

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschluss - Seite 6 -

Vorlage Nr. 20061228/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 07)	

## STADT BOCHUM

### **Bebauungsplan Nr. 788 - Freudenbergstraße - Begründung**

#### **gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

für ein Gebiet südlich und westlich der Freudenbergstraße, nördlich der A 40 und östlich der Dorstener Straße

#### **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass und Ziel der Planung**
- 3. Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planungen**
  - 3.1 Bestand**
  - 3.2 Ziele der Stadtentwicklungsplanung**
    - 3.2.1 Räumliches Ordnungskonzept**
    - 3.2.2 Masterplan Einzelhandel**
  - 3.3 Flächennutzungsplanung**
  - 3.4 Bebauungsplanung**
- 4. Bebauungsplanverfahren**
- 5. Planinhalt**
  - 5.1 Grundsätze der Abwägung**
  - 5.2 Art der baulichen Nutzung**
  - 5.3 Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
  - 5.4 Maß der baulichen Nutzung**
  - 5.5 Überbaubare Grundstücksflächen**
  - 5.6 Erschließung und Verkehr**
  - 5.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
    - 5.7.1 Altlasten/Ausgasungen**
    - 5.7.2 Bergbau**
  - 5.8 Hinweise**
    - 5.8.1 Bodendenkmäler**
    - 5.8.2 Kampfmittelbeseitigung**
    - 5.8.3 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Vorschriften**
    - 5.8.4 Entwässerung**
    - 5.8.5 Anlagen zur Außenwerbung**
    - 5.8.6 Beleuchtungsanlagen**

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20061228/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 07)	

## 6. Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsprüfung

## 7. Flächenbilanz

## 8. Kosten

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bochum-Hamme. Es befindet sich unmittelbar an der A 40. Westlich grenzt das Plangebiet an die Dorstener Straße, nördlich und östlich an die Freudenbergstraße an.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Grundrissplan zu entnehmen.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes war die durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes eingeleitete Entwicklung des Plangebietes hin zu einem Einzelhandelsstandort mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das im "Masterplan Einzelhandel" der Stadt Bochum niedergelegte Konzept zum Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Bochum für das Plangebiet umzusetzen.

Zugleich soll das Gebiet für gewerbliche Nutzungen, insbesondere im Bereich des Handwerks und des produzierenden Gewerbes, gesichert werden. Die ausgeübten Nutzungen sollen berücksichtigt werden.

## 3. Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planungen

### 3.1 Bestand

Die gewerbliche Nutzung Kraftfahrzeughandel im Bereich Freudenbergstraße/Ecke Dorstener wurde Anfang 2001 aufgegeben.

Nach Abriss der baufälligen Gebäude wurde ein zweigeschossiges Gebäude für einen Lebensmitteldiscounter entlang der Freudenbergstraße errichtet. Das vordere Verwaltungsgebäude an der Dorstener Straße sollte als Verwaltungs- und Geschäftsgebäude erhalten bleiben und zu einem Verwaltungs-, Büro- oder Geschäftsgebäude umgebaut werden. Da das v. g. Gebäude jedoch in der Anbauverbotszone der A 40 lag, hätte ein genehmigungsbedürftiger Umbau oder die Neuerrichtung dieses Gebäudes nicht genehmigt werden können. Das Gebäude wurde mittlerweile abgerissen.

### 3.2 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

#### 3.2.1 Räumliches Ordnungskonzept

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20061228/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 07)	

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 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept sieht vor, dass der Gewerbeflächenbedarf möglichst nicht unter Ausweisung neuer Gewerbegebiete, sondern durch konsequente Innenentwicklung gedeckt wird. Als mögliche Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels werden dabei u. a. die Sanierung von Gemengelagen und die Verhinderung der Umwidmung von Betriebsflächen genannt. Im Sinne dieser Zielsetzung sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan für eine bestehende, hauptsächlich gewerblich genutzte Fläche Nutzungskonflikte minimiert und die vorhandenen gewerblichen Betriebe gesichert werden.

### 3.2.2 Masterplan Einzelhandel

Die Stadt Bochum hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 788 gefasst, um innerhalb des Plangebietes die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern. Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung des sich derzeit in der Endabstimmung befindlichen Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum erarbeitet. Dessen strategische Bausteine, die den Rahmen der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bochum darstellen, sind bereits definiert worden.

