

**STADT BOCHUM**  
**BEGRÜNDUNG**  
**gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Bebauungsplan Nr. 764 - Auf den Holln -**  
für ein Gebiet zwischen der Bahnlinie Bochum Hauptbahnhof und Dortmund  
Hauptbahnhof, der Straße "Auf den Holln" und der Heinrich-Gustav-Straße

1. Lage im Raum
2. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung
3. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
  - 3.1 Planerischer Vorlauf
  - 3.2 Planerische Zielsetzung
  - 3.3 Zur Problematik nicht - integrierter Einzelhandelsstandorte
  - 3.4 Situation des Handels in Langendreer und Werne
4. Ziele der Stadtentwicklungsplanung
  - 4.1 Räumliches Ordnungskonzept
  - 4.2 Flächennutzungsplanung
5. Planverfahren
6. Planinhalt
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
    - 6.1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
    - 6.1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -
  - 6.4 Leitungsrechte/Versorgungsflächen
  - 6.5 Bergbau
  - 6.6 Bodenschutz und Altlasten
  - 6.7 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 6.8 Entwässerung
  - 6.9 Hinweise
    - 6.9.1 Bodendenkmäler
    - 6.9.2 Baudenkmäler
    - 6.9.3 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen
  - 6.10 Kennzeichnungen zu Kampfmittelfunden
7. DB-Anlagen
8. Flächenbilanz
9. Kosten

## **Lage im Raum**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Bochum-Werne, ist jedoch aufgrund der kurzen Entfernung zum Stadtteilzentrum "Langendreer Alter Bahnhof" orientiert. Eingegrenzt wird der Planungsbereich westlich und südlich durch die Straße "Auf den Holln", östlich durch die Heinrich-Gustav-Straße und nördlich durch die Bahnlinie Bochum - Dortmund Hauptbahnhof.

Im weiteren Umfeld schließen im Norden umfangreiche Wohngebiete an. Östlich und teilweise auch südlich befinden sich gewerbliche Nutzungen und ein weiterer Gleiskörper. Die gegenüberliegende Seite der Straße "Auf den Holln" ist einzeilig mit Wohnhäusern bebaut. Das daran westlich anschließende Gelände wird gewerblich bzw. industriell genutzt.

## **2. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung**

Das Plangebiet ist bis auf die äußerst nördliche Spitze, wo sich ein Kinderspielplatz und eine unter Denkmalschutz stehende Villa befindet, durchgehend gewerblich genutzt. Nach 1945 sind verschiedene Gewerbenutzungen, des ehemals zum Bochumer Verein gehörigen Geländes, aktenkundig. Den Großteil der Fläche beanspruchte insbesondere ein Unternehmen zur Herstellung von Isoliermitteln und Mineraldämmstoffen.

Heute sind nach Reduzierung der betrieblichen Aktivitäten weite Teile der Fläche anderen Nutzern überlassen worden. Neben einem Logistik-Service und einem Industrie-Dienstleistungsunternehmen ist ein Betrieb aus dem Bereich Entsorgung und Recycling, mit einem Container Abstell- und Lagerplatz, ansässig. Nach den hier vorliegenden Informationen führte bislang nur die letztere Nutzung zu Konflikten mit der in der Nachbarschaft gelegenen Wohnbebauung.

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

### **3.1 Planerischer Vorlauf**

Bisher galt für den abgegrenzten Bereich kein Bebauungsplan, sodass das Gelände hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen war. Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der Eigenart der näheren Umgebung waren demnach die Zulässigkeitskriterien eines Gewerbegebietes anzuwenden.

Im Jahre 1999 stellte ein weiteres Entsorgungs- und Recyclingunternehmen einen Antrag auf Errichtung und Betrieb von Lager- und Behandlungsanlagen. Dieser Antrag, der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu behandeln ist, war der Anlass, den Bebauungsplan Nr. 764 aufzustellen, um die zukünftige Nutzung in diesem Bereich zu regeln.

### **3.2 Planerische Zielsetzung**

Mit dem Bebauungsplanentwurf soll eine planerische Ordnung im Geltungsbereich geschaffen werden, da aus der Nachbarschaft von Wohnen und gewerblicher Nutzung eine Konfliktsituation einzutreten droht.

