

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. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 787 - Veimannstraße -
für ein Gebiet östlich der Autobahn BAB A 43, westlich der Herner Straße und
südlich der Stadtgrenze Herne/ Bochum

1. Lage im Raum
2. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung
3. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
 - 3.1 Planungsanlass
 - 3.2 Planerische Zielsetzung
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
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Verkehrliche Erschließung
 - 6.3.1 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 6.4 Versorgungsleitungen
 - 6.5 Eingriffsregelungen/Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 6.6 Kennzeichnungen
 - 6.6.1 Bergbau
 - 6.6.2 Bodenschutz und Altlasten
 - 6.7 Nachrichtliche Übernahmen
 - 6.7.1 Bauliche Anlagen und Werbung an Bundesfernstraßen
 - 6.8 Hinweise
 - 6.8.1 Bodendenkmäler
 - 6.8.2 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 6.8.3 Entwässerung
 - 6.8.4 Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen
 - 6.8.5 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom
 - 6.8.6 Kampfmittel
 - 6.8.7 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen
7. Flächenbilanz
8. Kosten

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bochum-Riemke, nördlich des Stadtteilzentrums Riemke. Eingegrenzt wird der Planungsbereich westlich durch die Bundesautobahn A 43, östlich durch die Herner Straße und nördlich durch die Stadtgrenze zu Herne. Östlich und auch südlich befinden sich gewerbliche Nutzungen. Nördlich, auf Herner Stadtgebiet, und südlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Herner Straße, befindet sich Wohnbebauung.

2. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung

Das Plangebiet wird durch die Veimannstraße in einen östlichen und einen westlichen Bereich geteilt. Es ist ausschließlich gewerblich genutzt. Der Planbereich wird im östlichen Teil durch eine Tankstelle mit Verkaufs-Shop (Verkaufsfläche 108 m²) einschließlich einer Waschstraße geprägt. Die im westlichen Bereich stehenden Gebäude sind nach Aufgabe der Büro- sowie Einzelhandelsnutzung (Ladenlokal für den Verkauf von Telekommunikationsgeräten) zur Zeit ungenutzt. Im nordwestlichen Bereich an der Herner Stadtgrenze befindet sich ein Lagerplatz für Container sowie die Feuerwehrezufahrt und gleichzeitige Notein- und ausfahrt zur Veimannstraße eines westlich zum Planbereich gelegenen Gewerbebetriebes.

3. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

3.1 Planungsanlass

Bisher gab es für den Planbereich keinen Bebauungsplan, so dass das Gebiet 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 2001 wurde eine Bauvoranfrage zum Umbau und zur Nutzungsänderung eines Ladenlokales (bisherige Nutzung Büro und Verkauf von Telekommunikationsgeräten) in einen Lebensmittel-SB-Markt gestellt. Das Vorhaben hätte ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes genehmigt werden müssen. Das widerspräche jedoch der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung bezüglich der Sicherung der bestehenden integrierten Zentrenstruktur sowie der Sicherung von Flächen für produzierendes Gewerbe. Dieser Antrag war der Anlass, den Bebauungsplan Nr. 787 aufzustellen, um die zukünftige Nutzung in diesem Bereich zu regeln. Die Zurückstellung des Antrages erfolgte am 28.02.2002.

3.2 Planerische Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan soll eine Strukturierung des Stadtgebietes unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe sowie für den Dienstleistungssektor (außerhalb des Einzelhandels) erreicht werden.

Neben dem Schutz vor einer kleinräumigen Unterteilung des Stadtgebietes bei unkoordinierter Nutzungsdurchmischung durch weitere Einzelhandelsstandorte 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 zusammenhängender Gewerbe- und Industriegebiete zunehmend schwieriger.

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und der vorhandenen Erschließung erscheint das Baugebiet in besonderem Maße geeignet für produzierende Gewerbebetriebe.

Insbesondere die Konflikte mit angrenzenden Nutzungen erfordern, dass die bereits verfügbaren Flächenpotentiale weiterhin für Industriebetriebe, produzierende Gewerbebetriebe, Handwerker und Büro- bzw. Verwaltungseinrichtungen gesichert werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass gerade im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor (außerhalb des Einzelhandels) Chancen liegen, auch künftig ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot zu schaffen. Handwerk und produzierendes Gewerbe sind, auf die benötigten Flächen bezogen, im Mittel arbeitsplatzintensiver als Einzelhandeleinrichtungen.

