

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 4 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Bezeichnung der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 799 - Ückendorfer Straße/Schlachthofstraße - für ein Gebiet östlich der Laubenstraße 17, nördlich der Ückendorfer Straße 58 - 82 und westlich der südlichen Schlachthofstraße

- hier: a) Satzungsbeschluss und Beschluss über eine Begründung zum Bebauungsplan Nr. 799 - Ückendorfer Straße/Schlachthofstraße - (§ 10 BauGB)
b) Rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes zum 12.12.2005

Zu a)

SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan Nr. 799 - Ückendorfer Straße/Schlachthofstraße - für ein Gebiet östlich der Laubenstraße 17, nördlich der Ückendorfer Straße 58 - 82 und westlich der südlichen Schlachthofstraße, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird als Satzung beschlossen.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 799

Es wird folgende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 799 beschlossen (§ 9 Abs. 8 BauGB):

STADT BOCHUM

**Begründung
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum
Bebauungsplan Nr. 799
- Ückendorfer Straße/Schlachthofstraße -**

für ein Gebiet östlich der Laubenstraße 17, nördlich der Ückendorfer Straße 58 - 82 und westlich der südlichen Schlachthofstraße

- 1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung**
- 3. Bestandssituation**
- 4. Einzelhandel**
 - 4.1 Zur Problematik nicht-integrierter Einzelhandelsstandorte**

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 5 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

- 4.2 **Situation des Handels im Versorgungszentrum Wattenscheid-Innenstadt
Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel, Ausschluss von
Vergnügungsstätten u.a.**
- 4.3 **Einzelhandel- und Zentrenkonzeption**
- 5. **Ziele der Raumordnung und Landesplanung/Stadtentwicklungsplanung**
- 5.1 **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW),
Landesentwicklungsprogramm (LEPro)**
- 5.2 **Gebietsentwicklungsplanung**
- 5.3. **Ziele der Stadtentwicklung**
 - 5.3.1 **Räumliches Ordnungskonzept**
 - 5.3.2 **Flächennutzungsplanung**
- 6. **Planverfahren**
- 7. **Planinhalt**
 - 7.1 **Zielrichtung**
 - 7.2 **Grundsätze der Abwägung**
 - 7.3 **Festsetzungen**
 - 7.3.1 **Gewerbegebiet**
 - 7.3.2 **Versorgungsfläche**
 - 7.3.3 **Allgemeines Wohngebiet**
 - 7.3.4. **Immissionsschutz - flächenbezogene Schalleistungspegel**
- 8. **Erschließung und Verkehr/Versorgung**
- 9. **Kennzeichnungen**
 - 9.1 **Altlasten/Ausgasungen**
 - 9.2 **Bodenschutz und Altlasten**
 - 9.3 **Ausgasungen**
 - 9.4 **Bergbau**
- 10. **Hinweise**
 - 10.1 **Bodendenkmäler**
 - 10.2 **Kampfmittelbeseitigung**
 - 10.3 **Grundwassernutzung**
 - 10.4 **Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Vorschriften**
- 11. **Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 12. **Kosten**

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 6 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bochum - Wattenscheid. Es liegt östlich der Laubenstraße, westlich der Schlachthofstraße, südlich der Kleingartenanlage und nördlich der Ückendorfer Straße.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Plangrundriss zu entnehmen.

2. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan soll zur Entschärfung von drohenden Konflikten zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung im Bereich Laubenstraße und Schlachthofstraße dienen.

Das Gebiet wird seit Jahrzehnten als Gewerbegebiet genutzt. Aufgrund dieser Vornutzung und seiner Lage soll es auch weiterhin als Gewerbegebiet genutzt und entsprechend planerisch festgesetzt werden.

Um Teilbereiche des Plangebietes gegen drohende Veränderungen hin zu einem Einzelhandelsstandort in nichtintegrierter Lage zu schützen und die Flächen somit für gewerbliche Nutzung zu sichern, wurde das Bebauungsplanverfahren initiiert. Damit „bodenrechtliche Spannungen“, d.h. solche, die die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, verhindert bzw. bewältigt werden können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist, wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 799 von der Stadt Bochum eingeleitet.

Die bei der Stadt angefragten Einzelhandelsnutzungen widersprechen allen bisher aufgestellten Einzelhandels- und Zentrenkonzepten der Stadt Bochum (vgl. Ziffer 4.3).

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zur planerischen Konzeption in Bezug auf den Einzelhandel siehe Ziffer 4.

3. Bestandssituation

Der Bebauungsplanbereich ist zurzeit überwiegend gewerblich geprägt.

Den Bereich Laubenstraße dominiert ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus. Rückwärtig grenzt ebenfalls ein Gewerbegrundstück (ehemals Dekohandel und Farbengroß- und Einzelhandel) an. Teilbereiche des Betriebes werden durch die Wattenscheider Tafel genutzt. Im Bereich der Ückendorfer Straße liegt eine größere Hallenfläche (ehemalige Produktionsstätte eines Wattenscheider Textilunternehmens). Im Jahr 2003 hat der Eigentümer eine Verkaufsnutzung per Vertrag endgültig aufgegeben. Im Bereich Ückendorfer Straße/Schlachthofstraße wird die ehemalige Gasanstalt gewerblich (u.a. Werkzeugverleih) genutzt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Der gesamte Planbereich wird durch die massive Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes an der Schlachthofstraße und der bestehenden bzw. entstehenden Wohnbebauung westlich der Laubenstraße tangiert.

4. Einzelhandel

4.1 Zur Problematik nicht-integrierter Einzelhandelsstandorte

Die Entwicklung im Einzelhandel in der Bundesrepublik Deutschland¹ 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 Gemeindegebiet in Hinblick auf mögliche Fehlentwicklungen im Handelsbereich zu überprüfen und gegebenenfalls gegenzusteuern.

Die Einzelhandelssituation in Bochum liegt im Bundestrend. Sie kann wie folgt umrissen werden^{2, 3}:

- In den vergangenen Jahren hat sich die Summe der Verkaufsflächen im Stadtgebiet kontinuierlich vergrößert. Parallel dazu nahm die Anzahl der Betriebe ab.