Bis auf die Grundstücke des Kinderspielplatzes und der Villa wird der Planbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Zieht man in den Betrachtungsraum auch die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche mit ein, so muss der Gesamtbereich als Gemengelage im Sinne der Nummer I 2.2 des Planungserlasses NRW bezeichnet

werden. Insbesondere die dem Plangebiet gegenüber liegende Seite der Straße "Auf den Holln" und die Nutzungen an den Verkehrswegen Von-Waldthausen-Straße, Wittekindstraße, Lehmkuhle und Auf den Scheffeln sind hauptsächlich von Wohnbebauung geprägt.

Da das Gebiet in großen Teilen bereits besiedelt ist, lassen sich Beeinträchtigungen durch Immissionen in dieser Hinsicht nicht mehr vorbeugend vermeiden. Für die Gemengelage bedeutet dies, dass die Wohnnutzungen in der Vergangenheit bereits einem gewissen Störgrad ausgesetzt waren, auf der anderen Seite die Nachbarschaft zu dieser Wohnbebauung in den jüngsten Betriebsgenehmigungen Berücksichtigung fand. Der Planungsgrundsatz, der hier vordringlich zum Tragen kommt, ist orientiert am Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gem. I 5.2.1 des Planungserlasses NRW, denn es ist durchaus erwünscht beide Nutzungen - sowohl die gewerbliche als auch die Wohnnutzung - an ihren Standorten zu sichern. Tatsächlich stellt sich die Situation so dar, dass bis auf das Abstellen der Container keine Beschwerden gegen die Gewerbebetriebe aus dem Umfeld vorgetragen wurden.

Ohne eine Steuerung über die Bauleitplanung könnte sich diese Situation jedoch nachteilig auf die Wohnbebauung auswirken, da der ehemalige Hauptnutzer, aufgrund von Betriebsreduzierungen Teile seines Grundstückes anderen Nutzern überlässt, wie beispielsweise dem erwähnte Entsorgungs- und Recycling-unternehmen, das einen Antrag in der Größenordnung nach BlmSchG gestellt hat.

Langfristig ist daher eine Verbesserung der Gesamtsituation anzustreben (Verbesserungsgebot gem. I 2.2 des Planungserlasses). Ziel der Bauleitplanung, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ist es daher, keine neuen Konfliktsituationen entstehen zu lassen und einer Verschlechterung planerisch entgegen zu steuern.

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Gebietsentwicklungsplanes auf die sich die IHK beruft, hätte eine Lösung der widerstreitenden Belange durch Beseitigung der Wohnnutzung an der Straße "Auf den Holln" erfolgen müssen.

Eine solche Lösung hätte bedeutet, dass ca. 250 Wohnungen zu beseitigen wären. Von dieser hart in die Lebensumstände der dort wohnenden Menschen und in das Eigentum eingreifenden Planung wird auch bei Betrachtung der voraussichtlichen finanziellen Dimension Abstand genommen. Es stellt sich aber auch die Frage, ob mit einer Beseitigung der Wohnbebauung an der Straße "Auf den Holln" überhaupt eine gravierende Verbesserung der Situation für die künftige Gewerbenutzung einhergehen könnte. Dies ist sehr zweifelhaft, da aus der Sicht einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung des gesamten Plangebietes immer die Restriktionen durch die Wohngebiete nördlich der Bahnlinie verbleiben. Weiterhin ist festzustellen, dass die Straßenanbindung des Plangebietes (Heinrich-Gustav-, Gas-, Lünsender und Von-Waldthausen-Straße) immer durch Wohngebiete führt und schon von daher eine Nutzungsbeschränkung fordert.

Um allen Schutzansprüchen der in dieser Gemengelage anzutreffenden Nutzungen gerecht zu werden, ist eine uneingeschränkte Nutzung des Gewerbegebietes nicht möglich. Aufgrund der geringen und nicht vergrößerbaren Schutzabstände zwischen Wohnen und Gewerbe ist eine Gliederung des Gewerbegebietes hinsichtlich des Störgrades nach dem Abstandserlass NRW vorgesehen, sodass eine Vielzahl von Betriebstypen, u. a. auch Anlagen zur Behandlung oder zum Umschlag überwachungsbedürftiger Abfälle, nicht zulässig sind.

Von dieser Regelung sind teilweise auch die vorhandenen Betriebe negativ betroffen, da sie ebenfalls unter die ausgeschlossene Abstandsklasse fallen. Da es sich hierbei

um eine gewachsene Situation handelt, die zum einen bislang zu keinen nennenswerten Konflikten geführt hat, zum anderen erteilte Genehmigungen nicht ohne Entschädigungen aufzuheben sind, bleiben diese Betriebe bestandsgeschützt und können unter der Voraussetzung, dass es zu einer Verbesserung der Emissionssituation kommt auch erweitert werden.