Neben dem Verlust der Fläche für Industriebetriebe, produzierende Gewerbebetriebe, Handwerker und Büro- bzw. Verwaltungseinrichtungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben werden die Erwartungen der Flächeneigentümer bzgl. der erzielbaren Kaufpreise in die Höhe getrieben. Durch den angestrebten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten, in denen **diese nach jetzt geltendem Planungsrecht zu genehmigen wären**, kann daher auch dämpfend auf die Grundstückspreise im Sinne einer Entwicklungschance für andere Gewerbebezüge hingewirkt werden.

Die Erwartungen der Eigentümer an eine möglichst ertragreiche Grundstücknutzung werden hier hinter das Ziel, auch ein ausreichendes Angebot an Flächen für produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen usw. vorzuhalten, zurückgestellt.

4. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

4.1 Räumliches Ordnungskonzept

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im "Räumlichen Ordnungskonzept" der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.95 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B₁, B₂, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Es soll eine räumliche Strukturierung von zusammenhängenden Gewerbeflächen erreicht und eine kleinräumige Unterteilung durch Einzelhandel an nicht-integrierten Lagen verhindert werden.

Nach dem "Räumlichen Ordnungskonzept" liegt das Baugebiet im Einzugsbereich zum Siedlungsschwerpunkt Riemke-Hofstede, einem innerstädtischen Schwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Einzugsbereichs zu diesem Siedlungsschwerpunkt betrug am 01.01.2004 ca. 6941 Einwohner. Nach der derzeit

gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl auf ca. 7210 Einwohner ansteigen.

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 vom Rat der Stadt Bochum am 13.06.1979 beschlossene Flächennutzungsplan ist seit dem 31.01.1980 rechtswirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet "Gewerbliche Baufläche" (G) dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 787 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 787 - Veimannstraße - wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 15.01.2002 beschlossen; die Veröffentlichung erfolgte am 04.02.2002.

Zur Sicherung der Planung wurde in der Sitzung des Rates am 21.11.2002 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre trat am 22.12.2002 in Kraft.

In der Zeit vom 17.03.2003 bis 17.04.2003 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung, am 31.03.2003 die Bürgerversammlung statt.

Mit Schreiben vom 17.03.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

6. Planinhalt

In dem Bebauungsplan werden das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen nicht festgesetzt. Es handelt sich daher um einen 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.

Innerhalb des Plangebietes werden Gewerbegebiete sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Textliche Festsetzungen werden zur Art der Nutzung getroffen, um innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete störende Arten von gewerblichen Betrieben auszuschließen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Aufgrund der vorhandenen wie auch der aufgegebenen Nutzung sowie der Zielsetzung

des Bebauungsplanes werden sowohl der westliche als auch der östliche Bereich des Plangebietes als "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt.

Die Gewerbegebiete erhalten folgende textliche Festsetzungen:

Gewerbegebiet (GE)

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

Planzeichen 1

Für die Gewerbegebiete gilt die Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO) stehen.

Der Planbereich liegt außerhalb eines Siedlungsschwerpunktes. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass Einzelhandelsbetriebe, Lebensmitteldiscounter u.ä., verstärkt in Gewerbegebiete eindringen. Standorte außerhalb der Stadtteilzentren haben für die Siedlungsschwerpunkte jedoch kaum Synergieeffekte und verstärken damit den negativen Trend **der Durchmischung unvereinbarer Nutzungen.**

Auch sollen Gewerbegebiete zur Sicherung der Flächen für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen vor einer Entwicklung zu Einzelhandelsstandorten geschützt werden.

Die Erwartungen der Eigentümer an eine möglichst ertragreiche Grundstücknutzung werden hier hinter das Ziel, auch ein ausreichendes Angebot an Flächen für produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen usw. vorzuhalten, zurückgestellt.

Es gelten in diesen Gewerbegebieten die Regelungen gem. § 9 Abs. 1 FstrG, 40 m - Anbauverbotszone bzw. 100 m - Zone, für die die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde erforderlich ist. Da sich hier aber bereits Gebäude befinden, sind zur Sicherstellung der Ziele des Bebauungsplanes Regelungen bezüglich der Nutzung des Bestandes zu treffen.

Die Festsetzung im Planzeichen 1 soll sicherstellen, dass sich im Plangebiet solche Handwerks- oder produzierende Gewerbebetriebe ansiedeln können, die lediglich im Sinne einer Nebeneinrichtung Einzelhandel mit eigenen Produkten betreiben. Die Zweckbestimmung des Baugebietes, Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten zu bleiben, wird dadurch nicht tangiert, da es sich nicht um isolierten Einzelhandel handelt.

