

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 5 -

Vorlage Nr. 20061227/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (1718)	

STADT BOCHUM

ENTWURF ZUR BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 813 Teil I

- Lütgendortmunder Hellweg -

für ein Gebiet südlich des Lütgendortmunder Hellweg, westlich der Beverstraße, nördlich der Everstalstraße und östlich der Justizvollzugsanstalt

3. Lage des Plangebietes
4. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung
5. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
6. Zur Problematik nicht integrierter Einzelhandelsstandorte
5. Flächennutzungsplanung
6. Bebauungsplanverfahren
7. Grundsätze der Abwägung
8. Planinhalt
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
 - 8.2 Erweiterter Bestandsschutz
 - 8.3 Waldfläche und Landschaftsschutz
 - 8.4 Hinweise
 - 8.4.1 Bodendenkmäler
 - 8.4.2 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen
 - 8.4.3 Versorgungsleitungen und -anlagen
 - 8.4.3.1 Leitungen der Stadtwerke
 - 8.4.3.2 Telekommunikationsanlagen
 - 8.4.3.3 Stillgelegte Ferngasleitung
 - 8.5 Kennzeichnungen
 - 8.5.1 Kampfmittelfunde
 - 8.5.2 Bergbau
 - 8.5.3 Bodenschutz und Altlasten
 - 8.5.4 Austritt von Grubengas
9. Eingriffsregelung und Umweltverträglichkeitsprüfung
10. Baudenkmäler

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 6 -

Vorlage Nr. 20061227/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (1718)	

11. Entwässerung
12. Öffentlicher Personennahverkehr
13. Flächenbilanz
14. Kosten

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20061227/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (1718)	

1. Lage des Plangebietes

Das Gelände des Planungsgebietes befindet sich im Stadtteil Bochum-Langendreer, im äußerst östlichen gelegenen Teil des Stadtgebietes und wird bereits im Norden, Osten und Westen vom Dortmunder Stadtgebiet tangiert. Der Planbereich wird im Norden vom Lütgendortmunder Hellweg, im Osten von der Beverstraße und im Süden von der Everstalstraße begrenzt. Eine Erschließung existiert jedoch nur vom Lütgendortmunder Hellweg aus. Westlich grenzt die Justizvollzugsanstalt mit ihren Außenanlagen an.

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Werne beträgt ca. 2 km, zum Stadtteilzentrum Langendreer-Dorf sind es ca. 3 km.

2. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung

Das Plangebiet gehörte zum Betriebsgelände der ehemaligen Zeche "Neu-Iserlohn". Von den Betriebsanlagen der im Jahre 1968 stillgelegten Zeche ist lediglich das ehemalige Maschinenhaus erhalten geblieben. Nach Aufgabe der bergbaulichen Tätigkeiten wurden verschiedene Anträge gestellt, das Gelände gewerblich zu nutzen. Heute stellt sich die Situation so dar, dass kleinere Gewerbegrundstücke entstanden sind, die in erster Linie von Betrieben der Autobranche genutzt werden. Insbesondere findet hier eine Verwertung von Unfall- oder Schrottfahrzeugen mit Verkauf von Ersatzteilen statt.

Weiterhin finden sich zwei echte Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet: An der östlichen Plangebietsgrenze ein Lebensmitteldiscounter mit 549 m² Verkaufsfläche und zur Straße vorgelagerten Stellplätzen. Westlich davon ist in einer ehemaligen Lagerhalle zurzeit ein Getränkemarkt untergebracht. Die letzte genehmigte Nutzung ist jedoch "Einzelhandel mit baumarkt- und haushaltsspezifischen Sortimenten (ohne Lebensmittel)" auf einer Fläche von 428 m². Der Getränkemarkt ist laut derzeitiger Aktenlage ohne Genehmigung entstanden. Zwar existierte bereits im Jahre 1996 ein genehmigter Getränkemarkt, die Genehmigung ist aber durch die im Jahre 2001 erteilte o.g. Nutzungsänderung auf einen Baumarkt mit Haushaltswaren erloschen. Somit wird in dem Gebäude zurzeit keine genehmigte Nutzung betrieben, ein Bestandsschutz oder gar erweiterter Bestandsschutz (s. u.) ist für dieses Gebäude daher nicht erforderlich.