Berlin

vgl. Jones Lang Wootton (Hrsg.) (1998): Retail Report 1998. Standortstrategien im Einzelhandel.

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

³ vgl. ECON-CONSULT GmbH (Aug. 2000): Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, Köln

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Zwischenzeitlich ist ein Überhang an Verkaufsflächen mit zunehmenden Leerstandsflächen festzustellen.

- 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 wies die Großzahl stagnierende bzw. rückläufige Verkaufsflächentendenzen auf. Hierunter fällt u.a. auch das Zentrum Altenbochum.
- 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.

4.2 Situation des Handels im Versorgungszentrum Wattenscheid-Innenstadt Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel, Ausschluss von Vergnügungsstätten u.a.

Das dem Plangebiet benachbart gelegene Stadtteilzentrum Wattenscheid-Innenstadt stellt u.a. die Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung des gleichnamigen Siedlungsschwerpunkts dar.

In der Überlagerung mit Einzelhandelsangeboten, öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistungsbetrieben kommen diesem Zentrum sowohl versorgungsstrukturelle als auch stadträumlich prägende Funktionen zu, deren Erhalt eine wesentliche Aufgabe der Stadtentwicklung ist. Das aufgeführte Einzelhandelsstrukturgutachten von 1992 (Bestandserhebung 1991) ermittelte u.a. für dieses Zentrum eine Verkaufsfläche von ca. 26.800 qm. Nach der Innenstadt Bochum belegt das Zentrum Wattenscheid-Innenstadt damit im Stadtvergleich der integrierten Versorgungszentren den 2. Rang. Die Versorgungsfunktion dieses Zentrums wird sowohl durch das umfassende Nahversorgungsangebot als auch durch Angebote des mittel- und langfristigen Konsumgütersektors deutlich.

Die städtebauliche Gestaltung dieses Zentrums - Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität - unterstützt diese Zentrumsfunktion.

Für die Weiterentwicklung und Sicherung der Einzelhandelsfunktion empfahl das aufgeführte Einzelhandelsgutachten die Konsolidierung und Sicherung des vorhandenen Hauptgeschäftsbereichs u.a. durch Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit ca. 2.000 qm Verkaufsfläche.

Die eingangs dargestellten, generellen Entwicklungen im Einzelhandel treffen auch für das Zentrum Wattenscheid-Innenstadt zu.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Gegenüber dem o.a. Bestand von 1991 hat sich die Verkaufsfläche dieses Zentrums bis 2002 nach Ergebnissen des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens (Der Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid als Einzelhandelsstandort, GMA, Köln, 04/2002) auf ca. 15.450 qm verringert. Dieses Gutachten bewertet die derzeitige Einzelhandelsausstattung "...als 'nur bedingt' geeignet, die mittelzentrale Versorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtbezirks sicherzustellen. Defizite sind insbesondere bei den innenstadttypischen Angeboten im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren festzustellen. Auch der innerstädtischen Lebensmittelausstattung kommt nur eine untergeordnete Versorgungsbedeutung zu. Den strukturprägenden kleineren und mittelgroßen Fachgeschäften fehlen großflächige Magnetbetriebe, die als Frequenzbringer dienen können. Die Leistungsfähigkeit der Betriebe ist insgesamt als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten."

Um die Bestandsfähigkeit des Stadtbezirkszentrums sicherzustellen, empfiehlt das Gutachten eine Priorisierung der Einzelhandelsentwicklung der Innenstadt Wattenscheid gegenüber dezentralen Standorten vorzunehmen.

Die räumliche Definition des Innenstadtbereichs umfasst danach im Wesentlichen das bereits gegenwärtig entwickelte Geschäfts- und Dienstleistungszentrum und wird u.a. im Westen durch die Lyrenstraße und nach Norden durch die Friedrich-Ebert-Straße begrenzt.

Die Stadt Bochum schließt sich ausdrücklich dieser gutachterlichen Beurteilung an.

Von einer Ausweitung dieses Entwicklungsbereichs sollte Abstand genommen werden, um eine weitere Zersplitterung des Geschäftsbesatzes zu verhindern.

Innerhalb dieses Bereichs wird die Entwicklung auf die drei Planstandorte Gertrudisplatz/Alter Markt, August-Bebel-Patz und Hochstr./Swidbertstr. gelenkt, um die städtebaulichen Schwerpunkte des mittelzentralen Versorgungsbereichs funktional und gestalterisch aufzuwerten.

Die im o.a. GMA-Gutachten vorgeschlagene Abgrenzung des räumlichen Zentrumsbereichs Wattenscheid wird in diesem Bebauungsplan berücksichtigt. Die Abgrenzung stellt sich auf Grund der vorhandenen Situation als sinnvoll dar und ist geeignet, die künftige Entwicklung zu ordnen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 799 ist daher für eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht als integriert zu betrachten.

Zum Schutz und zur Entwicklung des Stadtzentrums Wattenscheid im Sinne der angegebenen stadtplanerischen Ziele ist es im Ergebnis gerechtfertigt und geboten und auch notwendig, die im Zentrum gewünschten Einzelhandelseinrichtungen außerhalb dieses Bereiches auszuschließen.

Die dagegen auf eine unbeschränkte Nutzung gerichteten Vorstellungen von Eigentümern und Betreibern sind hier geringer zu gewichten und müssen gegenüber dem Interesse am Erhalt und Stärkung des Zentrums zurücktreten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen beinhalten, dass die im Plangebiet ansässigen Betriebe, soweit sie weiterhin über eine Genehmigung verfügen, in ihrer jetzigen Form auch weiterhin bestehen können (einfacher Bestandsschutz) und darüber hinaus Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig sind.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Im Sinne dieser bestandsorientierten Planung sind die vorhandenen und genehmigten Betriebe auch künftig in ihrem Bestand mit der o. g. Erweiterungsoption gesichert. Diese Festsetzung ermöglicht ein Höchstmaß an Anwendungsflexibilität auf Basis der städtebaulichen Zielsetzung. Die Belange der Betriebe und der Eigentümer sind hierdurch weitgehend berücksichtigt, das heißt, ein unverhältnismäßiger Eingriff in tatsächlich vorhandene und genehmigte Nutzungen liegt nicht vor.