Der Bebauungsplan vereint damit beide der im Planungserlass NRW genannten Gebote - gegenseitige Rücksichtnahme und Verbesserung -.

Die detaillierte Ausführung zur Gliederung des Gewerbegebietes wird unter Punkt 7.1 dieser Begründung fortgeführt.

Neben der o.g. Problematik sollen vorbeugend auch Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Grund für diesen Ausschluss verdeutlichen die folgenden Ausführungen:

### **3.3 Zur Problematik nicht-integrierter Einzelhandelsstandorte**

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

Die grob skizzierten Entwicklungstendenzen wirken sich im hohen Maße auf die gewachsenen Zentrenstrukturen 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 23.01.1990, 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

---

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

umrissen werden:<sup>2,3,4</sup>

- In den vergangenen Jahren hat sich die Summe der Verkaufsflächen im Stadtgebiet kontinuierlich vergrößert. Parallel dazu nahm die Anzahl der Betriebe ab.
- Der Anteil der großflächigen Einzelhandelsbetriebe (>700m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) an nicht-integrierten Standorten ist in den vergangenen Jahren angestiegen.
- Die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung korrespondiert nicht mit der Entwicklung innerhalb der Versorgungszentren. Von den gewachsenen (integrierten) Zentren wiesen die Großzahl stagnierende bzw. rückläufige Verkaufsflächentendenzen auf. Hierunter fallen u.a. die Zentren Werne und Langendreer-Alter Bahnhof.
- Im Vergleich zu den anderen Oberzentren liegt die Verkaufsflächenkonzentration der Stadtmitte unter dem Durchschnitt. Dies ist auch 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 und Wattenscheider Innenstadt sowie der gewachsenen Stadtteilzentren gesetzt werden. Die weitere Verkaufsflächenexpansion an peripheren Standorten des Stadtgebietes ist zu bremsen

Bereits 1993 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) zentrenrelevante Handelsbetriebe nicht zu verhindern wären.

Auf Grund der bestehenden planungsrechtlichen Situation wären Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nur bedingt zu verhindern.

Neben dem Schutz der Innenstadt Bochum und Wattenscheid sowie 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 Flächenpotenziale weiterhin für Industriebetriebe, produzierende

---

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

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

<sup>4</sup> vgl. GMA mbH (2002): Der Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid als Einzelhandelsstandort; Köln

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. Verwaltungsrichtlinien 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 Gewerbegebiete hingewirkt werden.

### 3.4 Situation des Handels in Langendreer und Werne

In den Zentren Werne und Langendreer-Alter Bahnhof ist die Verkaufsfläche ebenso rückläufig wie die Anzahl der Betriebe (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Veränderung der Verkaufsfläche und der Anzahl der Betriebe in den Versorgungszentren Werne und Langendreer-Alter Bahnhof

|                     | Werne   |         |                  | Langendreer-Alter Bahnhof |          |                 |
|---------------------|---------|---------|------------------|---------------------------|----------|-----------------|
|                     | 1991    | 2003    | Zu- oder Abnahme | 1991                      | 2003     | Zu-oder Abnahme |
| Verkaufsfläche      | 7 200qm | 6 800qm | - 5,6 %          | 13 100qm                  | 12 500qm | - 4,6 %         |
| Anzahl der Betriebe | 101     | 97      | - 4 %            | 71                        | 60       | -15,5%          |

Das Warensortiment hat in den Zentren vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich stark abgenommen. Eine weniger starke Abnahme des Warenangebotes hat der mittelfristige Bedarfsbereich zu verzeichnen. Im langfristigen Bedarfsbereich hat das Warenangebot im Zentrum Werne zugenommen und im Zentrum Langendreer-Alter Bahnhof abgenommen (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Veränderung des Warenangebotes in den Versorgungszentren Werne und Langendreer-Alter Bahnhof

|   | Werne |      | Langendreer-Alter Bahnhof |      |
|---|-------|------|---------------------------|------|
|   | 1991  | 2003 | 1991                      | 2003 |
| Häufigkeit der Warengruppen im kurzfristigen Bedarfsbereich   | 71    | 59   | 33                        | 24   |
| Häufigkeit der Warengruppen im mittelfristigen Bedarfsbereich | 24    | 18   | 28                        | 24   |
| Häufigkeit der Warengruppen im langfristigen Bedarfsbereich   | 17    | 20   | 18                        | 17   |