Die Erschließung innerhalb des Planungsraumes erfolgt über ungeordnete Zuwegungen ohne öffentlichen Charakter.

Im südlichen Teil befindet sich eine ausgeprägt Grünfläche, welche als Waldgebiet einzustufen ist. Innerhalb dieser Waldfläche liegt mit Verbindung zur nördlich angrenzenden Gewerbefläche ein unbefestigter, illegal gerodeter Platz, auf dem Holzabfälle gelagert und Fahrzeuge abgestellt werden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20061227/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (1718)	

3. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

Für den Planbereich existierte bislang kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan setzt für den Großteil des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche fest. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgte demnach gemäß § 34 BauGB. Gemäß dieser planungsrechtlichen Situation waren im Plangebiet auch Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie weitere Nutzungen, die nicht in den gewerblich produzierenden Bereich fallen, zulässig. Vor diesem Hintergrund wurden in der Vergangenheit die beiden Einzelhandelsbetriebe genehmigt.

Im Jahre 2003 wurde eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters gestellt. Da es sich hier jedoch um einen Standort außerhalb einer gewachsenen Zentrenstruktur handelt, werden negative Auswirkungen auf die gewachsene Zentrenstruktur, insbesondere auf die Zentren Werne und Langendreer-Dorf, erwartet. Die negativen Auswirkungen nicht integrierter Standorte für Einzelhandel wurden bereits in der "Einzelhandel- und Zentrenkonzeption Bochum" von 2003 verdeutlicht und in dem zurzeit in der Erarbeitung befindlichen "Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum" bestätigt.

Dieser befindet sich mit seinen strategischen Bausteinen, die den Rahmen der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bochum darstellen, in der politischen Abstimmung. Danach ist die Stadt Bochum u.a. bestrebt,

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken sowie
- 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, die dort eine prägende Funktion einnehmen (soll), 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. Und diese Feststellung trifft nicht nur auf die mittelfristigen, zentrenrelevanten Sortimente (wie z.B. Bekleidung und Unterhaltungselektronik) zu, sondern ist auch für den Einzelhandel mit Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel konstatiert worden (etwa 28 % der 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 Schieflage und die innerstädtische Konkurrenzsituation zwischen zentralen und dezentralen Standorten zurück zu führen ist. Angesichts dieser städtebaulichen Zielsetzung einerseits und der festgestellten Schieflage 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.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20061227/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (1718)	

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 ortsspezifische 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 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 nicht unterbunden werden.

Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen ist die städtische Zielrichtung dahingehend zu sehen, für nicht integrierte Standorte, auf denen nach geltendem Planungsrecht Einzelhandelsbetriebe zulässig wären, durch Aufstellung von Bebauungsplänen einen Ausschluss von Einzelhandel generell oder von zentrenrelevanten Sortimenten durchzusetzen. Dieser Problematik ist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 813 zuzuordnen.

4. Zur Problematik nicht integrierter Einzelhandelsstandorte

Die Entwicklung im Einzelhandel in der Bundesrepublik Deutschland 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 Shopping-Center und von den Stadtteil-Centern in Richtung verkehrsorientierte Standorte zu verzeichnen.

Die grob skizzierten Entwicklungstendenzen wirken sich in hohem Maße auf die gewachsene Zentrenstruktur 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 Gemeindege-

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20061227/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (1718)	

biet in Hinblick auf mögliche Fehlentwicklungen im Handelsbereich zu überprüfen und gegebenenfalls gegenzusteuern.