Aus stadtentwicklungsplanerischen Gründen werden Vergnügungsstätten, Bordelle, Eros-Center, Dirnenunterkünfte, Massagesalons sowie alle anderen Arten von Anlagen und Einrichtungen, die gewerblich betriebenen sexuellen Darbietungen oder Dienstleistungen dienen, im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Insgesamt ist durch die Ausschlüsse nur ein schmaler Bereich aus der Palette möglicher Nutzungen betroffen, so dass das Zurückstehen der Belange der Grundstückseigentümer im Interesse der Stärkung des Stadtzentrums Wattenscheid und der Verhinderung eines "Trading Down" -Effektes im Umfeldbereich der Innenstadt vertretbar ist.

4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzeption

Die Entwicklung im Einzelhandel ist, wie oben dargestellt, in den letzten Jahren zunehmend durch Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur und die Entstehung von Fachmärkten unterschiedlicher Branchen geprägt. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Zusammenhang mit Schrumpf- oder Stagnationsprozessen (Bevölkerung) und wirtschaftlichen Strukturveränderungen fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Auf der Grundlage des v.g. 'Räumlichen Ordnungskonzeptes', das erstmals die integrierten Versorgungszentren als wesentliche Ausstattungsmerkmale der Siedlungsschwerpunkte definiert, des 'Einzelhandelsstrukturgutachtens', sowie der aufgeführten strukturellen Veränderung des Einzelhandels hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 11.02./11.03.2003 das 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum' als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert die 40 Versorgungszentren in ein 4-stufiges System. In Nachbarschaft zu dem Plangebiet (nicht-integrierter Standort) befindet sich gem. dieses Konzeptes das Versorgungszentrum Wattenscheid-Innenstadt (Zentrentyp Ib - überwiegend mittelzentrale Versorgungsfunktion).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat zu dem Zentrenkonzept der Stadt in seinen Sitzungen am 11. Februar und 11. März 2003 folgende Beschlüsse gefasst (Auszug):

"Durch geeignete Mittel des Planungsrechts und durch die Instrumente der Sicherung der Bauleitpläne (§§ 14 ff. BauGB) soll der weiteren Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht-integrierten Standorten unter Beachtung eines angemessenen Bestandsschutzes - der auch die Interessen der Eigentümer würdigt - entgegengewirkt werden."

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in Bezug auf die Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel Bochum am 18.10.2005 das Szenario 3 - Konzentration auf die integrierte Zentrenstruktur - als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Masterplans beschlossen. Szenario 3 zum Masterplan Einzelhandel Bochum beinhaltet die Ausrichtung der einzelhandelsrelevanten Entwicklung auf das innerstädtische System der gewachsenen, städtebaulich funktionalen Zentren konsequent zu verfolgen.

Im Rahmen des Masterplanes wurden durch den Gutachter die zentrenrelevanten Sortimente im Stadtbereich von Bochum gutachterlich ermittelt.

Ungeachtet einer endgültigen Festlegung für die Gesamtstadt ist hier für die vorliegende Planung die Sortimentsliste konkretisierend aufgenommen worden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
(Schnitt-)Blumen	baumarktspezifisches Kernsortiment ⁵⁾
Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe	Beleuchtungskörper, Lampen
Bücher	Bodenbeläge
Drogerie, Kosmetik ¹⁾	Boote und Zubehör
Foto/ Video/ Optik/ Akustik	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Geschenkartikel	Büromöbel und -maschinen
Glas, Porzellan, Keramik	Elektrogroßgeräte
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte	Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder, Mofas) und Zubehör
Haus- und Heimtextilien ⁴⁾	gartencenterspezifisches Kernsortiment ⁶⁾
Kunstgewerbe/ Bilder	Möbel, Küchen
Medien ²⁾	
Musikalienhandel	
Nahrungs- und Genussmittel	
Nähmaschinen	
Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation	
Pharmazeutika, Reformwaren	
Sanitätswaren	
Spielwaren, Bastelartikel	
Sport- und Freizeitartikel ³⁾	
Teppiche	
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel	
Uhren/ Schmuck	
Waffen, Jagdbedarf	
Zeitungen, Zeitschriften	

Quelle: Eigene Darstellung.

- ¹⁾ Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel; Wasch- und Putzmittel
- ²⁾ Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik
einschl. Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas
- ³⁾ Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör; Bauelemente, Baustoffe; Beschläge, Eisenwaren; Fliesen; Installationsmaterial, Heizungen, Kamine/ Öfen; Rollläden, Markisen; Werkzeuge; Farben, Lacke und Tapeten
- ⁴⁾ Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör
- ⁵⁾ Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf); Gartenhäuser, -geräte; Pflanzen und -gefäße

Auswertung der Bestandserhebung im Rahmen des Masterplanes Einzelhandel Bochum, Stand April 2005.

5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung/Stadtentwicklungsplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauBG) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u.a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

5.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes i.S. des LEPro gem. §§ 9 und 23 Abs. 2.

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen, Dortmund, Kassel) und der die großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal - Recklinghausen, Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differiert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.

So sind gem. § 6, § 21 und § 24 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch:

Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, Förderung der städtebaulichen Entwicklung, siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten (SSP), Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

5.2 Gebietsentwicklungsplanung

In der weiteren Ausdifferenzierung der landesplanerischen Vorgaben weist der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 im 'Regionalen Ordnungssystem' für Bochum 13 Siedlungsschwerpunkte aus, die in einem 3-stufigen System von oberzentralen-, mittelzentralen- und Nahversorgungseinrichtungen differenziert sind.

Als Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist im Gebietsentwicklungsplan formuliert, dass die Siedlungsstruktur vorrangig in Ausrichtung auf das zentralörtliche Gliederungssystem des LEP NRW zu entwickeln ist und hierbei eine verstärkte Konzentration der Siedlungsentwicklung anzustreben ist.

Nach dem Gebietsentwicklungsplan liegt das Plangebiet im allgemeinen Siedlungsbereich.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

5.3. Ziele der Stadtentwicklung

5.3.1 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im 'Räumlichen Ordnungskonzept' (ROK) der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Wesentliches Ziel, das durch dieses Konzept erreicht werden soll, ist u.a. eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte (SSP) umfassen.