Die allgemeine Zweckbestimmung von Gewerbegebieten bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Die Versorgung der in dem Gebiet arbeitenden Personen mit Waren des täglichen Bedarfs ist durch die umliegenden Wohn- und Mischgebiete mit den entsprechenden (Verkaufs-) Einrichtungen gesichert.

Planzeichen 2

Für das Gewerbegebiet gilt die Einschränkung, dass Schank- und Speisewirtschaften, Gewerbebetriebe mit Musikdarbietungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Versammlungsstätten, Vergnügungsstätten, Bordelle, Eros-Center, Dirnenunterkünfte, Massagesalons sowie alle anderen Arten von Anlagen und Einrichtungen, die gewerblich betriebenen sexuellen Darbietungen oder Dienstleistungen dienen, nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).

Steigende Grundstückspreise und die damit zu erwartende Einleitung von Verdrängungsprozessen vorhandener Betriebe durch die Ansiedlung finanzkräftigerer Nutzungen sind auch bei der Ansiedlung von Betrieben aus dem hier aufgeführten Nutzungskatalog zu erwarten. Hinzu käme hier, insbesondere bei den aufgeführten Anlagearten aus dem Bereich der sexuellen Darbietung und Dienstleistung, dass die durch die Genehmigung solcher Einrichtungen eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem sog. "Trading-down-Effekt" führen, der auch für den Standort eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt.

Schank- und Speisewirtschaften, Gewerbebetriebe mit Musikdarbietungen, Versammlungs- sowie Vergnügungsstätten sollen darüber hinaus in den zentralen Bereichen der Stadt und der Stadtteile konzentriert werden, um zum einen übermäßigen Fahrzeugverkehr in eher periphere Gebiete zu verhindern und zum anderen die Zentren mit einem ausgeweiteten Angebot an verschiedenen Einrichtungen und Dienstleistungen zu stärken und zu entwickeln.

Planzeichen 3

Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellenshops (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Autobahn BAB A 43 und liegt zum überwiegenden Teil im Bereich der 40 m - Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FstrG b.z.w. der 100 m - Zone, für die die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde für bauliche Anlagen gem. § 9 Abs. 3 erforderlich ist. Die Neuerrichtung von Gebäuden ist daher ausgeschlossen b.z.w. nur bedingt möglich. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle, die einen Verkaufsshop mit einer Verkaufsfläche von 108 m² enthält. Die Zulassung der Ausnahmen von der Festsetzung bezüglich des Einzelhandels beinhaltet, dass der in diesem Bereich ansässige Einzelhandelsbetrieb in seiner jetzigen Form auch weiterhin zulässig ist und darüber hinaus Erweiterungen und Änderungen ausnahmsweise zulässig sind. **Auch bei Erneuerung der ansonsten im Bebauungsplangebiet allgemein zulässigen Tankstelle ist ein heutzutage üblicher Tankstellenshop in einer Größenordnung von bis zu ca. 150 m² ausnahmsweise zulässig.**

Planzeichen 4

Vorhandene Betriebe sowie genehmigte und ausgeübte Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Betriebe

und ausgeübten Nutzungen, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, sind ausnahmsweise zulassungsfähig (1 Abs. 10 BauNVO), sofern es zu keiner Verschlechterung der Emissionssituation kommt.

Zu den vorhandenen Betrieben und ausgeübten Nutzungen zählen auch die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (gem. BImSchG) genehmigte bestehende Feuerwehrzufahrt und Notein- und -ausfahrt zur Veimannstraße sowie der Lagerplatz für Container des westlich zum Plangebiet gelegenen Betriebes.

In dem zu o.a. Betrieb gehörigen Teilbereich des westlichen Bereichs des Plangebietes werden daher trotz der 40 m- Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FstrG b.z.w. der 100 m - Zone, für die die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde für bauliche Anlagen gem. §9 Abs. 3 FstrG erforderlich ist, o.a. Festsetzungen getroffen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem Bebauungsplan werden das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen nicht festgesetzt. Es handelt sich daher um einen 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 Verkehrliche Erschließung

6.3.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließungsstruktur der Stadt Bochum ist durch ein radialkonzentrisches Straßensystem gekennzeichnet. Neben den drei nicht vollständig geschlossenen Ringen gehen acht Radialstraßen vom sog. Gleisdreieck rund um die Innenstadt aus.

Das Plangebiet liegt an der Herner Straße, eine der o. a. Radialstraßen. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Anschlussstelle der BAB A 43 Recklinghausen/Wuppertal.

Darüber hinaus wird das Plangebiet durch die Veimannstraße erschlossen, die in die Herner Straße mündet und das Plangebiet in einen östlichen und einen westlichen Bereich teilt.

