

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!
Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.
Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.
Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.
Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Stadt Bochum

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 745 - Heiksfeld - für ein Gebiet westlich und südlich der Straße „Im Brennholt“, östlich der Straße „Wiekskamp“ und nördlich der „Wiescherstraße“

- 1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung**
- 3. Landesplanung**
 - 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
 - 3.2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW),**
 - 3.3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)**
 - 3.4 Gebietsentwicklungsplanung (GEP)**
- 4. Ziele der Stadtentwicklungsplanung**
 - 4.1 Räumliches Ordnungskonzept**
 - 4.2 Handel**
 - 4.3 Gewerbe**
- 5. Flächennutzungsplanung**
- 6. Bestandsaufnahme**
- 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, überbaubare Grundstücksflächen**
 - 8.2.3 Erschließung und Verkehr**
 - 8.3 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
 - 8.3.1 Altlasten/Ausgasungen**
 - 8.3.2 Bergbau**
 - 8.4 Hinweise**
 - 8.4.1 Vorbelastungen durch Lärm**
 - 8.4.2 Bodendenkmäler**
 - 8.4.3 Kampfmittelbeseitigung**
 - 8.4.4 Telekommunikationsanlagen**

8.4.5 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Vorschriften

9. Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsuntersuchung

10. Teilungsgenehmigungen

11. Flächenbilanz

12. Kosten

1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bochum - Hiltrop. Es befindet sich ca. 400 m nördlich des Nahversorgungszentrums Hiltrop. Südwestlich grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung der Wiescherstraße, nordwestlich an das Gewerbegebiet des Wiekskamps, nördlich an die bestehende Halde und östlich an einzelne Wohngebäude der Straße „Im Brennholt“.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Grundrissplan zu entnehmen.

2. Anlass, Absicht und Erfordernis

Um das Gebiet gegen drohende Veränderungen hin zu einem Einzelhandelsstandort im gewerblich geprägten Bereich zu schützen und die Flächen somit auch künftig für eine gewerbliche Nutzung zu sichern, wurden in der Vergangenheit bereits formelle und informelle Anträge zurückgewiesen. Damit „bodenrechtliche Spannungen“, d.h. solche, die die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, verhindert bzw. bewältigt werden können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist, wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 745 von der Stadt Bochum eingeleitet.

3. Landesplanung

3.1 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.

3.2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentral örtlichen 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 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.

Die Ziele der Landesentwicklung, die zugleich Vorgaben für die gemeindliche Planung darstellen, sind im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 05.10.1989 enthalten.

3.3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Das Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16.05.89 macht - auf die beabsichtigten Planungen und Nutzungsdarstellungen bezogen - folgende Aussagen:

Gem. § 6 - Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden auf Siedlungsschwerpunkte - (Auszug)

sollen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Siedlungsstruktur auf Standorte mit Angeboten aller Infrastruktureinrichtungen (Siedlungsschwerpunkte) ausrichten.

Gem. § 7 - Siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung -

soll im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung eine siedlungsräumliche Schwerpunktbildung von Wohnungen und Einrichtungen angestrebt werden, sofern sie dazu beiträgt, die Voraussetzungen für die nachhaltige Sicherung des Naturhaushaltes, für gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen, ausgewogene infrastrukturelle, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse sowie eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

Gem. § 10 - Standortvoraussetzungen für die Entwicklung der Erwerbsgrundlagen -

sollen im Rahmen der angestrebten Siedlungsstruktur die Standortvoraussetzungen für einen Strukturwandel, die Schaffung von Arbeitsplätzen und das wirtschaftliche Wachstum fördernde umweltverträgliche Entwicklung der Erwerbsgrundlagen erhalten, verbessert oder geschaffen werden.

Nach § 25 - Gewerbliche Wirtschaft - (Auszug)

ist im Rahmen eines ausgewogenen Wirtschaftswachstums eine mit qualitativen Verbesserungen verbundene arbeitsmarktorientierte und umweltverträgliche Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Die gewerbliche Wirtschaft ist in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, dass die

Wirtschaftskraft des Landes durch Erhöhung der Produktivität und durch Erweiterung der wachstumsstarken Bereiche und Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung kleinerer und mittlerer gewerblicher Betriebe gefestigt wird und dass die Erwerbsgrundlagen und die Versorgung der Bevölkerung gesichert ist.