Als weitere Aspekte sind die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.03.95 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B₁, B₂, C), die die Schwerpunkte der Entwicklung darstellen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Siedlungsschwerpunkt (SSP) Wattenscheid-Innenstadt, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 2 . Größenordnung (Typ B1).

Das Plangebiet liegt in Randlage des Siedlungsschwerpunktes Bochum-Wattenscheid.

5.3.2 Flächennutzungsplanung

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip (ROK u. Einzelhandels-/Zentrenkonzept), wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen Systems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächertem Angebot an Versorgungsleistungen gesichert werden kann.

Im Einzelnen bedeutet dies die zweckmäßige Neuordnung, die bedarfsgerechte Entwicklung der Fläche für Wohnungen, Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, Grün- und Freizeitanlagen, Verkehrs- und Versorgungsanlagen nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung.

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

§ 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Der vom Rat der Stadt Bochum am 13.06.79 beschlossene Flächennutzungsplan ist seit dem 31.08.80 wirksam. Für den Planbereich stellt er "Gemischte Baufläche" dar. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht aufgegeben.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 799 - Ückendorfer Straße/Schlachthofstraße - wurde am 26.11.2002 vom Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst. Ortsüblich bekannt gemacht wurde der Aufstellungsbeschluss am 28.12.2002. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 28.04.2003 bis zum 05.06.2003 statt. Die Planung wurde am 08.05.2003 im Zuge der Bürgerversammlung im Rathaus Wattenscheid erörtert. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.04.2003 beteiligt.

Folgende stichpunktartigen Anregungen wurden geäußert bzw. thematisiert:

- C Altlastenproblematik;
- C Antrag auf Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels/Discounters;
- C Immissionsschutz der Wohnbebauung.

Anregungen der Trägern öffentlicher Belange:

- C Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten;
- C Hinweise zur Altlastensituation;
- C Hinweise zu Kampfmitteln;
- C Hinweise zum Immissionsschutz der Dauerkleingartenanlage.

Zur Sicherung der Planung wurde vom Rat der Stadt Bochum am 27.11.2003 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses - Erweiterung des Plangebietes - um die nördlich angrenzende gewerbliche Flächen an der Schlachthofstraße und die Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 799 - Ückendorfer Straße/Schlachthofstraße - beschlossen. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses - Erweiterung des Plangebietes - und die Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre wurden am 16.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 28.06.2005 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beschlossen. Dementsprechend lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 18.07.2005 bis 19.08.2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2005 über die Auslegung informiert.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen wurden in der Beschlussvorlage 20052493/00 zur Sitzung des Rates am 24.11.2005 in den Änderungsplan Nr. 1 nachrichtlich übernommen.

Beschlossen wurde in der Sitzung des Rates am 24.11.2005 der Grundrissplan und der Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 799.

Aufgrund einer aktuellen Rechtsprechung zu dem Satzungsbeschluss eines anderen Bebauungsplanes der Stadt Bochum ist nunmehr bekannt, dass die Gerichte bei Beschluss sowohl eines Grundrissplanes als auch eines Änderungsplanes eine mangelnde Eindeutigkeit der Bebauungsaussagen bemängeln. Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 07.11.2005 benennt das Vorhandensein von zwei Planurkunden als Fehler. Infolge der Unklarheit bei den Planurkunden sieht das Gericht den überprüften Bebauungsplan als unwirksam an.

Der hier vorliegende Fehler von zwei beschlossenen Planurkunden soll in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durch den Bebauungsplan Nr. 799 in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 behoben werden. Nach dieser Vorschrift ist es auch möglich, den Plan rückwirkend in Kraft zu setzen.

7. Planinhalt

7.1 Zielrichtung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 799 wird das Ziel der Entwicklung der Flächen gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan verfolgt. Die Spannungen, verursacht durch die unterschiedlichen Nutzungen Wohnen und Gewerbe, sollen minimiert und auf Dauer zueinander abgewogen werden.

Die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet erfordert detaillierte Planungen, deren rechtliches Instrumentarium hier in dem Bebauungsplanverfahren zur Verfügung steht. Zentrenrelevanter Einzelhandel wird, aufgrund der städtebaulichen und stadtentwicklungsplanerischen Beeinträchtigungen, im Plangebiet ausgeschlossen (vgl. Pkt. 4.).

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes und der noch gegebenen räumlichen Zuordnung zum Zentrum Wattenscheid kann es für nicht zentrumstypischen (nicht zentrenrelevanten) Einzelhandel als bedingt geeignet angesehen werden, bzw. entspricht hiermit bereits bestehenden Nutzungen bzw. Genehmigungen.

Ein nennenswerter zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet würde der städtebaulichen Grundkonzeption, die im Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 11. März zum Zentrenkonzept dokumentiert ist, widersprechen.

Das gewerblich orientierte Plangebiet wird für Produktion und den Dienstleistungssektor durch Steuerung der Einzelhandelsnutzung und weiteren diesem Ziel beeinträchtigende Nutzungen gesichert. Der Bebauungsplanbereich eignet sich als Standort aufgrund der klaren

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Zuordnung im Stadtgebiet, des guten Anschlusses an den öffentlichen Personennahverkehr und die gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr hervorragend für Gewerbe und als Büro-/Dienstleistungsstandort.

Diese Nutzungen sind gegenüber einer Wohnnutzung mit dem Immissionseintrag durch die hochbelasteten Verkehrsflächen Ückendorfer Straße und Abzweig Lyrenstraße grundsätzlich vorzuziehen.

Der Umfang der Festsetzungen soll gem. § 1 Abs. 3 BauGB möglichst gering gehalten werden und sich weitestgehend auf die o.g. Zielrichtung beziehen. Eine langfristige Sicherung der heute verfügbaren Flächenpotentiale für produzierende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen außerhalb des zentrenrelevanten Einzelhandels und des Vergnügens wird hiermit sichergestellt. Es wird eine dämpfende Wirkung auf die Grundstückspreisentwicklung durch den Ausschluss von zentrentypischem Einzelhandel, der in der Lage ist, markttypische Bodenpreise zu überbieten, erwartet. Damit steigt die Attraktivität für die planerisch gewünschten Nutzungen.

Durch die Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel wird insgesamt ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen ermöglicht, die nur hinsichtlich ihres Emissionsgrads eingeschränkt sind.

Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen in den genannten angrenzenden Wohnbereichen sollen vermieden werden. Aufgrund des historisch gewachsenen, bestehenden Nutzungsspektrums im Plangebiet und der angrenzenden Flächen (Gewerbe und Wohnen / Gemengelage) sind Einschränkungen der Emissionen der Betriebe gegeben (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme). Es sind von den Anwohnern aber auch Immissionswerte zu dulden, die über denen liegen, die für allgemeine Wohngebiete i.d.R. anzusetzen sind (vgl. Pkt. 7.3.3).

Auf die Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen wird verzichtet, um mögliche Umstrukturierungen der Gewerbebetriebe nicht zusätzlich einzuschränken. Auch könnte die Ausweisung von Baulinien einer Änderung von Zu- und Abfahrten bzw. Ladebereichen, die sich immissionsmäßig positiv auf die Wohnverhältnisse der Bevölkerung auswirken, im Wege stehen.

Innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete soll die Zulässigkeit verschiedener Betriebsformen durch textliche Festsetzungen geregelt werden, so dass der Entwicklung des Gebietes entgegenstehende Nutzungen - zentrenrelevanter Einzelhandel, Vergnügensstätten, u.a. -, die einen "Trading Down"-Effekt einleiten, unterbunden werden können.

7.2 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

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 18 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

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 für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Im Plangebiet drängen sich in Folge der gestellten Anträge zur Einzelhandelsnutzung Überlegungen auf, hier die nach § 34 BauGB zu beurteilende Rechtslage beizubehalten oder diese durch Ausweisung eines nicht nach § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 9 BauNVO beschränkten GE-Gebietes planerisch abzurunden. Ebenso ist eine Entwicklung zu bedenken, die eine Weiterentwicklung in Richtung Wohnen erlaubt.

Einer Wohnnutzung würden gewichtige Belange des Umweltschutzes (Altlasten, Verkehrsimmission) entgegenstehen. Da auch der Eigentümer bisher keine Absichten in diese Richtung erkennen ließ, wurde die Wohnnutzung in den Planungsüberlegungen nicht vertieft. Die gewerbliche Nutzung (Ausnahme Grundstück Laubenstraße 17 - bestehendes Wohngebäude) ist gegenüber einer Wohnnutzung mit dem Immissionseintrag durch die hochbelasteten Verkehrsflächen Ückendorfer Straße und Abzweig Lyrenstraße grundsätzlich vorzuziehen.

Für eine Ausweisung als GE-Gebiet spricht die bisherige Nutzung, die verkehrsgünstige Lage und die relative Verträglichkeit gegenüber den vorhandenen Altlasten.

Gegen ein GE-Gebiet unter Einschluss der Einzelhandelsnutzungen sprechen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und die bisherigen Erkenntnisse bei der Erarbeitung des Masterplans "Einzelhandel" (vgl. 4.3).

Die gefassten Beschlüsse und die gewonnenen Erkenntnisse zeigen die Bedeutung der Belange einer zentrenorientierten Stadtstruktur zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die schrankenlose Zulassung von Einzelhandel in allen Gewerbegebieten würde die geplante Zentrenstruktur konterkarieren.

Diese Überlegungen sind auch die tragenden Grundsätze der Abwägung für diesen Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall wird daher den Belangen des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, des Handwerks und der unternehmensbezogenen Dienstleistungen sowie den Belangen der zentralen Versorgungsbereiche Vorrang gegenüber den Belangen des Eigentums eingeräumt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Zentrums Bochum-Wattenscheid. Eine Ausweitung innenstadtrelevanter Nutzungen über die Friedrich-Ebert-Straße nach Norden ist nicht vertretbar.

Angesichts der bisherigen Nutzung der Grundstücke wiegen die Interessen an der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in der Innenstadt stärker als die Interessen der Eigentümer an einer möglichst unbeschränkten Nutzung.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 19 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen ein Höchstmaß an Anwendungsflexibilität auf Basis der städtebaulichen Zielsetzung. Die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel schränkt nicht grundsätzlich die Art der gewerblichen Betriebe ein. Vielmehr sind alle GE-typischen Betriebe zulässig, die in der Lage sind, immissionstechnisch die flächenbezogenen Schalleistungspegel einzuhalten.

Die Belange der Betriebe und der Eigentümer sind hierdurch soweit berücksichtigt wie dies unter Beibehaltung der städtebaulichen Konzeption möglich ist. Die hiernach notwendigen Einschränkungen beziehen sich auch nur auf künftige Nutzungsmöglichkeiten, die nach bisher geltenden Recht möglich wären. Es wird keine ausgeübte Nutzung eingeschränkt.

Die Einschränkungen des ausgewiesenen Gewerbegebietes bezüglich der Arten von Nutzungen (Einschränkungen Einzelhandel, Ausschluss Vergnügungsbetriebe u.a.) und die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind geeignete Maßnahmen, um im Plangebiet und den angrenzenden Gebieten die angemessene Wohnruhe und den erforderlichen Schutz vor Emissionen von Gewerbeanlagen und somit die Wohnqualität - soweit wie möglich - zu bewahren. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen entsprechen bereits diesen Voraussetzungen, soweit dies auf Aktenlage der Baugenehmigungsbehörde ersichtlich ist, so dass Einschränkungen des Eigentums nicht als wesentlich anzusehen sind.

7.3 Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung, Gliederung der Baugebiete

Die Ausweisung des Baugebietes richtet sich nach der Bestandssituation und der Zielsetzung des Bebauungsplanes. Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

7.3.1 Gewerbegebiete

Der überwiegende Teil des Plangebiets stellt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dar. Die Flächen sind bereits heute bis auf geringe Ausnahmen bebaut und werden in überwiegender Maße von gewerblicher Nutzung geprägt.

Das Gewerbegebiet erhält folgende textliche Festsetzungen:

Gewerbegebiet (GE)

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

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden Hauptsortimenten nicht zulässig (Auflistung gem. Masterplan Einzelhandel in Bochum, Stand Oktober 2005) (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

☐ (Schnitt-)Blumen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 20 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

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

Ausnahme zulässig sind Einzelhandelsnutzungen mit den vorgenannten Hauptsortimenten, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

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.