Danach ist die Stadt Bochum u.a. bestrebt,

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Um diese Ziele zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, ist der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen, der dort eine prägende Funktion zukommt, von herausragender Bedeutung. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich aktuell ein erheblicher - und im Vergleich auch zu anderen Oberzentren deutlich überdurchschnittlicher - Anteil mit typischerweise zentrenprägenden Sortimenten an nicht integrierten Standorten befindet. Diese Feststellung trifft nicht nur auf die mittelfristigen, zentrenrelevanten Sortimente (wie z.B. Bekleidung und Unterhaltungselektronik) zu, sondern ist auch für den Einzelhandel mit Angebotschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel konstatiert worden (etwa 28 % des Verkaufsflächenanteils der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel befinden sich an nicht integrierten Standorten). Bochum kann derzeit seiner oberzentralen Versorgungsfunktion nicht in vollem Umfang gerecht werden. Auch weisen einzelne Stadtbezirks- und Stadtteilzentren quantitative, aber auch qualitative Mängel auf, die auch auf die räumliche Schiefelage und die innerstädtische Konkurrenzsituation zwischen zentralen und dezentralen Standorten zurück zu führen ist.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20061228/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 07)	

Angesichts dieser städtebaulichen Zielsetzung einerseits und der festgestellten Schiefelage andererseits ist zukünftig eine konsequente Lenkung der zentrenrelevanten Sortimente (bzw. Anbieter, die diese Sortimente anbieten wollen) auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt zwingend geboten.

Ausgehend von den aktuell das Warenangebot in den Bochumer Zentren prägenden Sortimenten einerseits und den erforderlichen Entwicklungsperspektiven für ein möglichst umfangreiches und abwechslungsreiches Einzelhandelsangebot andererseits ist im Rahmen des Masterplans Einzelhandel eine ortspezifische Sortimentsliste definiert worden, die die für die Stadt Bochum zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente beschreibt. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte – wie oben beschrieben - außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Diese konsequente räumliche Steuerung dient somit zur Absicherung der Ziele und Prämissen der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bochum.

Dabei ist einzuräumen, dass nicht von jeder kleinflächigen Einzelhandelsnutzung bei isolierter Betrachtung bereits negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen zu erwarten sind.

Diese würden sich jedoch zwangsläufig bei einer summarischen Betrachtung bezogen auf das gesamte Bochumer Stadtgebiet einstellen. Wenn man z. B. nur den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschliesse, könnten negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bochum nicht unterbunden werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich eindeutig um einen Standort, der keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. In unmittelbarer räumlicher Nähe und damit im perspektivischen Auswirkungsbereich befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche:

- Das Stadtteilzentrum Hamme (beginnend in etwa 200 m Entfernung südlich des Vorhabenstandortes) sowie
- das Nahversorgungszentrum Hofstede (in etwa 500 m Entfernung nördlich des Vorhabenstandortes;  
(Magnet ist hier ein Lebensmittelvollsortimenter, der maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Zentrums und seiner anderen Nutzer gewährleistet)

Zieht man einen Radius von etwa 700 m um das Plangebiet, so wird deutlich, dass beide zentralen Versorgungsbereiche zumindest in Teilen in diesen räumlichen Nahbereich fallen. Noch gravierender ist die Überschneidung der – für die zentralen Versorgungsbereiche ökonomisch und letztendlich auch städtebaulich existenziell notwendigen Einzugsbereiche. Angesichts dieser Ausgangssituation ist davon auszugehen, dass der weitaus überwiegende Anteil des Umsatzvolumens des im Plangebiet vorhandenen Lebensmitteldiscounters sich bereits heute aus den Einzugsbereichen der beiden zentralen Versorgungsbereiche rekrutiert. Zur Vermeidung einer weiteren Zuspitzung dieser Situation (und eine damit einhergehende drohende Gefährdung sowohl des Fortbestehens insbesondere des Nahversorgungszentrums Hofstede als auch möglicher

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20061228/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 07)	

Entwicklungsperspektiven beider zentraler Versorgungsbereiche) ist ein Ausschluss auch der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Wasch- und Putzmittel und Drogeriewaren im Plangebiet außerhalb des für den vorhandenen Lebensmitteldiscounters genutzten Standortes erforderlich. Eine weitergehende Beschränkung des vorhandenen Betriebes ist nicht notwendig, da dieser bereits die Grenze zur Großflächigkeit erreicht hat und daher im Hinblick auf § 11 Abs. 3 BauNVO ohnehin keine Erweiterungsmöglichkeiten hat.