3.4 Gebietsentwicklungsplanung (GEP)

Der Ausbau der regionalen Infrastruktur soll der Sicherung ausreichender Arbeits- und Lebensbedingungen für die Bevölkerung des Planungsraumes dienen und einen sachgerechten Beitrag zur Verwirklichung der Zielsetzungen der regionalen Strukturpolitik im Rahmen einer planvoll geordneten räumlichen Struktur liefern. Für verschiedene Teilräume des Planungsraumes müssen, bedingt durch die unterschiedliche räumliche und strukturelle Situation, spezifische Entwicklungsaufgaben verfolgt werden.

Im Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) des Regierungsbezirks Arnsberg ist das Gebiet des Bebauungsplanes 745 Bestandteil eines Agrarbereiches mit dem Planzeichen „regionaler Grünzug“.

Die dargestellten Bereiche dieses Planes bestimmen deren allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage. Dies bedeutet, dass eine Konkretisierung und Differenzierung der Planaussage auf kommunaler Ebene erforderlich ist. Grundsätzlich soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden einschließlich des für die Siedlungsentwicklung notwendigen Infrastrukturbedarfs innerhalb der als Siedlungsbereiche ausgewiesenen Flächen vollziehen.

Für die Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche formuliert der TGEP u. a. nachfolgende Ziele:

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.
- (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.

Mit ca. 5,68 ha liegt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 745 unterhalb der Darstellungsgrenze des Gebietsentwicklungsplanes. Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt aber den Aussagen und Aufgaben, die im Ziel 28 aufgeführt sind.

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 30.03.95 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 Zuordnungsbereich des Siedlungsschwerpunktes Gerthe, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C).

Die Einwohnerzahl innerhalb des Zuordnungsbereiches des Siedlungsschwerpunktes Gerthe betrug am 01.01.1999 19.865 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für da 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 der 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 sind bekannt und fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Auf der Ebene des Gesetzgebers ist dieser Entwicklung und den damit verbundenen Auswirkungen mit mehreren Novellierungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

letztlich vom 23.01.90 und des „Einzelhandelserlasses“ vom 20.06.1996 reagiert worden. In dem v. g. Erlass werden die Gemeinden u. a. aufgefordert, ihr Gemeindegebiet im Hinblick auf mögliche Fehlentwicklungen im Handelsbereich zu überprüfen.

Das seit 1992 vorliegende Einzelhandelsstrukturgutachten Bochum¹ kommt u. a. zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Seit 1977 hat sich die Summe der Verkaufsfläche 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 großflächigen 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. Hierunter sind u. a. die Zentren Bochum-Innenstadt und Wattenscheid-Innenstadt aufzuführen.
- Im Strukturvergleich liegt die Verkaufsflächenkonzentration der Stadtmitte weit unter dem Durchschnitt der Größenebenen 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 wurde 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.“²

- Für den statistischen Bezirk Bergen/Hiltrop, in dem der -Plan-Bereich liegt, wird bis 2000 eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 500 qm angeregt, die dem vorhandenen Nahversorgungszentrum Hiltrop zugeordnet werden sollte.

Das Gutachten empfiehlt u. a. für peripher gelegene Flächen die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen anzuregen, auf denen nach z. Z. geltendem Recht (§ 34 Baugesetzbuch - BauGB bzw. festgesetztem, älteren Planungsrecht) zentren- und nahversorgungsrelevante Handelsbetriebe nicht zu verhindern wären.

¹ „Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Einzelhandels in Bochum“, ECON-CONSULT GmbH, Köln, 1992, Teil A

² ebenda, S. 144

Zum Standort Heiksfeld wurde durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung bmH, Köln, eine gutachterliche Stellungnahme unter Berücksichtigung des Einzelhandelsstandortes Bochum-Hiltrop gefertigt. Aus gutachterlicher Sicht ist der Standort Heiksfeld nicht für Einzelhandelsnutzung geeignet.³

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts wären Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 745 insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu verhindern.

