des Stadtteilzentrums Weitmar reduzieren und gar ein Negativ-Image erzeugen. Die Folge wäre ein schrittweiser Bedeutungsverlust dieses Bereiches, der in Konkurrenz zu anderen Zentren und zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf der "grünen Wiese" steht.

Eine Verdrängung des Einzelhandels aus diesem gewachsenen Stadtteilzentrum würde somit zu einer weiteren Verlagerung des Angebotes auf wenige, städtebaulich nicht integrierte und daher ohne Pkw schlecht erreichbare Standorte führen. Dies widerspricht dem Planungsziel der verbrauchernahen Versorgung und auch dem räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Es muss vielmehr gewährleistet bleiben, dass auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen (z.B. einkommensschwache Gruppen, ältere Bevölkerungsschichten, Behinderte etc.) in ihrer näheren Wohnumgebung ein ausreichendes Warenangebot vorfinden.

Dem Qualitätsverlust von Einkaufszonen aufgrund einer Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Spielhallen ist nach wie vor eine hohe Priorität beizumessen.

In bislang relativ stabilen Bereichen kann bereits das Eindringen einer einzelnen

² vgl. ECON-CONSULT GmbH (1993): "Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Einzelhandels in Bochum", Teil B 1, Köln

³ DIFU - Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin, April 1986 - Innerstädtische Strukturveränderungen durch Vergnügungsstätten -

Spielhalle eine Signalwirkung haben und dazu führen, dass die vorhandene Nutzungsstruktur in Bewegung gerät. Dies kann wiederum dazu führen, dass das Image einer Straße von einer Geschäftsstraße in eine Vergnügungsstraße umschlägt. Es wird ein Prozess in Gang gesetzt, der zur beschleunigten Fluktuation der Geschäftsmieter, zu leerstehenden Büroräumen und zur Verminderung der Wohnqualität führen kann.

Eine Verwirklichung der dargestellten Planungsziele ist ohne eine rechtsverbindliche Planung der Gemeinde nicht zu erreichen.

In einem Mischgebiet sind grundsätzlich nur nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig. Ihre Zulässigkeit beschränkt sich allgemein auf die Gebietsteile, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Die derzeitige weit überwiegende gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse macht durch ihren Zusammenhang die Attraktivität des Ortsteilszentrums aus. Dieser Zustand soll bauplanungsrechtlich festgeschrieben werden.

Zur Sicherung der Planungsziele sollen daher folgende Festsetzungen getroffen werden:

Ausschluss bestimmter Nutzungen bzw. Arten von baulichen und sonstigen Anlagen

Planzeichen 1:

Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 8 BauNVO allgemein sowie nach § 6 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten (Arten von Nutzungen) folgende bauliche und sonstige Anlagen nicht zulässig: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center.

Zulässigkeit der Wohnnutzung

Planzeichen 2:

Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den Erdgeschossen von den gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.

7.3 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden wie vorhanden festgesetzt.

8. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Das Stadtteilzentrum Weitmar ist durch die Straßenbahnlinien 308 und 318 und die

Buslinien 346 und 354 gut an das Bochumer Zentrum und die benachbarten Stadtteile angebunden.

9. Kennzeichnungen

9.1 Altlasten / Ausgasungen

Aufgrund lokal nachgewiesener erhöhter Stoffgehalte im Bereich des ehemaligen Ost-West gerichteten Bahndammes in Höhe der Hattinger Straße 357 und im Bereich des städtischen Grundstückes Hattinger Straße - Elsa-Brändström-Straße wurde eine Untersuchung - "Gutachten zur Orientierenden Gefährdungsabschätzung für den Bebauungsplan Nr. 754 - Weitmar-Mitte", erstellt am 11.11.2002 von der GeoConsult GbR mbH David/Linnenberg in Bochum-Wattenscheid, - durchgeführt.

Die Untersuchung für die ca. 50.000 m² große Fläche wurde in Anlehnung an die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt. Das Programm im Bereich des als Wohn- und Mischgebiete ausgewiesenen Bebauungsplangebietes beinhaltet das Abteufen von 4 Rammkernsondierungen auf dem Eckgrundstück an der Matthäusstraße/Hattinger Straße/Elsa-Brändström-Straße, den Ausbau von 4 temporären Bodenluftmessstellen, die Entnahme von oberflächennahen Proben auf unversiegelten Flächen sowie die Analytik von 18 Boden- und 4 Bodenluftproben.