Des Weiteren erfolgt mit Blick auf das nahe gelegene Stadtteilzentrum Hamme und der dort tatsächlich vorhandenen Angebotsstruktur sowie unter Berücksichtigung der o. a. Zielsetzung der Ausschluss folgender zentrenrelevanter Sortimente (unter Zugrundelegung der Bochumer Sortimentsliste):

(Schnitt)Blumen; Bekleidung; Drogeriewaren; Wasch- und Putzmittel; Nahrungs- und Genussmittel; Elektrokleingeräte; Pharmazeutika/Reformwaren; Papier/Schreibwaren/Büroorganisation; Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Zeitungen und Zeitschriften.

Mit Blick auf das Bochumer Hauptgeschäftszentrum und das dort vorhandene Einzelhandelsangebot sowie unter Berücksichtigung der erforderlichen Entwicklungsperspektiven werden darüber hinaus folgende zentrenrelevanten Sortimente (unter Zugrundelegung der Bochumer Sortimentsliste) ausgeschlossen:

Babyartikel; Bücher, Bettwaren/Matratzen; Erotikartikel; Fahrräder und Zubehör; Geschenkartikel; Kunstgewerbe/Bilder; Computer und Kommunikationselektronik; Sanitätswaren; Schuhe/Lederwaren; Spielwaren/Bastelartikel; Abgepasste Teppiche; Unterhaltungselektronik/Tonträger; Uhren/Schmuck; Waffen/Jagdbedarf; Tiere und Tiernahrung, Zooartikel; Musikalienhandel; Sport- und Freizeitartikel; Parfümerie und Kosmetikartikel.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet "gewerbliche Baufläche" dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 788 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 3.4 Bebauungsplanung

Zur Wiederverwendung der Fläche ist aufgrund der prägnanten Lage an der A 40 die Nutzung und Gestaltung der künftigen Bebauung auf den Grundstücken so zu gestalten, dass diese der Bedeutung dieser Lage gerecht wird und die Nutzung mit den übrigen

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20061228/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 07)	

Belangen, insbesondere den privaten Belangen der Grundstückseigentümer im Einklang steht.

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbefläche erfolgt über die Freudenbergstraße. Überfahrten im Bereich Dorstener Straße und 35 m östlich der Dorstener Straße in der Freudenbergstraße werden als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **4. Bebauungsplanverfahren**

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 15.01.2002 eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im März 2004 statt. Die Planung wurde am 15.03.2004 im Zuge der Bürgerversammlung in der Hauptschule Gahlensche Straße 204 b erörtert. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.04.2003 beteiligt.

Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 788 wurde am 21.03.2006 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst. Die Auslegung wurde am 04.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Dementsprechend lag der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 28.02.2006 in der Zeit vom 12.04.2006 bis 12.05.2006 öffentlich aus. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen der Bürger vorgebracht.

Von den den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde vorgetragen:

#### **Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Bochum, Harpener Hellweg 1, 44791 Bochum

Im Bebauungsplan ist zu berücksichtigen:

“Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der A 40 anzusprechen, sind unzulässig.”

Falls die Stadt Bochum dieser Anregung nicht folgen sollte, wird um die Aufnahme folgenden Hinweises gebeten:

“Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der A 40 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gem. § 9 FStrG zu übersenden.”

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20061228/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 07)	

“Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der A 40 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gem. § 9 FStrG zu übersenden.”

Beleuchtungsanlagen bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Für die Benutzer der A 40 muss jegliche Blendwirkung ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für Fahrzeuge, die vom geplanten Gewerbegebiet die Verkehrsteilnehmer auf der A 40 blenden könnten.”