Auf der Grundlage des "Einzelhandelsstrukturgutachtens" von 1992, des ROK sowie der aufgeführten strukturellen Veränderung des Einzelhandels hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 12.02./12.03.2003 die "Einzelhandels- und Zentrenkonzeption Bochum" als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert die 40 Versorgungszentren in ein 4-stufiges System, nach dem Werne und Langendreer-Dorf der Stufe 3 - überwiegend Nahversorgung - zugeordnet ist. In dem zurzeit in Arbeit befindlichen "Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum" ist diese Konzeption beibehalten und weiter ausdifferenziert worden.

Die Einzelhandelssituation in Bochum liegt im Bundestrend. Sie kann wie folgt umrissen werden ^{1, 2}:

- 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 (> 700 m² 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 Bochum-Innenstadt und Wattenscheid-Innenstadt.
- Im Vergleich zu anderen Oberzentren liegt die Verkaufsflächenkonzentration der Stadtmitte unter dem Durchschnitt. Dies ist auch als Folge der Entwicklung von Einkaufsschwerpunkten an nicht-integrierten Standorten zu werten.
- Aufgrund der vorhandenen differenzierten Einzelhandelsausstattung und der heterogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur sollten die Prioritäten zugunsten qualitativer Verbesserungen der Bochumer Innenstadt sowie der gewachsenen Stadtteilzentren gesetzt werden. Die weitere Verkaufsflächenexpansion an peripheren Standorten des Stadtgebietes ist zu bremsen.

Bereits 1992 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) zentrenunverträgliche Handelsbetriebe nicht zu verhindern wären.

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

² vgl. ECON-CONSULT GmbH: Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, Köln, August 2000

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20061227/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (1718)	

5. 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 nördlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 813 die Nutzungsdarstellung "Gewerbliche Baufläche", im südlichen Teil "Fläche für Wald". Die Nutzungsgrenze entspricht nicht exakt der in der Örtlichkeit vorhandenen Situation, an die sich auch der Bebauungsplan Nr. 813 Teil I halten soll. Der Flächennutzungsplan legt die gewerbliche Grenze weiter nach Süden, trotzdem kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

6. Bebauungsplanverfahren

Mit Datum vom 16.12.2003 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 813 gefasst.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 17.11.2005 bis zum 22.12.2005 statt. Am 22.11.2005 lud der Bezirksvorsteher zu einer Bürgerversammlung in das Bürgerhaus Bochum-Ost ein. Während dieser Versammlung wurden Anregungen nur zur mangelnden Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkregen im Lütgendortmunder Hellweg geäußert. Weitere, schriftliche Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Mit Schreiben bzw. E-mail vom 28.11.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Die Anregungen wurden in die Begründung oder in die zeichnerische Darstellung bzw. in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zur Sicherung der Planung wurde am 19.08.2004 eine Veränderungssperre für den Planbereich in Kraft gesetzt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist an der östlichen Plangebietsgrenze geändert worden. Ursprünglichen waren die Wohnhäuser im Eckbereich zwischen Lütgendortmunder Hellweg und Beverstraße mit einbezogen; hier gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 350, der eine Verlegung der Einmündung Beverstraße vorsieht. Es hat sich gezeigt, dass zur Änderung der Straßenverkehrsführung der Planbereich auf einen größeren Bereich hätte ausgeweitet werden müssen und damit den Rahmen dieses Verfahrens mit seiner Zielsetzung gesprengt hätte. Der Planbereich wurde daher in zwei Teile geteilt, wobei der Teil II die o. g. Fläche umfasst.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20061227/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (1718)	

7. Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen 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 soziale 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 erfolgen.