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

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 21 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE_A , GE_B , GE_C , GE_D und GE_E mit folgenden Festsetzungen gegliedert:

Im jeweiligen Teilgebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) zur Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Teilgebiet	IFSP in dB (A)	
	tags (6 -22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
GE_A	55	40
GE_B	60	45
GE_C	50	35
GE_D	60	45
GE_E	55	40

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungsdruck (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebs den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel ($L_{WA,zul}$) nicht überschreitet.

$$\begin{aligned}L_{WA,zul} &= \text{IFSP} + 10 \lg F/F_0 \text{ [dB (A)]} \\ F &= \text{Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstück in m}^2 \\ F_0 &= 1 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Das Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm) folgende Werte nicht überschreitet:

- a) Das dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent (IK)
- $$\begin{aligned}IK &= L_{WA,zul} - 10 \lg s^2/s_0 - 11 \text{ [dB (A)]} \\ s &= \text{Entfernung vom Anlagen-/Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) in m} \\ s_0 &= 1 \text{ m}^2\end{aligned}$$

oder

- b) einen Wert von 15 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 22 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

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

- c langfristige Sicherung der heute verfügbaren Flächenpotentiale für produzierende Gewerbebetriebe und gewerblich orientierte Dienstleistungsunternehmen außerhalb des zentrenrelevanten Einzelhandels und von Vergnügungseinrichtungen;
- c dämpfende Wirkung auf die Grundstückspreise für das Gewerbe;
- c Ausgleich der Interessen von Gewerbetreibenden und Wohnbevölkerung;
- c Schutz des bestehenden Zentrums Bochum-Wattenscheid durch den Ausschluss neuer zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe.
- c Verhinderung eines "Trading Down" - Effektes

Alle genannten ausgeschlossenen Nutzungen beeinträchtigen die Verwertbarkeit der Grundstücke für Produktion und Dienstleistung.

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.

7.3.2 Versorgungsfläche (Stadtwerke Bochum)

Es sind nur Anlagen und Betriebe für die Strom-, Wasser und Gasversorgung der Stadtwerke Bochum zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) zur Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Teilgebiet	IFSP in dB (A)	
	tags (6 -22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
V _E	55	40

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungsdruck (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebs den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel ($L_{WA,zul}$) nicht überschreitet.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 23 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

$$\begin{aligned}L_{WA,zul} &= IFSP + 10 \lg F/F_0 \text{ [dB (A)]} \\ F &= \text{Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstück in m}^2 \\ F_0 &= 1 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Das Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm) folgende Werte nicht überschreitet:

- a) Das dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent (IK)
- $$\begin{aligned}IK &= L_{WA,zul} - 10 \lg s^2/s_0 - 11 \text{ [dB (A)]} \\ s &= \text{Entfernung vom Anlagen-/Betriebsgrundstück} \\ &\quad \text{(Mittelpunkt) zum maßgeblichen Immissionsort im} \\ &\quad \text{Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) in m} \\ s_0 &= 1 \text{ m}^2\end{aligned}$$

oder

- b) einen Wert von 15 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich.

7.3.3 Allgemeines Wohngebiet

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes stellt ein mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück dar, das nicht mehr mit einem Gewerbebetrieb in Verbindung steht. Dieser Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Das allgemeine Wohngebiet erhält folgende textliche Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Abweichend von den nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Das bestehende Wohngebäude weist eine gute Bausubstanz auf, so dass mit einer kurzfristigen Nutzungsänderung nicht zu rechnen ist. Aufgrund der Festsetzung wird aber die zukünftige Nutzung den allgemeinen Planungszielen zum Bebauungsplan angepasst. Aufgrund der bestehenden Lage an gewerblich betriebenen Anlagen und deren Zufahrt (Gemengelage) sind gem. dem erstellten Immissionsgutachten die flächenbezogenen Schalleistungspegel so festgelegt, dass dem Grundstück ein geringerer als dem WA-

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 24 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

typischen Immissionsschutz zusteht. Eine Abwertung des bestehenden Immissionsschutzes ist hiermit nicht verbunden (vgl. Pkt. 7.3.4.).

7.3.4 Geräuschimmissionsprognose - flächenbezogene Schalleistungspegel

Bei den innerhalb des Plangebiets und angrenzend vorhandenen Nutzungen handelt es sich um eine so genannte Gemengelage, d.h. dem unmittelbaren Nebeneinander von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben. Diese Gemengelage ist über einen langen Zeitraum 'gewachsen' und durch die Bevölkerung akzeptiert. Die gewerblichen Grundstücke werden seit Jahren von Betrieben genutzt. Aufgrund der besonderen Ausstattung der bestehenden Betriebe und des geringen Flächenangebots für produzierendes Gewerbe in Bochum, ist eine Verlagerung der gewerblichen Nutzung aus Sicht der Stadt Bochum nicht vorgesehen. Da außerhalb des Plangebiets Wohnbebauung anschließt und ohnehin eine Konfliktvermeidung bzw. -minimierung zu dieser Nutzung anzustreben ist, ist die Verlagerung des innerhalb des Plangebiets befindlichen Wohngebäudes nicht geplant.

Ziel des Bebauungsplans ist es vielmehr, mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden bzw. zu minimieren und ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen zu gewährleisten. Die Betriebs- und die Wohnbauflächen grenzen z.T. unmittelbar aneinander. Auf Grund der vorhandenen Gemengelage können ausreichende Abstände zwischen den Nutzungen nicht eingehalten werden. Ebenso kommen abschirmende (aktive) Maßnahmen, wie Lärmschutzwände und -wälle nicht in Betracht. Um die o.g. Ziele zu erreichen, erfolgt die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dem Gewerbegebiet.