Beide Straßen werden, entsprechend ihrer Nutzung, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird über die Station Rensingstraße durch die Stadtbahnlinie U 35 erschlossen. Damit ist eine direkte Anbindung an die Stadtzentren von Bochum und Herne gewährleistet

6.4 Versorgungsleitungen

Im Planbereich liegen im Bereich der Herner Straße/Bochumer Straße Versorgungsleitungen.

6.5 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Regelungen in dem Bebauungsplan 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.

6.6 Kennzeichnungen

6.6.1 Bergbau

Aus bergbaulicher Sicht wird folgende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bergbau (§ 9 BauGB)

Unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Bergbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherheitsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs 5 Nr. 2 BauGB)

6.6.2 Bodenschutz und Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine orientierende Untersuchung bezüglich der Altlastensituation durchgeführt. (Gutachten des Chemischen Untersuchungsamtes vom 14.08.2003). Im Zuge der Untersuchung wurden 3 Bohrungen (RKS 1 bis RKS 3) durchgeführt. Die Bohrung RKS 2 wurde ergänzend zwecks Entnahme einer Bodenluftprobe zur provisorischen Bodenluftmessstelle ausgebaut. Für die Beurteilung der Oberböden wurde aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Planbereiches lediglich eine Oberbodenmischprobe (MP 1) gemäß BBodSchV genommen.

Unter der Geländeoberkante (GOK) liegen zunächst aufgefüllte Böden an, die sich in unterschiedlicher Art zusammensetzen und bis in Tiefen zwischen 0,7 m (RKS 3) und 2,4 m (RKS 2) u. GOK reichen. Vorherrschende Materialien sind hierbei Schlacke, Schotter, Sand und Schluff. Im Bereich der RKS 1 kamen die Bohrungen vorzeitig innerhalb der Auffüllung in Tiefen zwischen 0,8 und 1,6 m u. GOK fest. Hier können gröbere Auffüllungen wie Mauerwerk o.ä. nicht ausgeschlossen werden.

Unterlagert wird die Auffüllung vom gewachsenen Boden, der aus feinsandigem Schluff besteht. Organoleptische Auffälligkeiten wurden lediglich in der RKS 3 (Benzingeruch) wahrgenommen.

Die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden- Mensch für Industrie- und Gewerbegebiete werden in der untersuchten oberflächennahen Mischprobe

durchgehend eingehalten. Für eine höherwertige Nutzung als Wohngebiet wären aufgrund des erhöhten Benzo(a)pyren-Wertes und der PAK-Belastung Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Der Vergleich der maximalen Stoffkonzentrationen der ausgeführten Bohrungen mit den Prüfwerten der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegebiete zeigt aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Überschreitungen. Die Prüfwerte sind hier jedoch nur zur Orientierung heranzuziehen. Der gemessene PAK-Gehalt in der RKS 2/2 liegt mit 42 mg/kg (Summe nach EPA) deutlich oberhalb des abfallrechtlich relevanten LAGA Z2-Wertes von 20 mg/kg. Da diese Konzentrationen in einer Tiefe zwischen 30 und 70 cm vorliegen und die Oberfläche in diesem Bereich weitgehend versiegelt ist, ist eine gesundheitliche Gefährdung nicht zu befürchten. Anfallender Bodenaushub ist wahrscheinlich nicht wieder einbaubar und muss entsorgt werden.

Die Analyse der Luftbodenprobe weist für den Parameter Methan (CH₄) keine Auffälligkeiten auf. Der gemessene Gehalt liegt unter der Bestimmungsgrenze von 0,1 Vol-%. Die Konzentrationen an Kohlendioxid (CO₂) waren nur gering nachweisbar (max 1,3 Vol-%).

Für den Bereich der Tankstelle Herner Str. 463 liegen zudem Erkenntnisse vor, dass im Zuge von Umbaumaßnahmen lokal oberflächennahe Verunreinigungen an MKW (max 2700 mg/kg) und an BTEX (max 480 mg/kg) angetroffen wurden. Organoleptisch wurden keine tieferen Verunreinigungen festgestellt. Aufgrund der vollständigen Versiegelung der Tankstellenfläche ist eine gesundheitliche Gefährdung nicht zu befürchten.

Darüber hinaus wies die Bezirksregierung darauf hin, dass das Gebiet in einer Zone liegt, in der Methanzuströmungen wahrscheinlich sind, obwohl die Bodenluftuntersuchung keine Auffälligkeiten aufwies. Aus prophylaktischen Gründen erhält der Bebauungsplan Nr. 787 folgende Kennzeichnung:

Bodenschutz (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Sofern für Flächen innerhalb des Plangebietes höherwertige Nutzungen erfolgen oder Baumaßnahmen mit Erdarbeiten durchgeführt werden sollen, ist vorab eine Untersuchung aus altlastentechnischer Sicht gemäß BbodSchV mittels eines Fachgutachters durchzuführen. Diese ist mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist im Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde- einzureichen.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Prof. -Ing. F. Hollmann, November 2000/Februar 2001).

Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen eher

wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben Vorsorgemaßnahmen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind, empfohlen. Da es speziell für Gasdrainagen bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, empfiehlt es sich, das für die Ausführung von Gasflächendrainagen bei Neubauvorhaben entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund heranzuziehen. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, Postfach, 44025 Dortmund, Tel. 0231/5410-0, abzustimmen.

6.7 Nachrichtliche Übernahmen

6.7.1 Bauliche Anlagen und Werbung an Bundesfernstraßen

Im Westen grenzt das Plangebiet direkt an die BAB A 43. Da für die Randbereiche von Bundesfernstraßen im § 9 Bundesfernstraßengesetz besondere Regelungen getroffen werden, so zum Beispiel das generelle Verbot, innerhalb eines Bereiches von 40 m neben der Autobahn bauliche Anlagen zu errichten, sowie in einem Bereich von 100 m neben der Autobahn die Verpflichtung, die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde einzuholen, erhält der Bebauungsplan Nr. 787 folgende nachrichtliche Übernahmen:

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

Die Randbereiche der Bundesautobahn A 43 unterliegen § 9 Bundesfernstraßengesetz

Als nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) werden dementsprechend die 40 m-Anbauverbotszone für Hochbauten gem. § 9 Abs. 1 FStrG sowie die 100 m - Zone für die erforderliche Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde für bauliche Anlagen gem. § 9 Abs. 3 FStrG in den Plan übernommen.

Bei der Versickerung des Niederschlagwassers aus dem o.a. Gebiet darf kein Wasser in die Entwässerungsanlagen der BAB A 43 geleitet werden.

Auch die Anlagen der Außenwerbung und Beleuchtungsanlagen entlang der Bundesautobahnen sowie im Bereich von freien Strecken der Bundesfern- und Landstraßen sind im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs oftmals problematisch.

Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des § 9 Abs. 2 FstrG gleich (§ 9 Abs. 6 FstrG).

Beleuchtungsanlagen, die in der 100 m-Zone liegen und auf die BAB A 43 einwirken könnten, bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Für die Benutzer der BAB muss jegliche Blendwirkung ausgeschlossen werden.

6.8 Hinweise

6.8.1 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 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).

6.8.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Baumaßnahmen im Planbereich des o.a. Bebauungsplanes sind die Stadtbahnanlagen der Stadtbahnlinie U 35 zu berücksichtigen. Bei geplanten Baumaßnahmen entlang und auf der Herner Straße sind grundsätzlich das Tiefbauamt, Abteilung Stadtbahn 66.3 vorher zu beteiligen und die Auflagen aus den vorhandenen Stadtbahnanlagen einzuhalten.

6.8.3 Entwässerung

Die Fläche des o.a. Bebauungsplanes liegt im Einzugsbereich der Emschergenossenschaft. Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluss an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation durch die genossenschaftlichen Vorfluter Dorneburger Mühlenbach und Hüller Bach abgeführt und in der Kläranlage Bottrop gereinigt werden.

6.8.4 Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen

Zur Sicherung des Flugverkehrs wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, Gebäuden, Gebäudeteilen oder

Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 60 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde, Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm - Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf, Tel. 02011/959-0 durchzuführen.

6.8.5 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 für die Bauausführenden, sich vorher von dem Ressort Bezirksbüro Netze (BBN) 21 der Deutschen Telekom in 44782 Bochum, Tel. 0234-505-6452, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen bzw. Einsicht in die Bestandspläne zu nehmen.

6.8.6 Hinweis zu Kampfmittelfunden

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zur Einschätzung der Situation wurde eine Luftbildauswertung ausgeführt. Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelt Bombenabwürfe und eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle erkennen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteldienst zu verständigen.

Die vermutliche Blindgängereinschlagstelle ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

6.8.7 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

7. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	8.831,0 m ²
Straßenverkehrsfläche	6.378,5 m ²
Fläche der BAB A 43	3.016,0 m ²
Gesamt	18.225,5 m ²

8. Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bochum keine Kosten.

Durch differenzierte Ausweisungen und Bestandssicherung vorhandener Nutzungen sind keine Entschädigungsansprüche aufgrund von Planungsschäden (vgl. § 42 BauGB) zu erwarten.