Wie bereits dargestellt, treffen im vorliegenden Planungsfall die Belange von sich gegenseitig beeinträchtigenden - öffentlichen und privaten - Belangen aufeinander. Zum einen ist das Interesse der Grundeigentümer auf eine möglichst wirtschaftliche Verwertung ihrer Grundstücke - in diesem Fall der Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes - bzw. die Erweiterung von Verkaufsflächen bereits genehmigter Einzelhandelsbetriebe zu nennen. Zum anderen besteht ein öffentliches Interesse an der Einschränkung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der gewachsenen Zentren. Der in den Randlagen der Städte gelegene Einzelhandel ist in der Regel mit dem Auto bequem zu erreichen, die Bodenpreise und dementsprechend die Mieten sind in diesen Lagen günstiger als in den Zentren, sodass die Marktmechanismen dazu führen, dass die Stadtteilzentren und die Innenstadt als Einkaufsbereiche weiter an Attraktivität verlieren.

Bei dem Plangebiet handelt es sich eindeutig um einen dezentralen Standort, der keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung im unmittelbaren Nahbereich (ca. 900 Einwohner auf Bochumer Stadtgebiet in einem Radius von ca. 700 m) muss der vorhandene Lebensmittelmarkt bei einer Verkaufsfläche von ca. 550 qm und einem geschätzten Jahresumsatzvolumen von 3,3 Mio. Euro knapp die Hälfte seines derzeitigen Umsatzes aus Kaufkraft generieren, die nicht in diesem unmittelbaren Nahbereich (auf Bochumer Stadtgebiet) wohnt. Bei einer Vergrößerung des Marktes erhöht sich dieser erforderliche Anteil auf annähernd 60%. Hierbei wird immer vorausgesetzt, dass die volle Kaufkraft der dort wohnenden Bevölkerung im relevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auch tatsächlich dort ausgegeben wird. Da dies nur eine theoretische Größenordnung ist, liegen die tatsächlichen Umsatzanteile deutlich höher. Somit dient der Markt nur marginal der Nahversorgung. Der Hauptanteil des (aktuellen und insbesondere auch zukünftigen) Umsatzes muss (müsste) von Kaufkraft erzielt werden, die außerhalb des Nahbereichs vorhanden ist und somit den Einzugsbereichen der beiden Stadtteilzentren Werne und Langendreer - Dorf entzogen wird und bei Realisierung der beantragten Erweiterung noch deutlicher entzogen würde.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Bochum - gemäß dem in § 1 Abs. 6 BauGB gezogenen rechtlichen Rahmen - für die Bevorzugung des öffentlichen Belanges - Schutz der vorhandenen Zentren gemäß dem Masterplan Einzelhandel - entschieden. Damit ist notwendigerweise die Zurückstellung des privaten Belanges auf Ausübung der lukrativsten Nutzung verbunden. Gleichwohl ist der Ausschluss des Einzelhandels bzw. die Einschränkung auf den Bestandsschutz zumutbar, weil dem Eigentümer noch die gesamte Palette gewerblicher Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet zulässig sind - mit Ausnahme

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20061227/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (1718)	

der Vergnügungsstätten und Stätten mit gewerblich betriebenen sexuellen Darbietungen oder Dienstleistungen - bleibt. Die Bauleitplanung muss dem Grundstückseigentümer nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf diese aus städtebaulichen Gründen ausschließen.

8. Planinhalt

Für die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 813 Teil I ist es ausreichend, die Festsetzungen auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken. Der Bebauungsplan wird daher nur die Voraussetzungen eines "einfachen" Planes gem. § 30 Abs. 3 BauGB erfüllen, in dem lediglich die Art der baulichen Nutzung ausgewiesen wird. Auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise wird verzichtet. Diesbezüglich bietet sich auf Grundlage des § 34 BauGB eine ausreichende Genehmigungsgrundlage.

8.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

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

Auf eine differenzierte Einschränkung der gewerblichen Nutzungen aus Immissionsschutzgründen wird verzichtet. Immissionskonflikte zu schutzwürdigen Nutzungen sind nicht zu befürchten.