Das v.g. Einzelhandelsstukturgutachten (ECON-CONSULT, 1992) hat schon 1992 für

das Stadtteilzentrum Werne eine Komplettierung des Einzelhandelsbesatzes und Flächenerweiterungen um rund 1.000 qm Verkaufsfläche innerhalb des städtebaulich integrierten Versorgungszentrums und eine qualitative Angebotsverbesserung empfohlen. Für das Stadtteilzentrum Langendreer-Alter Bahnhof wurde empfohlen, das Einzelhandelsangebot qualitativ zu verbessern. Darüber hinaus wurde angeraten, die weitere Entwicklung dezentraler Standorte, insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten, zu begrenzen.

Die Empfehlungen des Gutachtens konnten auf Grund der negativen Tendenz der Einzelhandelsentwicklung in den Zentren Werne und Langendreer-Alter Bahnhof nicht umgesetzt werden. Der Rückgang der Verkaufsfläche und der Anzahl der Betriebe sowie der Rückgang im kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereich haben dazu geführt, dass sowohl die Versorgungsfunktion der o.g. Zentren als auch die Kaufkraftbindung der umliegenden Bevölkerung abgenommen hat. Der Rückgang der Versorgungsfunktion der Zentren führt insbesondere bei der immobilen Bevölkerung zu einer schlechteren Versorgung. Zudem schafft eine räumliche Konzentration von Versorgungseinrichtung eine funktionale und stadtgestalterische Verbesserung, da so z. B. unansehnliche Leerstände vermieden werden können. Außerdem wären darüber hinaus in Folge der räumlichen Distanz und der Zäsurwirkung durch die DB-Trasse keine Synergieeffekte für die o.g. Zentren durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zu erwarten.

Um das Einzelhandelsangebot in den v.g. Zentren auch künftig zu sichern, das ohnehin wie aufgezeigt durch negative Entwicklungen geprägt ist, und um die Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Nahbereich zu erhalten, wird die Ansiedlung von Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen.

#### **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, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das 'Räumliche Ordnungskonzept' ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung.

Auf diesem Grundmodell baut das 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept' auf. Den 13 Siedlungsschwerpunkten sind 40 Zentren zugeordnet, die eine möglichst wohnungsnah Versorgung gewährleisten sollen. Die 40 Zentren sind in vier Zentrentypen unterteilt, die von der oberzentralen Versorgungsfunktionen der City (Typ 1) bis zur wohnungsnahen Nahversorgung (Typ IV) gehen. Beide Konzepte sind bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Nach dem 'Räumlichen Ordnungskonzept' liegt das Plangebiet außerhalb eines Siedlungsscherpunkts und gehört zum Einzugsbereich von Werne, einem

Siedlungsscherpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Südlich grenzt das Gebiet an den Siedlungsschwerpunkt Langendreer, einem Siedlungsschwerpunkt 2. Größenordnung (Typ B<sub>2</sub>).

Den beiden o.g. Siedlungsschwerpunkten sind gemäß dem 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Zentren Werne, entspricht Zentrentyp III Nahversorgung, und Langendreer-Alter Bahnhof, entspricht Zentrentyp III überwiegend Nahversorgung, zugeordnet.

Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Werne betrug am 01.01.2003 ca. 11.990 Einwohner und wird nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 auf ca. 12.210 Einwohner steigen. Für Langendreer betrug die Einwohnerzahl am 01.01.2003 21.750 Einwohner. Hier sagt die derzeit gültige Prognose von 2010 eine auf ca. 21.420 sinkende Einwohnerzahl voraus.

Unabhängig von der im Zentrum Werne steigenden und im Zentrum Langendreer-Alter Bahnhof sinkenden Bevölkerungszahl, geht es hier insbesondere darum, die Flächen des Plangebietes überwiegend als Standort für Gewerbebetriebe unter Berücksichtigung benachbarter Wohngebiete zu sichern und zu entwickeln.

## **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine nachhaltige 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 beinhaltet im Plangebiet des Bebauungsplanes die Nutzungsdarstellung "Gewerbliche Baufläche".