Auf Vorschlag der Stadtverwaltung wurde nach der öffentlichen Auslegung die Kennzeichnung zu Altlasten und Bergbau überarbeitet (Fassung des Bebauungsplanes vom 11.05.2006). Zudem wurden einzelne textliche Festsetzungen redaktionell überarbeitet, ohne dass der materielle Inhalt sich hierdurch geändert hat.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Maßgabe für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet auch, dass sich die Bauleitpläne auf diejenigen Inhalte beschränken sollen, die zur Sicherung bzw. Herstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Im vorliegenden Fall treffen vor allen Dingen die Belange des Eigentümers, eine möglichst ertragsreiche Nutzung seiner Grundstücke realisieren zu können, auf die entgegenstehenden öffentlichen Belange nach einer städtebaulichen Ordnung bezüglich der prägnanten Lage der Grundstücke an der A 40 und des Einzelhandels auf der Grundlage einer für das gesamte Stadtgebiet geltenden Konzeption. Dazu ist zunächst festzustellen, dass ein Anspruch auf die bestmögliche Grundstücksnutzung nicht besteht. Das Eigentum unterliegt hier auch einer Sozialbindung.

Die Notwendigkeit einer städtebaulichen Ordnung des Einzelhandels wird in diesem Plangebiet dadurch konkretisiert, dass es den Belangen des Eigentümers auf eine

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20061228/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 07)	

unveränderte Beibehaltung des geltenden Rechts vorgezogen wird. Die Zurücksetzung der Belange des Eigentümers erfolgt unter dem Gesichtspunkt, dass in eine ausgeübte Nutzung nicht eingegriffen wird, sondern eine entsprechende Fortschreibung für die Zukunft erfolgt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass dem betroffenen Grundstückseigentümer ein Teil der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten, die nach § 34 BauGB bestanden, nun entzogen werden.

Dies geschieht aus folgenden Gründen:

- Wie oben dargelegt, handelt es sich bei dem Plangebiet um eine nicht integrierte Lage außerhalb des Bochumer Zentrengefüges. Somit sind negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu erwarten.
- Darüber hinaus handelt es sich bei dem Plangebiet um einen gewerblich genutzten Bereich, in dem sich eine Vielzahl von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben angesiedelt hat. Dies entspricht auch der Umgebungsstruktur, insbesondere den nördlich und östlich angrenzenden Gewerbegebieten, und korrespondiert mit der Darstellung des gesamten Bereichs als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum. Aufgrund der Lagegunst zur Autobahn A 40 und der Dorstener Straße als Zubringer zur A 42, A 43, A 2 bzw. Bochum-Zentrum scheint das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 788 für die Beibehaltung bzw. Errichtung der o.g. Betriebe besonders geeignet.
- In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums gestaltet sich die weitere Festsetzung ausreichend bemessener Gewerbe- und Industriegebiete als zusehends schwieriger. Insbesondere die aus weiteren Gebietsausweisungen resultierenden Konflikte mit benachbarten Nutzungen machen es erforderlich, dass die bereits vorhandenen Gewerbepotenziale auch weiterhin für diejenigen Gewerbebetriebe genutzt werden, die an anderen Standorten zu Nutzungskonflikten führen würden oder die spezielle Standortanforderungen z. B. hinsichtlich der Verkehrsanbindung stellen.
- Die Einschränkung des ausgewiesenen Gewerbegebietes bezüglich der Arten von Nutzungen (Einschränkungen Einzelhandel, Ausschluss Vergnügungsbetriebe u. a.) entschärft den an der Freudenbergstraße zur konstatierenden Verkehrsengpass einschließlich Rückstauungen.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung, Gliederung der Baugebiete

Das Plangebiet stellt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dar. Auf den Flächen befindet sich ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt. Nach den textl. Festsetzungen bleibt die v. g. Nutzung ausnahmsweise zulässig, da sonst die bestehende Nutzung überplant und damit hinfällig wäre und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden könnten.

Eine Erweiterung des Lebensmittel-Verbrauchermarktes unter der Schwelle der Großflächigkeit ist zwar möglich aber ansonsten sollen hier keine weiteren zentrenrelevanten Märkte angesiedelt werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20061228/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 07)	

Das Gewerbegebiet erhält folgende textliche Festsetzungen:

## Gewerbegebiet (GE)

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

## Planzeichen 1

**Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig**

**(Auflistung gem. Masterplan Einzelhandel in Bochum, Stand Januar 2006, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):**