In räumlicher Nähe des Standortbereiches am Lütgendortmunder Hellweg liegen die Stadtteilzentren Werne und Langendreer - Dorf.

Mit Blick auf die in diesen beiden zentralen Versorgungsbereichen tatsächlich vorhandenen und die Zentren prägenden Einzelhandelsangebote werden folgende zentrenrelevante Sortimente (unter Zugrundelegung der Bochumer Sortimentsliste) ausgeschlossen:

(Schnitt)Blumen, Bekleidung, Bücher, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Fahrräder und Zubehör, Nahrungs- und Genussmittel, Unterhaltungselektronik/Tonträger, Pharmazeutika/Reformwaren, Papier/Schreibwaren/Büroorganisation, Zeitungen und Zeitschriften, Tiere und Tiernahrung, Zooartikel.

Mit Blick auf das ebenfalls in räumlicher Nähe vorhandene Stadtbezirkszentrum Langendreer - Alter Bahnhof und das dort vorhandene Einzelhandelsangebot werden darüber hinaus folgende zentrenrelevante Sortimente (unter Zugrundelegung der Bochumer Sortimentsliste) ausgeschlossen: Lederwaren/Schuhe, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Elektrokleingeräte, Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Parfümerie und Kosmetikartikel, Sport- und Freizeitartikel.

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, Erotikartikel, Geschenkartikel, Kunstgewerbe/Bilder, Computer und Kommunikationselektronik, Sanitätswaren, Spielwaren/Bastelartikel, Abgepasste Teppiche, Uhren/Schmuck, Waffen/ Jagdbedarf.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20061227/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (1718)	

Der Bebauungsplan enthält demnach folgende Festsetzung:

GEWERBEGEBIET

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Hauptsortimenten nicht zulässig (Auflistung gem. "Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum", Stand 31. Januar 2006), (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

Zentrenrelevante Sortimente:

***(Schnitt-)Blumen
Babyartikel
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
Bücher
Drogeriewaren
Wasch- und Putzmittel
Erotikartikel
Foto/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 (einschließlich Sportgeräte, Campingartikel)
Fahrräder und Zubehör, Mofas
Abgepasste Teppiche
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
Uhren/Schmuck
Waffen, Jagdbedarf
Zeitungen, Zeitschriften***

Aufgrund des bereits vorhandenen negativen Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes werden darüber hinaus Anlagearten ausgeschlossen, die zu dem sog. "Trading-down-Effekt" führen können. Die Folge wäre eine weitere Schwächung des Standortes, der für Produktionsgewerbe und Dienstleistungen gänzlich an Attraktivität verlieren würde. Die Festsetzung wird daher um den Ausschluss weiterer Nutzungen ergänzt:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20061227/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (1718)	

Für das Gewerbegebiet gilt die Einschränkung, dass 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 und Abs. 9 BauNVO).

8.2 Erweiterter Bestandsschutz

Im Plangebiet befindet sich eine bauliche Anlage, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 813 Teil I nicht zulässig wäre. Es handelt sich hierbei um den Lebensmitteldiscounter auf dem Grundstück Lütgendortmunder Hellweg 206. Ohne gesonderte Festsetzungen wäre diese Anlage auf ihren reinen Bestandsschutz reduziert, d. h. genehmigungsbedürftige Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der baulichen Anlagen wären unzulässig.

Für die Grundeigentümer stellt eine solche Reduzierung der Gestaltungsfreiheit auf den Grundstücken einen deutlichen Eingriff in die Baufreiheit dar. Dieser Eingriff ist aus der Sozialbindung des Eigentums zwar zulässig, würde aber zum Teil zu nichtgewollten Härten führen.

Daher soll, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren ist, dem baulichen Bestand ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden werden. Gegenstand dieses erweiterten Bestandsschutzes sind Erneuerungen und Änderungen der bestehenden baulichen Anlagen, in Ausnahmefällen auch Erweiterungen.

