

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 5 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Stadt Bochum Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 655

- Gewerbepark Wattenscheid West - für ein Gebiet südlich der Bahnstrecke Essen Hbf./ Bochum Hbf., westlich der Kant-, Isenbrockstraße, nördlich der Straße Auf'm Kamp/ Schlaraffiastraße, beidseitig der Burgstraße, beidseitig der Metternichstraße.

1. **Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich**
2. **Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung**
 - 2.1 **Zur Problematik nicht-integrierter Einzelhandelsstandorte**
 - 2.2 **Planerische Zielsetzung**
3. **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
 - 3.1 **Landesentwicklungsplan Nordrhein Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)**
 - 3.2 **Gebietsentwicklungsplanung**
 - 3.3 **Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
4. **Ziele der Stadtentwicklungsplanung**
 - 4.1 **Räumliches Ordnungskonzept**
 - 4.2 **Handel**
 - 4.3 **Gewerbe**
 - 4.4 **Freiflächen**
5. **Flächennutzungsplanung**
6. **Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet**
7. **Planverfahren**
8. **Planinhalt**

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 6 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

- 8.1 Festsetzungen**
 - 8.1.1 Gewerbegebiete**
 - 8.1.2 Mischgebiete**
 - 8.1.3 Straßenverkehrsflächen**
 - 8.1.4 Grünflächen**
- 8.2 Nachrichtliche Übernahmen**
 - 8.2.1 Heilquellenschutzgebiet Wattenscheid**
 - 8.2.2 Teilungsgenehmigung**
- 8.3 Kennzeichnungen**
 - 8.3.1 Bodenschutz**
 - 8.3.2 Bergbau**
- 8.4 Hinweise**
 - 8.4.1 Denkmäler**
 - 8.4.2 Kampfmittelbeseitigung**
 - 8.4.3 Entwässerung**
 - 8.4.4 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom**
 - 8.4.5 Erdgasleitung**

9. Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

- 9.1 Abwägungsgrundsätze**
- 9.2 Umweltschützende Belange**
- 9.3 Eingriff und Kompensation**
- 9.4 Sonstige Schutzgüter**

10. Flächenbilanz

11. Kosten

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Zuordnungsbereich zum Siedlungsschwerpunkt Wattenscheid-Innenstadt.

Im Norden wird es begrenzt durch die Bahnlinie Essen Hbf. / Dortmund Hbf.. Die südliche Grenze bilden die Straßen Auf'm Kamp, Schlaraffiastraße und Burgstraße. Die Grenze im Osten bildet die Kantstraße unter Einbeziehung eines östlich angrenzenden Gewerbebetriebes und die Isenbrockstraße. Die Grenze im Westen wird durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen an der Burgstraße und der Metternichstraße sowie der östlichen Teilfläche des ehemaligen Autokinos und der angrenzenden Ackerfläche gebildet.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Grundrissplan zu entnehmen.

2. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

Große Teile des Plangebietes weisen eine lange Vergangenheit als Gewerbestandort auf. Der ehemalige Zechen- und Kokereistandort wurde nach Stilllegung weiter als gewerbliches Areal, hauptsächlich von Betrieben produzierender oder weiterverarbeitender Ausrichtung, genutzt. Im Laufe der Zeit sind neben der gewerblichen Nutzung einige Wohngebäude entstanden, die über das betriebszugehörige Wohnen hinausgehen. Ferner befinden sich auch einige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet.

In der jüngeren Vergangenheit haben sich formelle und informelle Anträge auf Nutzungsänderungen sowie zur Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet gehäuft.

Um das Gebiet gegen drohende Veränderungen zu einem nicht-integrierten Einzelhandelsstandort sowie vor der Etablierung weiterer Wohnnutzung im gewerblich geprägten Bereich zu schützen und die Flächen somit auch künftig für eine gewerbliche produktions- oder auch dienstleistungsorientierte Büronutzung zu sichern, wurden in der Vergangenheit bereits einige Anträge zurückgewiesen. Damit bodenrechtliche Spannungen verhindert bzw. bewältigt werden können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden kann, wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 655 von der Stadt Bochum eingeleitet.