4.3 Gewerbe

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

Bei einer besiedelten Fläche von zwei Dritteln 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. zur Zeit nicht genutzte Flächen, die im FNP als Gewerbeflächen ausgewiesen sind. Dieses Flächenangebot liegt deutlich über den von Eckey/Klemmer ermittelten Bedarfswerten.

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

5. Flächennutzungsplanung

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 bedeuten dies die zweckmäßige Neuordnung und 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. 6 BauGB allgemein gehaltenen Ziele

³ Der Einzelhandelsstandort Bochum-Hiltrop unter Berücksichtigung unter Berücksichtigung des Standortbereichs des Bebauungsplanes Nr. 745 (Heiksfeld), GMA-Stellungnahme im Auftrag der Stadt Bochum, Köln, 2001

konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Bestandsaufnahme

Das Gebiet wird bis auf die nicht mit einem Gewerbebetrieb in Verbindung stehende Wohnbebauung "Im Brennholt 27", dessen Ursprung nicht zurückverfolgt werden konnte, ausschließlich gewerblich, oder mit Gewerbe in Verbindung stehend, genutzt. Vielfältige Gewerbebezüge sind ansässig: Folienverarbeitung, Metallbau, Wärmetechnik etc..

7. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 745 wurde in der Sitzung der Bezirksvertretung Bochum-Nord am 03.11.1998 und in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft am 27.10.1998 gefasst. Die Veröffentlichung erfolgte am 18.11.1998.

Eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes ist seit dem 09.10.1999 rechtswirksam.

Das Verfahren des Bebauungsplans wurde mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB begonnen. Die Bürgerversammlung fand am 20. Oktober 1999 im Saal der ev. Kirchengemeinde, An der Hiltroper Kirche 2 b, Bochum-Hiltrop statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.12.1999 gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

Der Bebauungsplan Nr. 745 - Heiksfeld - hat in der Zeit vom 19.02.2001 bis 20.03.2001 öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.02.2001 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

8. Planinhalt

8.1 Zielrichtung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 745 wird das Ziel der Sicherung der Flächen für Produktion und den Dienstleistungssektor durch Steuerung der Einzelhandelsnutzung verfolgt. Der Umfang der Festsetzungen soll möglichst gering gehalten werden und sich weitestgehend auf diese Zielrichtung beziehen.

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

textliche Festsetzungen geregelt.

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:

Gewerbegebiete

Das Plangebiet stellt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dar. Die Flächen sind bereits heute bis auf geringe Ausnahmen bebaut und werden in überwiegendem Maße von gewerblichen Betrieben geprägt.

Die Gewerbegebiete erhalten folgende textliche Festsetzungen:

Planzeichen 1 (Gewerbegebiete)

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

Für die Gewerbegebiete gilt die Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, nur dann zulässig sind, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten (i.S.v. § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO) und Tankstellen (i.S.v. § 8 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

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

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

- o langfristige Sicherung der heute verfügbaren Flächenpotentiale für produzierende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen außerhalb des Einzelhandels;
- o dämpfend auf die Grundstückspreise für das produzierende Gewerbe

hinzuwirken;

- o Schutz des bestehenden Stadtteilzentrums Bochum-Hiltrop

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes, die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, bleibt auch bei dem vorgenommenen Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen und der 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.

- o der Standort für Einzelhandel nicht geeignet ist, da er außerhalb der städtischen infrastrukturellen Verflechtungen liegt. Das Ortsteilzentrum Hiltrop orientiert sich innerhalb des Bochumer Stadtgefüges nach Osten (Frauenlobstraße - Stadtteilzentrum Gerthe), Süden (Dietrich-Benking-Straße - Ortsteil Harpen/Bochum-Innenstadt) und Westen (Hiltroper Straße - Bochum-Innenstadt), aber nicht nach Norden in Richtung Plangebiet. In nördlicher Richtung des Ortsteilzentrums Hiltrop ist kein nennenswertes Potential aufgrund nur geringfügiger Bevölkerungsdichte vorhanden. Durch die Lage in der Nähe zur Stadtgrenze der Stadt Herne kann eine Einzelhandelsnutzung zu Spannungen mit der Nachbargemeinde führen, da negative Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen auch in Herne zu befürchten wären.