Das Eckgrundstück an der Matthäusstraße/Hattinger Straße/Elsa-Brändström-Straße weist Auffüllungen zwischen 0,6 und 3,0 m unter Geländeoberfläche auf. Die antropogenen Aufschüttungen sind in ihrer Art und Zusammensetzung inhomogen und bestehen aus unterschiedlichen Anteilen an Schluff und Sand, zzgl. Aschen, Bauschutt, Schlacken, Kohle, Glas- und/oder Folienresten.

Die oberflächennahen Bodenpartien auf den unversiegelten Flächen bestehen aus Schluff und Sand mit lokal geringen Anteilen an antropogenen Materialien.

Die Ergebnisse der chemischen Analytik zeigen in allen untersuchten Bereichen, mit Ausnahme des Untersuchungsclusters MP 2, erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).

Bei einem Vergleich der ermittelten Analysedaten mit den Prüfwerten der BBodSchV für die direkte Aufnahme in Wohngebieten wird ersichtlich, dass in 2 Untersuchungsarealen (Untersuchungscluster MP 4 und Eckgrundstück Matthäusstraße/Hattinger Straße/Elsa-Brändström-Straße) Prüfwertüberschreitungen für die Einzelkomponente Benzo(a)pyren vorliegen. Weiterhin wurde auf dem Eckgrundstück Matthäusstraße/Hattinger Straße/Elsa-Brändström-Straße in einer von vier Sondierungen oberflächennah eine geringfügige Überschreitung des Prüfwertes für Wohngebiete für den Inhaltsstoff Cadmium sowie eine Überschreitung des Prüfwertes für Park - und Freizeitanlagen für den Parameter Blei nachgewiesen.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung der genannten Flächen als Kraftfahrzeugparkplatz, der überwiegend vorhandenen Abdeckung mit Asphalt, Schotter oder Rasen sowie der Lage der Entnahmestellen der Oberbodenmischproben in den Randgrünstreifen, besteht auch hier kein erhöhtes Gefährdungspotential über den Wirkungspfad Boden ÷ Mensch.

Bei der Betrachtung des Wirkungspfades Boden ÷ Nutzpflanze ist erkennbar, dass

innerhalb des Bebauungsplangebietes und im Bereich der Entnahmestellen in den zu den Häusern zugehörigen Grünflächen 2 Untersuchungscluster (MP 5 und 6) Benzo(a)pyren-Konzentrationen oberhalb des Prüfwertes des BBodSchV von 1 mg/kg aufwiesen. Es ist zu beachten, dass bei Benzo(a)pyren der Schadstoffübergang Boden ÷ Pflanze in erster Linie auf die Verschmutzung der Pflanzenoberfläche mit Bodenpartikeln zurückzuführen ist. Die für diesen Schadstoffübergang relevante oberste Bodenschicht weist in den Grünflächen der Mehrfamilienhäuser keine Überschreitung des Prüfwertes für Benzo(a)pyren auf. Weiterhin ist zu beachten, dass in Weitmar-Mitte aufgrund der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und der überwiegend versiegelten Bereiche ortsüblich keine Gartennutzung erfolgt. Aufgrund der aufgelisteten Gründe besteht bei aktueller Nutzungssituation kein erhöhtes Gefährdungsrisiko über den Wirkungspfad Boden ÷ Pflanze.

Bei der Bodenluftuntersuchung wurden erhöhte Gehalte an Kohlendioxid ermittelt, die jedoch bei aktueller Nutzung aufgrund der raschen Verdünnung mit der Umgebungsluft keine Gefährdung an der Geländeoberfläche erkennen lassen.

Sämtliche anderen untersuchten Inhaltsstoffe in den Medien Boden und Bodenluft weisen keine signifikanten Konzentrationen auf.

Im Bebauungsplan werden aufgrund der vorliegenden Untersuchung folgende Kennzeichnungen aufgenommen:

Kennzeichnung (für den gesamten Planbereich):

Mögliche Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplangebietes müssen aufgrund der erhöhten PAK- und Benzo(a)pyren-Konzentrationen sowie der lokal erhöhten Schwermetallgehalte im Feststoff durch einen entsprechenden Fachgutachter aus umwelttechnischen Gesichtspunkten überwacht werden.

Anfallender Aushub ist gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen. Sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Bei höherwertigen Nutzungen (z.B. Spielplätze) ist eine neue Bewertung durchzuführen. Die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Kennzeichnung (für den blau umrandeten Bereich):

Sollte das gekennzeichnete Areal einer anderen Nutzung zugeführt werden, so muss ein Sanierungskonzept erstellt werden. Dieses Sanierungskonzept ist der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Kritische Ausgasungen aus dem Karbongebirge in Verbindung mit dem unter Tage umgegangenen Steinkohlebergbau sind gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" in dem o.g. Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

9.2 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Prinz Regent" sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Weitmar".