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen die gewerblichen Bereiche langfristig für produzierende und weiterverarbeitende Betriebe gesichert werden. Dazu ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu unterbinden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

2.1 Zur Problematik nicht-integrierter Einzelhandelsstandorte

Die Entwicklung im Einzelhandel in Deutschland ist in den vergangenen Jahren bei relativ stagnierenden Umsätzen von einer sinkenden Anzahl an Betrieben bei gleichzeitiger Zunahme der Verkaufsfläche geprägt. [vergl. Jones Lang Wooton (Hrsg.) (1998): Retail Report 1998. Standortstrategien im Einzelhandel. Berlin]

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 auf Bundesebene mit mehreren Novellierungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), letztlich vom 23.01.1990, reagiert worden.

Auf Landesebene ist der gemeinsame Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen „Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass)“ am 20.06.1996 veröffentlicht worden.

In dem o.g. Erlass werden die Gemeinden u.a. aufgefordert, ihr Gemeindegebiet in Hinblick auf mögliche Fehlentwicklungen im Handelsbereich zu überprüfen und gegebenenfalls gegenzusteuern.

Die Einzelhandelssituation im gesamten Gemeindegebiet Bochums ist in zwei Gutachten untersucht worden [ECON-CONSULT GmbH (1993): Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Einzelhandels in Bochum, Teil A, Köln und ECON-CONSULT GmbH (1999): Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, Band 1: Situationsanalyse und Standortentwicklungskonzept, Köln].

Sie kann wie folgt zusammenfassend umrissen werden:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

- 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. Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 655 ist der o.g. Klassifizierung zuzuordnen.

Die Einzelhandelssituation in dem Stadtbezirk Wattenscheid ist in einem weiteren Gutachten untersucht worden [GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2002): Der Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid als Einzelhandelsstandort, Köln]. In diesem Gutachten wurden nicht nur o.g. Einschätzungen bestätigt, sondern auch festgestellt, dass unter Zugrundelegung der Bestandsdaten von 92/93 im Zeitraum von 1991 bis 2001 die Zahl der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk um rund ein Viertel (142 Betriebe) zurückgegangen ist. Gleichzeitig ist ein Verkaufsflächenwachstum um ca. 2% bei Rückgang des Einzelhandelsumsatzes nominal um ca. 18% eingetreten. Der reale Umsatzrückgang betrug in den 10 Jahren ca. 30 Prozent. Es ist eine deutliche Verschlechterung der Versorgungsqualität durch eine abnehmende Angebotsvielfalt zu konstatieren.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

2.2 Planerische Zielsetzung

Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation wären weitere Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet kaum zu steuern.

Neben dem Schutz der Innenstadt und der Stadtteilzentren vor weiteren Einzelhandelsstandorten an nicht-integrierten Lagen gilt es auch, die Gewerbe- und Industriegebiete selbst vor einer Entwicklung zum Einzelhandelsstandort zu schützen. In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums wird die weitere Festsetzung großer zusammenhängender Gewerbe- und Industriegebiete zunehmend schwieriger.

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

Neben dem Verlust der Fläche für Industriebetriebe, produzierende Gewerbebetriebe, Handwerker und Büro- bzw. Verwaltungseinrichtungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben werden die Erwartungen der Flächeneigentümer bzgl. der erzielbaren Kaufpreise in die Höhe getrieben.

Durch den angestrebten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten kann daher auch dämpfend auf die Grundstückspreise im Sinne einer Entwicklungschance für andere Gewerbebezüge hingewirkt werden.

Die Flächen südlich der Metternichstraße, die östliche Teilfläche des ehemaligen Autokinos sowie die angrenzende Ackerfläche, am Rand des Gewerbegebietes im Übergang zur freien Landschaft gelegen, sollen dauerhaft für die Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. für die Landwirtschaft gesichert werden.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen dargestellt.

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

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

3.1 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, Bochum, Dortmund, Kassel) und der großräumigen, Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal, Bochum, 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. § 21 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, Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

3.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (rechtskräftig seit 17.07.2001), für den Regierungsbezirk Arnsberg wird das Plangebiet als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung" (GIB) dargestellt.

Die Darstellungen im Plan werden durch Grundsätze und Ziele im Textteil ergänzt. Folgende Grundsätze bzw. Ziele und Erläuterungen sind für den Planbereich maßgeblich:

Ziel 5 (Auszug)

Im Übergang vom Siedlungsraum zum Freiraum sind Planungen erforderlich, die das Orts- und Landschaftsbild in sensiblen Teilräumen entsprechend sichern und entwickeln.