Planzeichen 2 (Gewerbegebiete)

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

Für die Gewerbegebiete gilt die Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, nur dann zulässig sind, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten (i.S.v. § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO) und Tankstellen (i.S.v. § 8 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

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

Die Festsetzung soll neben den bereits unter Planzeichen 1 erläuterten Zielen ein möglichst verträgliches Nebeneinander der bereits heute angrenzenden Wohnbebauung mit dem Gewerbegebiet gewährleisten. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Betrieben in diesen Bereichen soll eine Pufferzone zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten geschaffen werden.

8.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

8.2.3 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist über die Wiescher- und die Dietrich-Benking-Straße an den Castroper Hellweg und hierdurch an die Bundesautobahnen BAB 40 und die BAB 43 angebunden. Im Zuge der Verbesserung der inneren Erschließung wird am Ende der Straße Heiksfeld eine vergrößerte Verkehrsfläche (Wendehammer) festgesetzt, die auch den Ansprüchen der Feuerwehr gerecht wird.

Über die Buslinie 333 ist das Plangebiet mit Herne-Sodingen und Bochum-Hiltrop verbunden. Ab diesen Bereichen stehen weitere Buslinien zur Verfügung.

8.3 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

8.3.1 Altlasten / Ausgasungen:

Der Bebauungsplan Nr. 745 - Heiksfeld - umfasst das Gelände der Kokerei sowie der Nebengewinnungsanlagen (Ammoniakfabrik, Benzolfabrik, Benzolreinigung, etc.) der ehemaligen Zeche Constantin X.

Verschiedene, aus unterschiedlichen Veranlassungen durchgeführte Untersuchungen belegen Auffüllungen, die auf dem gesamten Gelände in Mächtigkeiten bis zu mehreren Metern vorhanden sind. Das Auffüllmaterial setzt sich aus Schluff, Sand, Kies, Aschen, Bauschutt sowie aus der Vornutzung stammenden Produktionsresten wie Teere und Öle, teilweise in Phase vorliegend, zusammen.

Große Bereiche des Geländes sind bereits durch die vorhandene Bebauung sowie durch Zufahrtswege, Straßen oder befestigte Lagerflächen versiegelt. Im

Zuge neuerer Baumaßnahmen wurden bereits Sicherheits- und/oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Es werden auf dem Gelände Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Nach Abschluss dieser Untersuchungen werden Sanierungsmaßnahmen festgelegt, die von einer Versiegelung von Flächen und /oder Auskofferungen von Kontaminationsschwerpunkten bis hin zu Grundwasser- und Bodensanierungsmaßnahmen reichen können.

Wegen der im Plangebiet infolge seiner Vornutzung vorliegenden Boden- und Grundwasserverunreinigungen ist jegliche Art von Grundwassernutzung auszuschließen. Das Niederschlagswasser von neu zu versiegelnden Flächen (Bebauung, Zuwegung, etc.) ist der Kanalisation zuzuführen.

Werden im Rahmen der weiteren zukünftigen gewerblichen Nutzung weitere Gebäude errichtet oder ist die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen geplant, sind in jedem Fall vorab projektbezogene bzw. objektbezogene Einzeluntersuchungen und eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

Vor einer Wohnnutzung ist sicherzustellen, dass von den in der Umgebung und evtl. im Planbereich vorhandenen Untergrundbelastungen keine biochemische Gefährdung der dort ansiedelnden Bevölkerung - auf welchem Gefährdungspfad auch immer - zu besorgen ist.

Das Bauvorhaben liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Methan(CH₄)-Ausgasungen im Stadtgebiet Bochum. Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methan(CH₄)-Zuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische Methan-Zuströmungen eher unwahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Vorsorgemaßnahmen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind, werden empfohlen.

8.3.2 Bergbau:

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 BauGB). Es wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes eine verlassene Tagesöffnung des Bergbaus befindet.

Hierbei handelt es sich um den Schacht 10 der ehem. Zeche Constantin

R = 25 87 157 H = 57 10158

Teufe: 574 m Durchmesser: 5,5 m

Der Schacht wurde 1961 mit Bergen verfüllt und 1963 mit einer Stahlbetonplatte abgedeckt.