Die Auswertung der vorhandenen Grubenbilder hat ergeben, dass einer Projektion zufolge im Bereich des Planungsraumes die Flöze Sonnenschein, Wasserfall, Dickebank, Angelika, Karoline Luise, Helene Präsident und Johann unter einer geringmächtigen Lockermassenüberdeckung an der Karbonoberfläche ausstreichen. In den Jahren vor 1900 haben die bereits stillgelegten Bergwerke Ver. General & Erbstollen, Wilhelmsbank sowie das Bergwerk Flora im Bereich des Plangebietes umfangreiche Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen sowie im tagesnahen Bereich in den Flözen Sonnenschein, Wasserfall und Dickebank betrieben. Der o.a. Abbau in Flöz Sonnenschein nähert sich z.T. bis auf wenige Meter der Tagesoberfläche.

Aufgrund der o.g. Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auch innerhalb der nach dem Grubenbild in den Flözen Sonnenschein, Wasserfall, Dickebank, Angelika, Karoline Luise, Helene Präsident und Johann verbliebenen Tagessicherheitspfeiler widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder aber "Uraltbergbau" betrieben worden ist, über den allerdings z.T. keine Erkenntnisse (z.B. rissliche Unterlagen) vorliegen, so dass zur Lage und Umfang dieser möglichen bergbaulichen Tätigkeiten keine konkreten Angaben erfolgen können. Die Frage, ob und inwieweit auch derartige bergbauliche Tätigkeiten im Bereich der Planungsfläche umgegangen sind, lässt sich abschließend erst nach der Durchführung von Baugrunduntersuchungen, wie z.B. Bohrungen, mit letzter Sicherheit beantworten.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebietes verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus, die im Bebauungsplan einschließlich der äußeren Begrenzung ihres möglichen setzungs-, senkungs- und einsturzgefährdeten Bereichs dargestellt sind. Es handelt sich hierbei um vorläufige Gefährdungsbereiche. Eine exakte Gefährdungsabschätzung ist erst nach Erkundung der tatsächlichen Lockerungsmassenüberdeckung im Gelände und der Durchführung von Standsicherungsuntersuchungen möglich.

Aus bergbaulicher Sicht wird für das Plangebiet folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann tlw. oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW. Goebenstraße 25, 44135 Dortmund (Az. 87.52.1-216-9) vom 13.06.2002 wird verwiesen.

10. Hinweise
10.1 Bodendenkmäler

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

10.2 Kampfmittelbeseitigung

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt. Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet und eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle erkennen. Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da Schlagschatten von Gebäuden keine Aussagen über weitere mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen. Das Absuchen der Baugrube ist erforderlich. Vor Beginn der Ramm- und Bohrarbeiten mit schwerem Gerät, sind Sondierbohrungen erforderlich. Sollte ein Absuchen der Baugruben beantragt werden, bitte Bezug auf die Fundstellenummer der Luftbildauswertung nehmen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub aussergewöhnliche Verfärbungen hin und werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt bzw. die Polizei - zu verständigen. Der Übersichtsplan über die zusätzliche Blindgängereinschlagstelle wird als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

10.3 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.

10.4 Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen

Das Anliegen der Wehrbereichsverwaltung besteht in der Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen. Damit geprüft werden kann, ob eine solche Kennzeichnung erforderlich ist, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, Gebäuden, Gebäudeteilen, untergeordneten Gebäudeteilen oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde durchzuführen.

11. Eingriff und Ausgleich

Der Bebauungsplan Nr. 754 ist ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, da nur die Art und das Maß der baulichen Nutzung und keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen des § 34 BauGB anzuwenden.

Das bisher geltende Planungsrecht wird nur geringfügig (durch Änderung der Zahl der Vollgeschosse) geändert. Es werden nur zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten in geringem Umfang geschaffen (im Bereich der städtischen Grundstücksfläche Hattinger Straße / Elsä-Brändström-Straße). Die Schaffung dieser Bebauungsmöglichkeit wird durch Reduzierung der im Bebauungsplan Nr. 180 festgesetzten Straßenverkehrsfläche kompensiert.

Die Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB.

12. Flächenbilanz

Mischgebiet	ca. 21.680 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.215 m ²
Verkehrsfläche	<u>ca. 12.894 m²</u>
Gesamtfläche	ca. 37.894 m ²

13. Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bochum keine Kosten, da die Ziele des Bebauungsplanes überwiegend in der Sicherung des Bestandes zu sehen sind.