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 764 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **5. Planverfahren**

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 764 wurde am 13.10.1999 durch eine Dringlichkeitsentscheidung des Oberbürgermeisters mit einem Ratsmitglied zur Aufstellung des Bebauungsplanes begonnen. Der Rat der Stadt Bochum hatte die Dringlichkeitsentscheidung in seiner Sitzung am 18.11.1999 genehmigt.

In der Zeit vom 27.06. bis 26.07.2002 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung, am 08.07.2002 die Bürgerversammlung im Gemeindehaus St. Marien statt.

Mit Schreiben vom 05.07.02 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Die letztgenannten Verfahrensschritte wurden in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 774 - Salweidenbecke - durchgeführt, der von der Problematik ähnlich gelagert ist. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurden Anregungen aus der Nachbarschaft insbesondere zum Störgrad des ansässigen Müllrecycling-Unternehmen geäußert. Der Wunsch der Bevölkerung ging in die Richtung, das Gebiet zu einem Wohnstandort oder zu einer Grünfläche zu entwickeln.

Im Gegensatz dazu wandten die ansässigen Betriebe im Einvernehmen mit der IHK ein, sie seien durch die restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes in ihrer mittel- bis langfristigen Existenz gefährdet.

In der Zeit vom 01.07. bis 01.08.2003 lag der Bebauungsplan öffentlich aus. Die IHK und die ansässigen Betriebe wiederholen ihre Anregungen, die restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzuheben. Den Anregungen wurde aus den in dieser Begründung genannten Gründen nicht gefolgt.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

Gemäß der Charakterisierung in § 8 der Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Unter Berücksichtigung, dass der Planbereich eingebettet ist in eine historisch gewachsene, gemischte Nutzungsstruktur, die durch unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe charakterisiert ist, soll der unter die Begriffsbestimmung "nicht erheblich belästigend" fallende Nutzungskatalog weiter eingeschränkt werden (vgl. auch Punkt 3.2). Dazu wird das Plangebiet nach dem Abstandserlass NRW gegliedert. Bezugspunkte für die Zonierung des Gewerbegebietes sind die dem Plangebiet nächstgelegenen Wohngebäude:

- südwestlich der Straße "Auf den Holln"
- südlich der Straße "Auf den Scheffeln" bzw. "Lehmkuhle"

Für die Beurteilung, welche Abstandsklassen in Bezug zu den Wohngebieten Anwendung finden, ist weiterhin folgende Tatsache von Belang: Betrachtet man ausschließlich die o. g. Wohnbereiche, könnte man zu der Annahme gelangen, es handele sich um "Allgemeine" Wohngebiete. Da diese Gebiete jedoch seit je her von Gewerbe - früher sogar Industrie - beeinträchtigt werden, ist diese Einstufung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht haltbar. An der Straße "Auf den Holln" ist eine Vorbelastung durch ein- und ausfahrenden Gewerbeverkehr gegeben; die nördlich des Plangebietes gelegenen Bereiche sind zusätzlich durch die Bundesbahnstrecke durch Lärm und Erschütterungen beeinflusst. Die DBImm wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die gegenwärtige Streckenauslastung nicht der Vollauslastung entspricht; die DB AG behält sich vor, die Zugfrequenzen und Zuggeschwindigkeiten zu erhöhen. Die Nachbarschaft muss daher als "Gemengelage" eingestuft werden und erfährt damit hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation den Schutzanspruch analog zu einem Mischgebiet. Unterstützung erfährt diese Einstufung durch die Tatsache, dass bei den Betriebsgenehmigungen der ansässigen Unternehmen an den Wohngebäuden "Auf den Scheffeln" und "Auf den Holln" die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte zugrunde gelegt wurden.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Sachlage setzt sich die Gliederung des Plangebietes wie folgt zusammen:

- Die erste Zone beinhaltet die Flächen, die unter 100 m von den nächstgelegenen Wohngebäuden entfernt liegen. Prinzipiell wären hier keine Betriebe aus der Abstandsliste zulässig. Aufgrund der Vorbelastung soll hier die Abstandsklasse VII mit 100 m Abstand generell zulässig sein (s. Planzeichen 1).
- In der zweiten Zone, im Innenbereich des Gewerbegebietes, die zwischen 100 und 200 m Entfernung von den nächstgelegenen Wohnhäusern aufweist, sind Anlage aus der Abstandsklasse VI (200 m Abstand) generell zulässig (s. Planzeichen 2).