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)

– Nutzung der GIB

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Ziel 9 (Auszug)

- (2) Zur Strukturverbesserung und Standortsicherung sind innerhalb der dargestellten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen die Angebote an Gewerbeflächen, die besonderen ökologischen, städtebaulichen und architektonischen Qualitätsanforderungen entsprechen, auszuweiten.

– Bedarf an GIB

Ziel 10 (Auszug)

- (1) Zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von gewerblichen Betrieben ist ein ausreichendes, den Bedarf sicherndes Flächenangebot durch die Bauleitplanung vorzuhalten. Den Entwicklungsschwerpunkten kommt hierbei eine besondere Funktion als Standorte für die vielfältige und konzentrierte Ansiedlung gewerblicher Betriebe zu.

- (2) Betriebserweiterungen sollen möglichst durch Arrondierung der Betriebsflächen am bestehenden Standort erfolgen. Wo dies städtebaulich nicht möglich bzw. aus Gründen des Freiraumschutzes oder wegen ökologischer Belange nicht vertretbar ist, sind Bauflächen für Betriebsverlagerungen innerhalb der Gemeinde oder im zugehörigen Mittelzentrum bedarfsgerecht zu entwickeln.

Großflächiger Einzelhandel

Ziel 8 (Auszug)

- (2) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen standörtlich konzentriert werden. Dabei ist sicherzustellen, dass negative Auswirkungen solcher Konzentration auf die Zentrenbereiche der Siedlungsschwerpunkte ausgeschlossen bleiben.
- (4) Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sollen die Zentrenstruktur und Versorgungsfunktion der eigenen und der benachbarten Zentren nicht beeinträchtigen.

Für den nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Teil des Plangebietes (Bereich Autokino) gelten folgende Ziele:

- 1.1 Inanspruchnahme von Freiraum und nachhaltige Siedlungsentwicklung, Sicherung und Entwicklung eines Regionalen Freifächensystems

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Ziel 1

- (1) Freiraum darf nach den Vorgaben des LEPro und LEP NRW nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Inanspruchnahme zur Deckung des Flächenbedarfs für siedlungsräumliche Nutzungen erforderlich ist. Sie muss flächensparend und umweltschonend erfolgen.
- (2) Dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist auf gemeindlicher Ebene Rechnung zu tragen, indem ein ausreichendes Angebot an Siedlungsflächen in konzentrierter, freiraumschonender und -verträglicher Form vorgehalten wird. Nicht mehr erforderliche oder umsetzbare Siedlungsflächen sind für Freiraumfunktionen zu sichern.
- (3) Als Komplementärraum zu den Siedlungsbereichen und als wesentlicher Bestandteil des Siedlungsgefüges ist ein gestuftes, zusammenhängendes Freiflächensystem zu erhalten, auszugestalten und nach Möglichkeit zu erweitern. Dabei sind die noch vorhandenen großen zusammenhängenden Freiräume im Übergang zu den Siedlungsbereichen, insbesondere des Verdichtungsgebietes, mit den städtischen Freiflächen zu verknüpfen.
- (4) Als wesentliche Bestandteile dieses regionalen Freiflächensystems, insbesondere im Verdichtungsgebiet, sind die Regionalen Grünzüge besonders zu schützen. Zur Herstellung ihrer Durchgängigkeit sind sie flächenmäßig zu vergrößern und untereinander zu vernetzen. Ihre Verbindung zur freien Landschaft ist zu gewährleisten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Verbund der innerörtlichen Grünflächen mit den Regionalen Grünzügen anzustreben.

1.3 Inanspruchnahme der dargestellten Siedlungsbereiche, bevorzugte Innenentwicklung und Wiedernutzung von Flächen

Ziel 3 (Auszug)

- (1) Die dargestellten Siedlungsbereiche dürfen durch die gemeindliche Planung nur entsprechend dem nachweisbaren Bedarf und unter Berücksichtigung der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde in Anspruch genommen werden.

3.2 Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

Ziel 17

- (1) In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit zu sichern.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

- (2) Bei notwendiger Inanspruchnahme von Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen für andere Zwecke sind die Existenzsicherung entwicklungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe und die Erhaltung ihrer Flächengrundlage zu gewährleisten. Innerhalb der in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen liegenden Ortsteile sind alle Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gefährden.