Erweiterter Bestandsschutz

Der Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteldiscounter) im rot schraffierten Bereich genießt einen erweiterten Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Zulässig sind:

- ***Erneuerungen der baulichen Anlagen und***
- ***Änderungen der baulichen Anlagen, soweit hierdurch die Verkaufsfläche nicht erweitert wird.***

Erweiterungen der baulichen Anlagen sind unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig:

- ***Die Verkaufsfläche wird nicht erweitert und***
- ***die Erweiterung steht in räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung.***

8.3 Waldfläche und Landschaftsschutz

Der südliche Planbereich wird aufgrund des vorhandenen starken Bewuchses als Waldfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Waldfläche liegt mit Verbindung zur nördlich angrenzenden Gewerbefläche ein unbefestigter, illegal gerodeter Platz, auf dem Holzabfälle gelagert und Fahrzeuge abgestellt werden. Die Fläche ist entsprechend der Festsetzung wieder aufzuforsten.

Die Waldfläche liegt nach dem Landschaftsplan Bochum-Mitte/Ost innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 14.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20061227/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (1718)	

8.4 Hinweise

8.4.1 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).

8.4.2 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen

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

8.4.3 Versorgungsleitungen und -anlagen

8.4.3.1 Leitungen der Stadtwerke

Vor Aufnahme von Planungen oder Tiefbauarbeiten sollten bei den Stadtwerken die entsprechenden Versorgungspläne eingesehen werden, um sich über die genaue Lage der Versorgungsleitungen zu erkundigen.

8.4.3.2 Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich mehrere Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom-AG, T-Com, die, falls sie von Baumaßnahmen berührt werden, gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Baubeginn und Ablauf der DTAG, T-Com, TI NL West, PTI 11, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20061227/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (1718)	

8.4.3.3 Stillgelegte Ferngasleitung

Im Bebauungsplan ist die Trassenführung einer stillgelegten Ferngasleitung eingetragen. Die Lage ist nicht exakt nachzuvollziehen und kann nur als grobe Orientierung gelten. Sofern Baumaßnahmen die stillgelegte Leitung berühren, können störende Leitungsabschnitte ausgebaut werden.

8.5 Kennzeichnungen

8.5.1 Kampfmittelfunde

Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt; es sind jedoch keine Aussagen über Blindgängereinschlagstellen möglich.

Vorsorglich macht der Bebauungsplan auf folgende Situation aufmerksam:

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

8.5.2 Bergbau

Das Plangebiet gehört zum Grubenfeld "Neu-Iserlohn" der im Jahre 1968 stillgelegten Zeche Robert Müser. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg hat im oberflächennahen und tiefen Bereich Gewinnung von Steinkohle stattgefunden.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der ehemalige Tiefbauschacht "Robert" (Schacht II) der ehemaligen Zeche "Neu-Iserlohn". Der Schacht ist mit einer seigeren Tiefe von 824 m angegeben. Er hat an der Oberfläche einen Querschnitt von 17 m². Der Schacht wurde nicht dauerstandsicher verfüllt und im Jahre 1970 mit einer Abdeckplatte versehen. Es werden regelmäßig Schachtkontrollen durchgeführt. Der Schacht ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht und es gilt folgende Kennzeichnung:

Schachtschutzklausel

Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich des Tiefbauschachtes sind zurzeit nicht möglich. Ein Nachsacken oder Abgehen der Füllsäulen lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Dabei kann es zu Einbrüchen oder Absenkungen in der näheren Umgebung des Schachtes kommen. Ferner ist im Bereich verfüllter Schächte grundsätzlich mit Gasaustritten zu rechnen.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Abbau Unbekannter erfolgt ist, wird vorsorglich die Kennzeichnung um folgende Passage ergänzt:

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Es kann teilweise oberflächennaher Bergbau durchgeführt worden sein, sodass damit gerechnet werden muss, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherheitsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 18 -