Die Gliederung verfolgt das Ziel, einen Ausgleich zwischen den im und um das

Plangebiet anzutreffenden unterschiedlichen Nutzungen unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme herbeizuführen. Die Höherstufung bei der Abstandsklasse kommt der Nutzung des Gewerbegebietes entgegen, ohne jedoch die Grenze der Zumutbarkeit für die Wohnbebauung zu vernachlässigen.

Das Planerfordernis entstand vor dem Hintergrund, dass störende Nutzungen in den Planbereich einzudringen drohen und damit Konflikte hervorrufen könnten, die zurzeit nicht oder nicht in dem Ausmaß vorhanden sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben daher vorbeugenden bzw. steuernden Charakter. Vom Großteil der im Plangebiet genehmigten bzw. ausgeübten Nutzungen, mit Ausnahme der Containerlagerung, gehen keine bekannten Belästigungen aus, dennoch werden auch sie von der Gliederung des Planbereiches erfasst und damit zum Teil unzulässig. Es ist städtebaulich nicht vertretbar, mit dem Bebauungsplan Entschädigungsleistungen für eine im Prinzip verträgliche Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen auszulösen. Für die genehmigten und ausgeübten Nutzungen regelt Planzeichen 3, dass diese Bestandsschutz haben.

Bei Erweiterungen für die bestandsgeschützten Nutzungen tritt auch hier der vorbeugende Charakter der Bauleitplanung in den Vordergrund: Für die umliegende Wohnnutzung wirkt sich insbesondere ein zunehmender Gewerbeverkehr negativ aus, der, bis er auf überörtliche Straßen trifft, zunächst über gering ausgebaute Straßen mit begleitender Wohnbebauung geführt werden muss. Erweiterungsplanungen sind daher an eine Verbesserung der Emissionssituation gebunden, die beispielsweise durch eine verstärkte Verlagerung des Zu- und Auslieferungsverkehrs auf die Schiene erreicht werden könnte.

Um der bereits angesprochenen Problematik, die durch die Konzentration mehrerer Müllentsorgungsunternehmen in den Stadtteilen Langendreer und Werne hervorgerufen wird, wirksam gegenzusteuern, sollen nicht nur die in der Größenordnung der von der Abstandsliste erfassten Betriebe ausgeschlossen werden, sondern generell Betriebe aus der Sparte Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen. Niederschlag findet dieses Ziel im Planzeichen 4:

*Betriebe und Anlagen, die eine Verwertung, Lagerung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen verfolgen, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).*

Wie bereits unter Punkt 3.3 und 3.4 ausführlich dargestellt ist, liegt der Planbereich außerhalb der benachbarten Versorgungszentren Langendreer-Alter Bahnhof und Werne. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Lebensmitteldiscounter u. ä., verstärkt in Gewerbegebiete eindringen. Standorte außerhalb der Stadtteilzentren haben für die Siedlungsschwerpunkte jedoch kaum Synergieeffekte und verstärken damit den negativen Trend von rückläufigen Verkaufsflächen in den gewachsenen Versorgungszentren. Darüber hinaus sollen die Gewerbegebiete auch selbst vor einer Entwicklung zu einem Einzelhandelsstandort geschützt werden. Der Ausschluss jeglichen Einzelhandels, soweit er nicht in Verbindung mit der Produktion steht, also auch eines Kioskes, ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass das Zentrum Langendreer-Alter Bahnhof quasi vor der Tür liegt. Die Flächen sollen gänzlich für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen freigehalten werden und gleichzeitig dämpfender Einfluss auf die Grundstückspreise genommen werden.

*Planzeichen 5:*

*Für die Gewerbegebiete gilt die Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, nur dann zulässig sind, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).*

Ein weiteres stadtplanerisches Problem stellt das Eindringen von Vergnügungsstätten in Gewerbegebiete dar. Die Auswirkung sind dabei mit denen des Einzelhandels zu vergleichen. Auch Vergnügungsstätten führen in Gewerbegebieten zu bodenrechtlichen Spannungen und sollen daher über das *Planzeichen 6* ausgeschlossen werden:

*Die im Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).*

### **6.1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Als Mischgebiet wird das denkmalgeschützte Gebäude in der Nordspitze des Plangebietes festgesetzt. Es handelt sich hier zwar um ein Wohngebäude mit reiner Wohnnutzung aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gewerbegebiet sind es aber immissionsschutzrechtliche Gründe, die eine Wohngebietsfestsetzung nicht zulassen. Dies bedeutet im konkreten Fall eine Herabsetzung des Immissionsschutzanspruches.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **6.3 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -**

Zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Dieser soll über die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gesichert werden.