Hinsichtlich ihres Schutzbedürfnisses vor Emissionen, insbesondere Lärm, sind der für Wohnzwecke genutzte Bereich im Plangebiet und die unmittelbare Umgebung (Wohnbebauung) anders zu bewerten als ausschließlich Wohnzwecken dienende Gebiete. Durch die Gemengelage ist demzufolge ein Kompromiss im Sinne des geregelten Nebeneinanders anzustreben. In diesem Zusammenhang ist eine Verbesserung der vorhandenen Verhältnisse anzustreben, während eine Verschlechterung in jedem Fall zu vermeiden ist. Insofern ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden, über das für die betroffenen Betriebe eine Sicherung seines Standorts und für die ansässige Wohnbevölkerung ein möglichst umfassender Umwelt- und Immissionsschutz gewährleistet werden kann. Im Rahmen dessen müssen beide Seiten von ihren Maximalpositionen hinsichtlich der uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeit ihrer Grundstücke, so wie dies außerhalb von Gemengelagesituationen möglich ist, abrücken und sich auf einen 'Mittelwert' im Sinne eines verträglichen Nebeneinanders einrichten (siehe hierzu auch Fickert/Fieseler 1998: Kommentar zur Baunutzungsverordnung § 1 Rn. 40.3 und 45).

Dieses Prinzip gilt nicht nur für Gemengelagesituationen, für die ein Bebauungsplan rechtsverbindlich aufgestellt wurde, sondern auch für unbeplante Gebiete, die demnach, wie bislang im vorliegenden Fall, nach § 34 BauGB zu bewerten sind. Auch zur Zeit bestehen daher Einschränkungen in der Nutzungssituation der bestehenden Betriebe. Einschränkungen aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich deshalb nicht. Vielmehr soll durch

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 25 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln in dem Gewerbegebiet weiterhin eine grundsätzliche Entwicklungsperspektive für die bestehenden oder für künftige Betriebe am Standort ermöglicht werden.

Bezüglich der vorhandenen Immissionsproblematik im Plangebiet wurde ein Gutachten⁴ angefertigt, das die Lärmbelastungen durch Betriebsgeräusche ermittelt und beurteilt :

"Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist es, die Geräuschemissionen der gewerblich genutzten Flächen so festzulegen, dass zum einen unabhängig von der derzeitigen Nutzung auch zukünftig eine Nutzung durch Gewerbebetriebe möglich ist. Zum anderen ist zu überprüfen, ob diese Festlegung für die derzeit ansässigen Betriebe zu einer Einschränkung ihres bisher genehmigten Betriebes führt."

Der Belang des Schallschutzes ist bei der erforderlichen Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 1 Abs. 6 BauGB als ein wichtiger Gesichtspunkt neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstufung des Schallschutzes führen.

Im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanentwurfes ist vorgesehen, die überwiegenden Flächen als Gewerbegebiet auszuweisen. Die Bebauung nordwestlich an der Laubenstraße soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Allerdings sollen auch hier aufgrund der gewachsenen Gemengelage ebenfalls die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) / 45 dB(A) zugrunde gelegt werden. Für die bestehende Bebauung an der Schlachthofstraße und im weiteren der Laubenstraße außerhalb des Plangebietes wird aufgrund der derzeitigen Nutzung ebenfalls von den Richtwerten für ein Mischgebiet ausgegangen.

Unter den im Gutachten genannten Voraussetzungen werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Nach den Ergebnissen der Ausbreitungsberechnung des maximal zu emittierenden Schalls ergibt sich die Festsetzung unterschiedlicher, nach räumlichen Bereichen eingeteilter immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel. Hierbei wurden entsprechende Werte für die Tages- und Nachtzeit (von 22:00 bis 6:00 Uhr) definiert, wobei nachts auf den einzelnen Flächen von 15 dB(A) geringeren immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln auszugehen ist. Diese sind durch Planzeichen 15.14 der PlanzVO, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, voneinander getrennt und aus der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Darüber hinaus erfolgt durch textliche Festsetzungen gemäß § 1 BauNVO die Aufnahme der Randbedingungen, die der Berechnung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels zugrunde lagen (entfernungsabhängige Pegelabnahme nach DIN ISO 9613-2, keine Abschirmung).

Eine Einschränkung der bestehenden Betriebe erfolgt durch die Festsetzungen nicht. Das Gutachten führt hierzu aus: "Damit stellen die vorgeschlagenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die derzeitigen Betriebe unseres Erachtens keine Einschränkungen dar. Sie ermöglichen ihnen darüber hinaus eine angemessene Erweiterung ihrer derzeitigen Tätigkeiten."

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan einschränkende Regelungen durch den Ausschluss bestimmter störender sowie den städtebaulichen Zielvorstellungen entgegenstehender Nutzungen innerhalb des Plangebiets, wie Einzelhandel, Vergnügungsstätten,

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 26 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Versammlungsstätten sowie von Betrieben, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle. Mit dieser Festsetzung sollen mögliche Störungen der gewerblichen Nutzungen, aber auch der bestehenden Wohnbebauung verhindert werden.

8. Erschließung und Verkehr/Versorgung

Das Plangebiet ist über die Weststraße und Lyrenstraße an das überörtliche Verkehrsnetz und die BAB A 40 angebunden.

Die Innenstadtrandlage sichert einen ausreichenden Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der öffentliche Personennahverkehr tangiert das Plangebiet mit der Straßenbahnlinie 302 und der Buslinie 365.

Der in privatem Eigentum befindliche Stichweg, der u.a. der Erschließung der Versorgungsanlage der Stadtwerke Bochum (Gasreglerstation Ückendorfer Str. 64) dient, wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bochum festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

9. Kennzeichnungen

9.1 Altlasten/Ausgasungen

Für das Plangebiet wurde aus bodenschutzrechtlicher und altlastentechnischer Sicht, aufbauend auf das Gutachten für die ehemalige Gasanstalt aus 1990, eine orientierende Untersuchung durchgeführt (Gutachten GeoConsult vom 19.03.2004). Als Grundlage dienen die analog zur Bestandsnutzung geplanten Festsetzungen des Plangebietes.

Zusammenfassung der Untersuchungsbefunde:

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet in drei Teilbereiche hinsichtlich der ehemaligen und aktuellen Nutzung sowie Höhenlage zu untergliedern.

Die Teilfläche 1 (Ehem. Gasanstalt) stellt den östlichen Bereich, die Teilfläche 2 (Fa. Steilmann) den südwestlichen Bereich und die Teilfläche 3 den nordwestlichen Bereich des Geländes dar.