Ein Nachsacken oder Abgehen der vorhandenen Verfüllsäule kann auf Dauer nicht ausgeschlossen werden.

Ausgasungen im Bereich des Schachtes sind möglich.

Baumaßnahmen im kreisförmigen Schutzbereich von 24,35 m, gemessen vom Schachtmittelpunkt, sind mit der DSK, Deutsche Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, und dem zuständigen Bergamt abzustimmen.

8.4 Hinweise

8.4.1 Vorbelastungen durch Lärm

Aufgrund der vorhandenen Gemengesituation treffen gewerblich genutzte Bereiche und Wohngebäude im Plangebiet z.T. ohne große Pufferflächen aufeinander. Der Plangeber ist bemüht, durch differenzierte Festsetzungen (eingeschränktes Gewerbegebiet) die Lärmproblematik zwischen den Gebieten unterschiedlicher Schutzwürdigkeit abzumildern. Dennoch unterliegen Wohnbereiche einer Lärmvorbelastung. Im Zuge des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme (i.S.v. § 15 BauNVO) sind im Einzugsbereich des Plangebietes größere Nachteile hinzunehmen, als dies außerhalb eines derartigen Grenzbereiches wäre. Auch müssen die Gewerbebetriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet eine stärkere Einschränkung ihrer Handlungsfreiheit hinnehmen, als es im Normalfall in einem Gewerbegebiet gegeben wäre. Der Hinweis bezieht sich nur auf die bereits heute gegebene Überschreitung der zulässigen Werte aufgrund der vorhandenen Situation. Der Bebauungsplan enthält folgenden Hinweis:

Vorbelastung durch Lärmimmissionen

Aufgrund der bestehenden Situation des Gegenübers von Wohn- und Gewerbenutzung liegt eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen vor (§ 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)).

8.4.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

8.4.3 Kampfmittelbeseitigung

Der Bebauungsplanbereich liegt nicht innerhalb eines beim Staatlichen Kampfmittelräumdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten

Bombenabwurfgebietes oder einer Flakstellung. Eine Luftbildauswertung oder Sondierung ist daher nicht (zwingend) erforderlich.

Sollte erst bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Baumaßnahmen nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.

Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt bzw. die Polizei - zu verständigen.

8.4.4 Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich 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 vom Bezirksbüro Netze (BBN) 81 in 44782 Bochum, Telefon 0234 - 505 6452, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Wenn das Gebiet an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden soll, ist es für die Koordination mit einem eventuellen Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich, dem o.a. Ressort BBN 81, frühzeitig vor Baubeginn angezeigt wird.

Falls einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung um mehr als 6 m überragen, muss mit Beeinträchtigungen der Ton-, Fernseh- und Rundfunkversorgung durch die Abschattung und / oder Reflexion gerechnet werden.

Bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und -dächern kann es zusätzlich zu erheblichen Störungen durch Reflexionen kommen, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.

8.4.5 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Vorschriften

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

9. Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Durch den Bebauungsplan Nr. 745 werden keine neuen Baurechte geschaffen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da mögliche Eingriffe bereits im Rahmen des § 34 BauGB zulässig waren (vgl. § 1a Abs. 3 S.4 BauGB). Eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung ist nicht notwendig.

10. Teilungsgenehmigungen

Mit dem In-Kraft-Treten des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 entfällt seit dem 01.01.1998 das bisherige zwingende Erfordernis der Genehmigung einer Grundstücksteilung durch die Gemeinde.

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

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

Die Funktion der Teilungsgenehmigung in Plangebieten ist insbesondere im Hinblick auf die Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen wichtig. Hiernach findet im Plangebiet keine Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens mehr statt; mit der Teilungsgenehmigung entfiele somit jegliche Kontrollfunktion und die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplan folgender Hinweis auf die Satzung über die Genehmigung von Grundstücksteilungen im Planbereich nachrichtlich übernommen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen Teilungen nach § 19 des Baugesetzbuches der Genehmigung.

11. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,68 ha.

12. Kosten

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