### **6.4 Leitungsrechte/Versorgungsflächen**

Für die Stadtwerke Bochum GmbH werden im Bebauungsplan folgende Rechte gesichert:

- 2 Stromversorgungstrassen mit 3 m breiten Schutzstreifen als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 2 Wasserhausanschlussleitungen mit 3 m breiten Schutzstreifen als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Gasdruckregelschrankanlage als Versorgungsfläche "Gas" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- 2 10-kv-Transformatorstationen als Versorgungsfläche "Strom" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Im Planbereich liegt außerdem eine außer Betrieb befindliche Ruhrgas-Leitung. Die Lage der Leitung wird im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Sofern die Leitung bei geplanten Baumaßnahmen störend wirkt, sollte mit der Ruhrgas-Betriebsabteilung Altenessen, Tel.: 0201/184-8232, Kontakt aufgenommen werden.

## **6.5 Bergbau**

Nach den Unterlagen der Abteilung Bergbau und Energie der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Plangebiet über auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern. In mehreren Flözen ist umfangreich Steinkohle in oberflächennahen und tiefen Bereichen gewonnen worden. Aufgrund der umgegangenen Gewinnungstätigkeit im oberflächennahen Bereich muss auch heute noch mit Setzungen der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Die jetzigen Bergwerkseigentümer wurden auf Anregung der Bezirksregierung an der Planung beteiligt.

Die E.ON Montan GmbH wies in ihrer Antwort darauf hin, dass in ihren Archivunterlagen Hinweise auf einen ehemaligen Luftschutzstollen im mittleren Planbereich vorhanden sind, dessen Zustand und Lage aber nicht bekannt ist. Gemäß der Empfehlung der E.ON wird der ungefähre Lagebereich als "Gefährdungsbereich bezüglich der Standsicherheit" über die u. g. Kennzeichnung hinaus besonders kenntlich gemacht.

Für den Gesamtbereich enthält der Bebauungsplan folgende Kennzeichnung:

*Vom Bergbau betroffene Flächen:*

*Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch ist teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).*

## **6.6 Bodenschutz und Altlasten**

Mit Datum vom 23.01.2003 wurde von der CDM Jessberger GmbH ein Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung vorgelegt.

Die Untersuchungsergebnisse lassen sich in folgender Weise zusammenfassen:

1. Das Gelände ist flächendeckend mit anthropogenen Anschüttungen überdeckt worden. Die maximale erbohrte Mächtigkeit beträgt 11,60 m.
2. Unterhalb der Anschüttung stehen natürlich abgelagerte quartäre Lößlehme an.
3. Die toxischen Gase in der Bodenluft sind unauffällig. Die Methan- und Schwefelwasserstoffgehalte liegen unterhalb der Nachweisgrenze.
4. Eine Grundwassernutzung außer, zur Beprobungszwecken, ist auszuschließen.

Dementsprechend werden im Plangebiet zwei Bereiche kenntlich gemacht:

*Kennzeichnung A*

*Nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist eine Nutzung als*

*Kinderspielplatz möglich, da die Prüfwerte der Verordnung eingehalten werden.*

### *Kennzeichnung B*

*Die Anschüttungen sind flächig mit Arsen, Blei, Cadmium, Cyaniden und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen verunreinigt. Die einzigen Überschreitungen der Prüfwerte für Industrie- und Gewerbeflächen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Arsen und Benz(a)pyren an 2 Stellen werden wegen der Probennahmetiefe von 0,35 bis 0,9 m unter der Geländeoberkante und auf Grund der Nutzung der Fläche als Containerstellplatz mit einer Abdeckung aus Ziegelbruch zur Befestigung toleriert.*

*Die untersuchte Fläche ist infolge der orientierenden Gefährdungsabschätzung als Industrie- und Gewerbestandstück nutzbar. Erdarbeiten müssen jedoch auf Grund der abfallrechtlichen Relevanz der Aushubmaterialien durch einen entsprechenden Fachgutachter überwacht werden. Weiterhin sind bei Erdarbeiten die Belange des Arbeitsschutzes nach den Richtlinien der Tiefbauberufsgenossenschaft (BGR 128) einzuhalten.*