- **(Schnitt-)Blumen**
- **Babyartikel**
- **Bekleidung/Lederwaren/Schuhe**
- **Bettwaren/Matratzen**
- **Büroorganisation**
- **Bücher**
- **Drogeriewaren**
- **Wasch- und Putzmittel**
- **Erotikartikel**
- **Foto/Video/Optik/Akustik**
- **Geschenkartikel**
- **Glas/Porzellan/Keramik**
- **Haushaltswaren, Elektrokleingeräte**
- **Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren,**
- **Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Zubehör)**
- **Kunstgewerbe/Bilder**
- **Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer**
- **Kommunikationselektronik**
- **Musikalienhandel**
- **Nahrungs- und Genussmittel**
- **Nähmaschinen**
- **Papier/Schreibwaren/Büroorganisation**
- **Parfümerie- und Kosmetikartikel**
- **Pharmazeutika, Reformwaren**
- **Sanitätswaren**
- **Spielwaren, Bastelartikel**
- **Sport- und Freizeitartikel (einschl. Sportgeräte, Campingartikel)**
- **Fahrräder und Zubehör, Mofas**
- **Abgepasste Teppiche**
- **Tiere und Tiernahrung, Zooartikel**
- **Uhren/Schmuck**
- **Waffen/Jagdbedarf**
- **Zeitungen/Zeitschriften**

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20061228/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 07)	

## ***Ausnahmsweise zulässig sind im Erdgeschoss Lebensmittel-Verbrauchermärkte.***

Entsprechend der Systematik des Städtebaurechts kann in einem Gewerbegebiet lediglich die Zulässigkeit von Anlagentypen geregelt werden.

Insoweit ist es selbstverständlich, dass sich die Sortimentsfestsetzungen immer nur auf die Hauptsortimente der Betriebe beziehen.

Mit Rücksicht auf den vorhandenen Lebensmittel-Verbrauchermarkt wird dieser Anlagentyp gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Die Grenzen des § 11 Abs. 3 BauNVO sind zu beachten. Zugleich werden hier auch nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zugelassen, da im Gegensatz zu den übrigen Bereichen des Plangebietes hier bereits nicht-produktionsgeprägte Nutzungen dominieren.

Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungsbereiche der Stadt Bochum oder anderer Gemeinden entstehen. Die Zentrenverträglichkeit ist im Rahmen eines Gutachtens nachzuweisen.

## **Planzeichen 2**

***Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig.***

***(Auflistung gem. Masterplan Einzelhandel in Bochum, Stand Januar 2006, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):***

- ***(Schnitt-)Blumen***
- ***Babyartikel***
- ***Bekleidung/Lederwaren/Schuhe***
- ***Bettwaren/Matratzen***
- ***Büroorganisation***
- ***Bücher***
- ***Drogeriewaren***
- ***Wasch- und Putzmittel***
- ***Erotikartikel***
- ***Foto/Video/Optik/Akustik***
- ***Geschenkartikel***
- ***Glas/Porzellan/Keramik***
- ***Haushaltswaren, Elektrokleingeräte***
- ***Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren,***
- ***Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Zubehör)***
- ***Kunstgewerbe/Bilder***
- ***Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer***
- ***Kommunikationselektronik***
- ***Musikalienhandel***
- ***Nahrungs- und Genussmittel***
- ***Nähmaschinen***
- ***Papier/Schreibwaren/Büroorganisation***
- ***Parfümerie- und Kosmetikartikel***

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20061228/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 07)	

- **Pharmazeutika, Reformwaren**
- **Sanitätswaren**
- **Spielwaren, Bastelartikel**
- **Sport- und Freizeitartikel**
- **Sport- und Freizeitartikel (einschl. Sportgeräte, Campingartikel)**
- **Fahrräder und Zubehör, Mofas**
- **Abgepasste Teppiche**
- **Tiere und Tiernahrung, Zooartikel**
- **Uhren/Schmuck**
- **Waffen/Jagdbedarf**
- **Zeitungen/Zeitschriften**

**Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (Auflistung gem. Masterplan Einzelhandel in Bochum, Stand Januar 2006) (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):**

- **Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör**
- **Bauelemente**
- **Baustoffe**
- **Beschläge, Eisenwaren**
- **Erde, Torf**
- **Fliesen**
- **Gartenhäuser, -geräte**
- **Installationsmaterial**
- **Heizungen**
- **Kamine/Öfen**
- **Rolläden, Markisen**
- **Werkzeuge**
- **Farben, Lacke und Tapeten**
- **Beleuchtungskörper, Lampen**
- **Bodenbeläge, Teppiche (Rollware)**
- **Boote und Zubehör**
- **Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse**
- **Büromöbel und -maschinen**
- **Elektrogroßgeräte**
- **Fahrzeugzubehör**
- **Möbel, Küchen**
- **Pflanzen und Pflanzgefäße**

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird insbesondere mit der Sicherung der Flächen für produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen sowie Einrichtung zur Verteilung von Gütern (Lagerflächen, Speditionen u. ä.) begründet. Darüber hinaus steht das Plangebiet im räumlichen Zusammenhang mit den sich östlich und nördlich anschließenden Gewerbegebieten.

In dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet haben sich kraftfahrzeugbezogene Nutzungen, wie Werkstätten mit Ersatzteilverkauf und Kfz-Händler angesiedelt, die diesen

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20061228/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 07)	

Bereich im gewissen Umfang prägen. Bei den angebotenen Waren handelt es sich nicht um zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Die Ansiedlung weiterer Kfz-Betriebe oder die Erweiterung bestehender Handwerksbetriebe durch Verkauf kann ggf. positiv zu einer Adressbildung und damit Stärkung der Standorte führen und soll im Bebauungsplan zugelassen werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist an den gutachterlichen Nachweis der Verträglichkeit gekoppelt, um negative Auswirkungen auf Zentren und Nahversorgungsbereiche zu verhindern.

### Planzeichen 3

***In den Gewerbegebieten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):***

- ***Versammlungsstätten***
- ***Vergnügungsstätten/Spielhallen***
- ***Schank- und Speisewirtschaften***
- ***Tankstellen***
- ***Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke***
- ***Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen, sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.***

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

- langfristige Sicherung der heute verfügbaren Flächenpotentiale für produzierende Gewerbebetriebe und gewerblich orientierte Dienstleistungsunternehmen außerhalb des zentrenrelevanten Einzelhandels und von Vergnügungseinrichtungen sowie von Einrichtungen zur Verteilung von Gütern;
- dämpfende Wirkung auf die Grundstückspreise für das Gewerbe;
- Ausgleich der Interessen von Gewerbetreibenden und Wohnbevölkerung;
- Schutz des bestehenden Zentrums Bochum-Hamme durch den Ausschluss neuer zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe.

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 und den weiteren Nutzungen gewahrt. Dies gilt insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass das Gewerbegebiet vor allem für das Gewerbe und gewerbliche Dienstleistung ausgewiesen ist und hier ein breites Spektrum möglicher Nutzungen zulässt.

### 5.3 Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Anforderungen der A 40 und ihrer Auf- bzw. Abfahrt setzt der Bebauungsplan für die unmittelbar hieran angrenzenden Flächen einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest. Über die Grundstücksgrenze zur Dorstener Straße hinaus wird

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschluss - Seite 18 -

Vorlage Nr. 20061228/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 07)	

an der Freudenbergstraße bis ca. 35 m östlich der Dorstener Straße sowie an der Freudenbergstraße im östlichen Kurvenbereich auf einer Länge von ca. 50 m (beginnend an der ehemaligen Zufahrt Enning) ein weiterer Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich der Freudenbergstraße ist mit den allgemeinen Anforderungen des Verkehrs und der notwendigen Erschließung begründet. Zu beachten sind hierbei die zu konstatierenden Rückstauungen im Bereich der westlichen Freudenbergstraße.

#### 5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der vorhandenen Bebauung nördlich der Freudenbergstraße. Die Baukörper im westlichen Teil des Plangebietes sollen mit mindestens zwei durchgehenden Geschossen vorgesehen werden, damit dieser markante Punkt an der A 40 gestalterisch hervortritt. Der vorhandene bauliche Bestand wird jedoch berücksichtigt.

Die Geschossigkeit an der Dorstener Straße wird entsprechend der vorhandenen Bebauung mit III - V Geschossen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll der Freiraum an der Dorstener Straße gefasst und der prägnanten Lage an der A 40 gerecht werden.

#### 5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen dargestellt. Sie orientieren sich im Bereich Dorstener Straße und Freudenbergstraße an den Abständen der vorhandenen Bebauung zur Verkehrsfläche. Im Bereich der A 40 orientieren sich die Baugrenzen an der Anbauverbotszone.