Vorlage Nr. 20061227/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (1718)	

8.5.3 Bodenschutz und Altlasten

Für das Plangebiet wurde aus bodenschutzrechtlicher und altlastentechnischer Sicht eine orientierende Untersuchung durchgeführt (Gutachten Chemisches Untersuchungsamt 09.02.2006). Als Grundlage dienen die analog zur Bestandsnutzung geplanten Festsetzungen des Plangebietes.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche. Hierbei handelt es sich um das ehemalige Grubenfeld Neu-Iserlohn III/IV. Der größte Bereich des Untersuchungsgebietes (ca. 32.000 m²) ist versiegelt und wird gewerblich genutzt. Der südliche ca. 12.500 m² große Teilbereich ist eine teilweise bewaldete Fläche, die hier im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) als Park- und Freizeitfläche eingestuft wird.

Die Felduntersuchungen umfassten insgesamt 26 Rammkernsondierungen (RKS) bis max. 12,0 m unter Geländeoberkante, wobei 10 Rammkernsondierungen zu temporären Bodenluftmessstellen ausgebaut wurden. Auf dem Untersuchungsgelände sind 10 oberflächennahe Mischproben gebildet worden.

Zusammenfassung der Untersuchungsbefunde:

Boden:

Der größte Teil des Untersuchungsgebietes ist im oberen Profilbereich mit einer anthropogenen Auffüllung überdeckt. Die Mächtigkeiten schwanken zwischen 0,80 m (RKS 19) und 10,80 m (RKS 25). Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus Berge, Schlacke, Schotter, Bauschutt, Sand und Schluff. Darunter folgt der gewachsene Boden in Form von feinsandigen Schluffen.

Generell sind die Auffüllungen im südlichen, bewaldeten Bereich mächtiger als im nördlichen, industriell genutzten Sektor.

Bei der Ansprache vor Ort wurde in der RKS 2A im gewachsenen Boden zwischen 2,7 und 3,9 m Geruch nach Kraftstoffen festgestellt. Sonst ergaben sich bei der Ansprache im Feld keine Besonderheiten.

Die Untersuchung der Auffüllungsmaterialien aus den Rammkernsondierungen zeigen im Vergleich zu den herangezogenen Bemessungswerten der LAGA (LänderArbeitsGemeinschaftAbfall) nur in einem Fall erhöhte Schadstoffgehalte. In der Mischprobe 1 aus der RKS 1 wurden PAK-Gehalte von 254 mg/kg und Kohlenwasserstoffgehalte von 2380 mg/kg ermittelt.

Da es sich in diesem Bereich um eine versiegelte Fläche handelt, besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

Oberboden (Mischproben):

1. allgemein:

Bei der Entnahme vor Ort ergaben sich keine Auffälligkeiten.

2. Gewerbegebiet:

Überschreitungen der Prüfwerte für die gewerbliche Nutzung wurden nicht festgestellt. Somit sind bei gewerblicher Nutzung keine Gefährdungen zu besorgen.

3. Waldfläche:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 19 -

Vorlage Nr. 20061227/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (1718)	

Im Bereich der Waldfläche wurde in der Mischprobe MP 7, im südwestlichen Randbereich der Prüfwert der BBodSchV für Benzo[a]pyren (10,0 mg/kg, Nutzungsart Park-/Freizeitanlage) mit 10,2 mg/kg knapp überschritten. In diesem Bereich sind erhöhte PAK-Gehalte im Oberboden vorhanden.

Da die Überschreitung erstens sehr knapp ist, zweitens die an dieser Fläche angrenzenden Oberboden-Mischproben MP 6 bzw. MP 8 sehr viel geringere Benzo[a]pyren Konzentrationen (1,8 bzw. 1,5 mg/kg) aufweisen und drittens die Nutzung der bewaldeten Brachfläche nicht so intensiv ist wie die einer Freizeitanlage, ergibt sich wegen des lokal leicht erhöhten Benzo[a]pyren-Gehaltes in dem Waldstück kein Handlungsbedarf.