3.4.1 Regionale Grünzüge

Ziel 22

- (1) Die zeichnerisch dargestellten Regionalen Grünzüge sind als wesentliche Bestandteile des regionalen Freiflächensystems zu sichern. Sie dürfen nicht für Siedlungszwecke und andere, dem Freiraum fremde Nutzungen in Anspruch genommen werden. Planungen und Maßnahmen, die ihre Aufgaben und Funktionen beeinträchtigen, sind grundsätzlich ausgeschlossen.
- (2) Die Regionalen Grünzüge sind durch Maßnahmen zur qualitativen, ökologischen Aufwertung des Freiraumes, zum Wiederaufbau von zerstörter oder beeinträchtigter Landschaft sowie durch die Vernetzung vereinzelt vorhandener ökologischer Potenziale zu entwickeln und zu verbessern.

3.4.2 Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE)

Ziel 23 (Auszug)

- (1) Zur Sicherung der ökologischen Funktionen soll die Nutzungsstruktur in den Bereichen für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung in ihrer jetzigen Ausprägung weitgehend erhalten bleiben. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen können, sind zu unterlassen; wo erforderlich, ist auf die Verbesserung oder Wiederherstellung der ökologischen Leistungsfähigkeit hinzuwirken.

3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In Teilbereichen ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Teilbereich des Bebauungsplans, gleichzeitig der Bereich der 116. Änderung des Flächennutzungsplans, wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Bezirksregierung Arnsberg erfragt und bei Vorliegen hier eingefügt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

4. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

4.1 Räumliches Ordnungskonzept

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum.

Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

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

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Zuordnungsbereich des Siedlungsschwerpunktes Wattenscheid Innenstadt, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 2. Größenordnung (Typ B1). Die Einwohnerzahl innerhalb des Zuordnungsbereiches des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.2002 21.145 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl auf 20.730 Einwohner sinken.

4.2 Handel

Die Entwicklung im Einzelhandel ist 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.

Um auf peripher gelegenen Flächen die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Handelsbetrieben zu verhindern, ist die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen in den Gebieten anzuregen, in denen nach derzeit geltendem Recht (§ 34 BauGB bzw. festgesetztem, älteren Planungsrecht) Ansiedlungen möglich wären.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 655 entspricht diesen Flächen. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts wären weitere Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu verhindern.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

4.3 Gewerbe

Im Zielkatalog des räumlichen Ordnungskonzeptes der Stadt Bochum wird als eines der Hauptziele der Grunddaseinsform "Arbeit und Wirtschaft" und die Sicherung der Arbeitsplätze genannt. Dementsprechend sollen u.a. die Standortvoraussetzungen für Betriebsansiedlungen verbessert, Industrieparks geschaffen, einseitige Wirtschaftsstrukturen aufgelockert und neue Betriebe, d.h. wachstumsintensive Wirtschaftszweige, angesiedelt werden.

Diese Ziele der Stadtentwicklung der Stadt Bochum sind im Zielkatalog einzeln aufgeführt. Folgende Schwerpunkte sind für das Plangebiet relevant:

Oberziel: 10.1.1 Verbesserung der Standortvoraussetzungen für Betriebsansiedlungen
Teilziel: 1.1.4.2 Langfristige Flächensicherung für Arbeitsstätte

Bei einer besiedelten Fläche von zwei Drittel des Stadtgebietes muss es Ziel der Stadtplanung sein, Gewerbeflächenangebote zu schaffen, ohne die knappen, ökologisch notwendigen Freiflächen weiter zu reduzieren.

Zu beachten ist jedoch, dass die Verfügbarkeit der freien Gewerbeflächen sehr stark durch Eigentumsverhältnisse und Kontaminationen durch industrielle Vornutzung eingeschränkt war und zum Teil auch heute noch beeinträchtigt ist.

Die Anstrengungen zur Altlastensanierung von Flächen zeigen Erfolge. Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Verfügbarkeit für Gewerbeflächen entscheidend verbessert. Von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist dabei, dass durch das Flächenrecycling die Inanspruchnahme von ökologisch wichtigen Freiflächen vermieden wird, so dass die Aufbereitung ehemaliger Industrieflächen - insbesondere der Zechenbrachen - auch zu einer wichtigen Maßnahme für den Umweltschutz wird.