#### 5.6 Erschließung und Verkehr

##### Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Freudenbergstraße/Dorstener Straße erschlossen und hierüber an die Bundesautobahnen A 40, A 42, A 43 und A 2 angebunden. Das Plangebiet verfügt über einen im Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt genehmigten Ein- und Ausfahrtsbereich im nördlichen Bereich der Freudenbergstraße. Um die Leichtigkeit des Verkehrs sicherzustellen wird vom Grundstückseigentümer angestrebt, mit der weiteren Verdichtung im Plangebiet die Ausfahrt in den östlichen Bereich der Freudenbergstraße zu verlegen (siehe auch 5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) .

ÖPNV

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschluss - Seite 19 -

Vorlage Nr. 20061228/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 07)	

Über die Straßenbahn der Linie 306 ist das Plangbiet mit Herne-Wanne Eickel und Bochum-Zentrum verbunden. An diesen Anschlussstellen stehen weitere Buslinien zur Verfügung.

## 5.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

### 5.7.1 Altlasten

*Das Plangebiet wird im Kataster der ehemaligen Tankstandorte geführt. Die bisherige gewerbliche Nutzung als Kfz-Betrieb beinhaltet auch eine Vielzahl an Tankstandorten/Abscheider etc. Der westliche Teil wurde im Rahmen eines Bauvorhabens bereits fachgutachterlich untersucht und saniert.*

*Für den östlichen Bereich liegen Kenntnisse über mögliche Untergrundverunreinigungen vor.*

*Da für die gesamte Fläche eine gewerbliche Nutzung vorgesehen wird und somit voraussichtlich eine nahezu vollständige Flächenversiegelung erfolgt, kann aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde auf die ergänzende Untersuchung verzichtet werden, sofern folgende Kennzeichnungen aufgenommen werden:*

*“Sofern Baumaßnahmen mit Erdarbeiten durchgeführt werden oder höherwertige Nutzungen vorgesehen sind, ist vorab eine Untersuchung aus altlastentechnischer Sicht gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mittels eines Fachgutachters durchzuführen. Die Untersuchung ist vorab mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.*

*In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen können weitere Auflagen zu baubegleitenden Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.*

*Kontaminierte Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen (vgl. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz).*

*Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der BBodSchV einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik nachzuweisen.”*

### 5.7.2 Bergbau

#### Vom Bergbau betroffene Flächen

*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 Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).*

*Ausgasungen*

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschluss - Seite 20 -

Vorlage Nr. 20061228/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 07)	

*Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000).*

*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 und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen empfohlen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "TFH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Telefon: 0231/5410-0 abzustimmen.*

*Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z. B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Daher sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH<sub>4</sub>-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.*

*Ansonsten bestehen gegen die aufgenommenen Kennzeichnungen und Hinweise keine Bedenken.*

## 5.8 Hinweise

### 5.8.1 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. 02761/1261 - FAX 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens für 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 die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).*

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschluss - Seite 21 -

Vorlage Nr. 20061228/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 07)	

*Im Plangebiet befinden sich keine denkmalverdächtigen obertägigen Baudenkmäler.*

#### 5.8.2 Kampfmittelbeseitigung

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

#### 5.8.3 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Vorschriften

*Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.*

#### 5.8.4 Entwässerung

*Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist von der Kanalisation abzukoppeln und zur Versickerung zu bringen sofern die Bodenverhältnisse das zulassen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen.*

*Für eine Versickerung von Niederschlagswasser bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz zu stellen ist.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass weder Schmutz- noch Niederschlagswasser in die Entwässerungsanlagen der A 40 geleitet werden dürfen.*

#### 5.8.5 Anlagen zur Außenwerbung

*Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der A 40 anzusprechen, sind unzulässig (§ 14 Abs. 1 1 Satz 3 BauNVO).*

#### 5.8.6 Beleuchtungsanlagen

*Beleuchtungsanlagen bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Für die Benutzer der A 40 muss jegliche Blendwirkung ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für Fahrzeuge die vom geplanten Gewerbegebiet die Verkehrsteilnehmer auf der A 40 blenden könnten.*

## 6. Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsprüfung

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da mögliche Eingriffe bereits im Rahmen des § 34 BauGB zulässig waren ( vgl. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB). Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

Beschlussvorlage der Verwaltung  
- Beschluss - Seite 22 -

Vorlage Nr. 20061228/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 07)	

## 7. Flächenbilanz

Gewerbliche Flächen 1,0 ha

## 8. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Bochum keine Investitionskosten, da lediglich ein bestehendes Baugebiet überplant wird.