Boden:

Der größte Teil des Untersuchungsgebietes ist im oberen Profilbereich mit einer anthropogenen Auffüllung überdeckt. Die Mächtigkeiten schwanken zwischen 0,3 m im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes und 4,0 m im Westen des Geländes. Im Bereich der ehemaligen Gasanstalt wurden in der aktuellen Untersuchung bis 3,40 m Anschüttung ermittelt

Oberboden (Mischproben):

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 27 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Zusammenfassend ist für den Wirkungspfad "Boden-Mensch" auf der Teilfläche 1 festzuhalten, dass im oberflächennahen, beurteilungsrelevanten Horizont, für die Nutzung Industrie- und Gewerbegrundstücke, deutliche Bodenbelastungen ermittelt wurden.

Hierbei sind vor allem der Parameter PAK sowie untergeordnet die Parameter BTEX und LHKW zu nennen. Aufgrund der Prüfwertüberschreitungen ist hier ein Handlungsbedarf angezeigt.

Die in dem Bebauungsplan aufgenommenen Kennzeichnungen weisen auf die nötigen Maßnahmen hin. Ihre Umsetzung ist in den nachfolgenden Zulassungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) zu fordern.

Für die Teilfläche 2 ist festzuhalten, dass keine Überschreitungen der entsprechenden Prüfwerte der BBODSCHV für die industrielle und gewerbliche Nutzung zu verzeichnen sind.

Für die Teilfläche 3 sind auf der Grundlage der derzeitigen Datenlage keine Gefahren zu besorgen.

Bodenluft:

Die aktuell durchgeführten Untersuchungen der Bodenluft aus den Bohrlöchern auf der Teilfläche 1 zeigen, entgegen den in 1990 festgestellten Gehalten, für die Parameter BTEX, LHKW, Methan und Schwefelwasserstoff keine Auffälligkeiten.

Für die Teilflächen 2 und 3 wurden keine relevanten Gehalte der Parameter BTEX, LHKW, Methan und Schwefelwasserstoff festgestellt.

Grundwasser:

Zusammenfassend ist für das Schutzgut "Grundwasser" festzuhalten, dass insgesamt eine geringe Schadstoffbelastung im Grundwasser vorhanden ist. Nennenswerte Belastungen werden aktuell ausschließlich durch die Parameter Cyanide (gesamt) und LHKW hervorgerufen. Die Cyanid-Verunreinigung des abströmigen Grundwassers ist voraussichtlich auf die Bodenbelastungen im Untergrund der Teilfläche 1 zurückzuführen. Die LHKW-Belastung wurde voraussichtlich nicht durch die Nutzung des Beurteilungsgeländes verursacht. Hier ist davon auszugehen, dass von den südlich gelegenen Geländen LHKW-belastetes Grundwasser in das Beurteilungsgelände hineinfließt.

Folgende Kennzeichnungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

9.2 Bodenschutz und Altlasten

Für eine Teilfläche (Schlachthofstraße/Ückendorfer Straße) wird folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Planzeichen 1:

Von der Untersuchungsfläche geht sowohl für das Schutzgut "Mensch" als auch für das Schutzgut "Grundwasser" ein latentes bis konkretes Gefährdungspotential aus. Vor diesem Hintergrund sind die unversiegelten

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 28 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Bereiche durch eine wasserundurchlässige Oberflächenversiegelung zu sichern bzw. zu sanieren. Die Oberflächenversiegelungen in den Außenbereichen sind zu überprüfen.

Kann keine Wasserundurchlässigkeit gewährleistet werden, sind die entsprechenden Flächen neu zu versiegeln. Bei Nutzungsänderungen sind entsprechende Sicherungs-/ Sanierungsmaßnahmen durchzuführen

Für eine Teilfläche (Laubenstraße/Ückendorfer Straße) wird folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Planzeichen 2:

Im westlichen Bereich sind aufgrund der punktuell bzw. kleinflächig vorhandenen Belastung, bei einer Nutzungsänderung (z.B. Nutzgarten), Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Bei Eingriffen in den Untergrund stellen die tiefer liegenden Belastungen ein Gefährdungspotential dar, so dass die entsprechenden Wirkungspfade durch geeignete Schutzmaßnahmen zu unterbinden sind.

Für das gesamte Plangebiet wird folgende Kennzeichnung aufgenommen :

Planzeichen 3:

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

Eine Nutzung des Grundwassers ist im Bebauungsplanbereich auszuschließen.

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

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

9.3 Ausgasungen

Es wird folgende Kennzeichnung im Bebauungsplan aufgenommen:

Ausgasungen

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Prof. Dr. Ing. F. Hollmann, November 2000/Februar 2001).

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 29 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen wenig wahrscheinlich.

9.4 Bergbau

Im Stadtgebiet Bochum ist der Bergbau umgegangen. Aus diesem Grund wird folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann tlw. oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

10. Hinweise

Die folgenden Hinweise, Punkt 10.1 bis 10.4., werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

10.1 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.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

10.2 Kampfmittelbeseitigung

Der Bebauungsplanbereich liegt nicht innerhalb eines beim Staatlichen Kampfmittelräumdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer Flakstellung. Eine Luftbilddauswertung oder Sondierung ist daher nicht (zwingend) erforderlich.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 30 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

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

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

10.3 Grundwassernutzung

Eine Grundwassernutzung im Plangebiet ist auszuschließen.

10.4 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Vorschriften

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

11. Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsprüfung

Sind gem. § 21 des Gesetzes zur Neureglung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs sind die §§ 18 bis 20 nicht anzuwenden; § 29 Abs. 3 des Baugesetzbuchs bleibt unberührt. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuchs sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung unberührt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 799 werden keine neuen Baurechte geschaffen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da mögliche Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Rahmen des § 34 BauGB zulässig waren.

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet. Es werden weder die Größenwerte für eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit noch die Prüfwerte für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erreicht oder überschritten. In der Nachbarschaft befinden sich keine ökologisch empfindlichen Gebiete.

12. Kosten

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 31 -

Vorlage Nr. 20060946/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

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

Durch differenzierte Ausweisungen sind keine Entschädigungen aufgrund von Planungsschäden (vgl. § 42 BauGB) zu erwarten.

Zu b)

Der Bebauungsplan 799 - Ückendorfer Straße/Schlachthofstraße -, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 12.12.2005 in Kraft gesetzt.