*Sollte das Gelände einer höherwertigen Nutzung (z.B. Wohnbebauung) zugeführt werden, so ist aus umwelttechnischen Gesichtspunkten eine erneute fachgutachterliche Bewertung erforderlich.*

Darüber hinaus wiesen die Bezirksregierung und die untere Bundesbodenschutzbehörde darauf hin, dass das Gebiet in einer Zone liegt, in der Methanzuströmungen wahrscheinlich sind, obwohl die Bodenluftuntersuchungen keine Hinweise auf Methan enthielten. Aus prophylaktischen Gründen enthält der Bebauungsplan folgende Kennzeichnung:

### *Methanaustrittsbereiche*

*Obwohl die Bodenluftuntersuchen keine Hinweise auf Methan ergeben haben, liegt das Areal des B-Planes Nr. 674 in der Zone 3 der Karte der potentiellen Methanaustrittsbereiche im Baugrund und an der Erdoberfläche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000).*

*Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Karbongebirge in Verbindung mit dem unter Tage umgegangenen Steinkohlenbergbau stammende Methanzuströmungen wahrscheinlich. Es wird im Rahmen von Baumaßnahmen dringend empfohlen, Risiken durch Vorsorgemaßnahmen zu minimieren, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, in Dortmund abzustimmen.*

## **6.7 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bestehende Baurechte nicht ausgeweitet. Damit wird die beabsichtigte Planung von den Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein "Ausgleich nicht

erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren”.

Es sind darüber hinaus keine Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale betroffen.

Aus den gleichen Gründen wird auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG verzichtet.

## **6.8 Entwässerung**

Die Flächen des o. a. Bebauungsplanes liegen im Einzugsgebiet der Kläranlage Bochum-Ölbachtal. Für das Gesamteinzugsgebiet der Kläranlage hat der Ruhrverband zur Festlegung der Niederschlagswasserbehandlung eine Schmutzfracht-/Entlastungsberechnung aufgestellt. Die o.a. Flächen sind dort als Mischgebiete berücksichtigt worden. Bei der Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben sind die Einleitungsbedingungen der Indirekteinleiterverordnung und die Ortsatzung einzuhalten.

Inwieweit die angesetzten Schmutzfrachten dann in einer neuen Berechnung angepasst werden müssen, kann jetzt noch nicht abschließend beantwortet werden. Sonstige Anregungen und Bedenken bestehen nicht.

## **6.9 Hinweise**

### **6.9.1 Bodendenkmäler**

Nach dem Kenntnisstand des Westfälischen Amtes für Archäologie werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt. Bei Erdarbeiten jeglicher Art können jedoch nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden, sodass vorbeugend folgender Hinweis aufgenommen wird:

*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 NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).*

### **6.9.2 Baudenkmäler**

Das Gebäude Auf den Holln 1-3, im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, ist als Baudenkmal eingetragen und wird entsprechend gekennzeichnet.

### **6.9.3 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

## 6.10 Kennzeichnung zu Kampfmittelfunden

Der Bebauungsplan macht auf folgende Situation aufmerksam:

*Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet und 2 zusätzliche vermutliche Blindgängereinschlagstellen erkennen. Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da Schlagschatten von Gebäuden keine Aussagen über weitere mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen. Das Absuchen der Baugruben ist erforderlich. Vor Beginn der Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen erforderlich. Eine weitere vermutliche Blindgängereinschlagstelle wurde bereits unter Fdst.Nr. 1/34563 gemeldet, jedoch noch nicht bearbeitet. Sollte ein Absuchen der Baugruben beantragt werden, bitte Bezug auf die Fundstellenummer der Luftbildauswertung nehmen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.*

## 7. DB-Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Gleisanschluss. Alle Anlagen zum Betreiben des Gleisanschlusses müssen uneingeschränkt erhalten bleiben.

Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, ist die DB Services Immobilien GmbH bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze rechtzeitig vorher in Form von Bauanträgen zu beteiligen.

Anpflanzungen im Grenzbereich der DB sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

## 8. Flächenbilanz

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| Gewerbegebiet                       | 95.330 m <sup>2</sup>  |
| Mischgebiet                         | 1.360 m <sup>2</sup>   |
| Öffentliche Grünfläche - Spielplatz | 4.700 m <sup>2</sup>   |
| Gesamt                              | 101.390 m <sup>2</sup> |

## 9. Kosten

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