Bodenluft:

Die aktuell durchgeführten Untersuchungen der Bodenluft aus den Bohrlöchern zeigen, dass keine relevanten Gehalte der Parameter LHKW, Methan und Schwefelwasserstoff festgestellt wurden.

Leichtflüchtige Aromaten, BTEX wurden in der RKS 2 festgestellt. Dies korreliert mit der dort vorhandenen Kontamination durch Kraftstoff im Boden.

Folgende Kennzeichnungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Gewerbegebiet:

Im

Bereich der (Rammkernsondierung) RKS 2A ist die Auffüllung oberhalb des Kohlenwasserstoffschadens mit Schwermetallen belastet. Wenn Eingriffe in den betroffenen Oberboden stattfinden sollten, sind weitergehende Untersuchungen notwendig. Gleichmaßen gilt dies für die Bereiche RKS 8, RKS 15 und RKS 17, wo in der oberen Bodenschicht erhöhte Chromgehalte festgestellt wurden und für den Boden um RKS 18, dort liegen lokal erhöhte PAK-Gehalte vor. Bei einer Nutzungsänderung sind Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Bei Eingriffen in den Untergrund stellen die Belastungen ein Gefährdungspotential dar, sodass die entsprechenden Wirkungspfade durch geeignete Schutzmaßnahmen zu unterbinden sind.

Waldfläche:

Für

den Boden im Bereich der MP 7 (Mischprobe) liegen lokal erhöhte PAK-Gehalte vor. Bei einer Nutzungsänderung sind Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Bei Eingriffen in den Untergrund stellen die Belastungen ein Gefährdungspotential dar, sodass die entsprechenden Wirkungspfade durch geeignete Schutzmaßnahmen zu unterbinden sind.

Allgemein gilt:

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Gärten etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik nachzuweisen.

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

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 20 -

Vorlage Nr. 20061227/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (1718)	

Sofern im Rahmen der zukünftigen Nutzung Gebäude abgerissen werden und/oder versiegelte Flächen entsiegelt werden, ist der Boden in diesen Bereichen auch zu untersuchen und mit diesen zusätzlichen Erkenntnissen ist die Gefährdung erneut abzuschätzen.

8.5.4 Austritt von Grubengas

Zu dieser Problematik enthält der Bebauungsplan folgende Kennzeichnung:

Das Grundstück liegt in der Zone 3 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 wahrscheinlich. Aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind, dringend empfohlen.

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 CH₄-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

9. Eingriffsregelung und Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen bestehende Baurechte konkretisiert und festgeschrieben werden. 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".

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

10. Baudenkmäler

Im Plangebiet sind keine denkmalverdächtigen obertägigen Baudenkmäler vorhanden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 21 -

Vorlage Nr. 20061227/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (1718)	

11. Entwässerung

Der Straßenkanal im Lütgendortmunder Hellweg entwässert über die Beverstraße und ist im Bereich des Bebauungsplanes hydraulisch stark überlastet. Zwar ist Anfang 2006 eine Umleitung über die Freifläche östlich des Discounters geplant, bei Neubebauungen im Bereich des Bebauungsplanes bleibt jedoch nach wie vor eine Versickerung bzw. Rückhaltung erforderlich.

Aufgrund der im Untergrund vorhandenen Anschüttungen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser allerdings nur bei vorherigem Nachweis der Unbedenklichkeit des Aufschüttungskörpers möglich. Das entsprechende Untersuchungsprogramm ist mit dem Umweltamt -untere Wasserbehörde- abzustimmen.

12. Öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Buslinien 370 und 378 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

13. Flächenbilanz

Gewerbegebiet 1,9 ha

Waldfläche 1,3 ha

Gesamt 3,2 ha

14. 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.