4.4 Freiflächen

Die Zielvorstellungen des räumlichen Ordnungskonzeptes zur Innenentwicklung und Konzentration der Bebauung haben auch ihre Bedeutung für die Freiraumplanung, da sie Grundlage für Vermeidung von Freiflächenverbrauch und Zersiedlung der Landschaft sind. Der Freiraum muss gleichberechtigt neben allen anderen Raumansprüchen stehen. Aus der Vielfalt der Aufgaben, die der Freiraum innerhalb des Siedlungsgefüges erfüllen muss, ergeben sich die Erfordernisse einer räumlichen Ordnung.

Das Grünflächensystem besteht in Bochum aus in Nord-Süd-Richtung verlaufenden regionalen Grünzügen (C, D, E), die im Süden in die Ruhraue münden und aus überwiegend in Ost-West-Richtung verlaufenden städtischen Grünzügen. Dieses Grünzugsystem gliedert das Stadtgebiet und verdeutlicht Lage und Zuordnung der

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Siedlungsgebiete im Sinne des Stadtbildes. Klar definierte Randbereiche der Besiedlung und eindeutig festgelegte Grünzüge sollen die Ausuferung der Siedlungsflächen verhindern. Soweit es mit dem Bedarf an Bauflächen für Wohnen und Gewerbe verträglich ist, sollen die Möglichkeiten zur Verbesserung der Freifächensituation genutzt werden.

Im Zielkatalog des Räumlichen Ordnungskonzeptes der Stadt Bochum ist für die Grunddaseinsfunktion "Grün, Erholung, Freizeit" als eines der Hauptziele die Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung der Landschaft und der Grünflächen im Stadtgebiet mit ihren Wohlfahrtswirkungen unter Beachtung der Ökologie genannt. Dieses Ziel wird u.a. konkretisiert durch die Forderung nach pflegerischer Nutzung der natürlichen Hilfsquellen durch Landschaftspflege, Kultur- und Forstschutz sowie Grünordnung.

Es entspricht den Zielen der Stadtentwicklung nicht gewerblich genutzte Flächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt sind, einer Freiraumnutzung zuzuführen, wie dies hier für den nordwestlichen Teil des Plangebiets realisiert wird.

5. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) 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 konkretisiert die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele und entwickelt die für Bochum relevanten Ziele.

Der seit dem 31.01.1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet weit überwiegend "Gewerbliche Baufläche (G)" dar. Lediglich die Fläche des ehemaligen Autokinos im westlichen Planbereich ist als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Weiter westlich grenzen Teile des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3 (LP Bochum West) an das Plangebiet an, treffen aber keine Aussagen für das Plangebiet selbst.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 655 sind überwiegend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Für die Bereiche südlich und westlich der Metternichstraße wird der FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Fläche des ehemaligen Autokinos, als "Fläche für die Landwirtschaft" im FNP dargestellt, wird in "Grünfläche - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft -" geändert. Die östlich gelegene, landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im FNP als "Gewerbliche Baufläche (G)" dargestellt ist, wird in "Fläche für die Landwirtschaft" geändert.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 18 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

6. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Die derzeitige Nutzung der Flächen ist heterogen und wird, entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 655, überwiegend durch Gewerbebetriebe bei einem deutlich geringeren Anteil an eingestreuter Wohnbebauung geprägt.

Westlich der Burgstraße ist das Plangebiet von Lager- und Speditionsbetrieben sowie Verwaltungsgebäuden geprägt.

Zwischen der Burgstraße und der Berliner Straße dominieren südlich der Friedrich-Lueg-Straße Gebäude und Flächen für die Endmontage von Nutzfahrzeugen (Fahrzeugwerke). Nördlich der Friedrich-Lueg-Straße befinden sich auf mehreren großen Teilflächen Gebäude und Flächen eines Bekleidungsherstellers. Dazwischen sind Wohngebäude mit kleineren Gewerbebetrieben eingestreut. An der Berliner Straße befinden sich Fachmärkte für Getränke, Bodenbeläge und Bürobedarf.

Östlich der Berliner Straße prägen den Teilbereich nördlich des Wilhelm-Leithe-Wegs überwiegend Hallen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Umgebung. Im Bereich südlich des Wilhelm-Leithe-Wegs, dem Kernbereich der ehemaligen Zeche "Fröhliche Morgensonne", differieren die Nutzungen stärker. Entlang der Berliner Straße findet sich neben einem Schnellrestaurant und Auto- und Baustoffhandelsbetrieben auch eine erhebliche Anzahl von Wohngebäuden, in die häufig kleinere Gewerbeeinheiten integriert sind.

Größere Einrichtungen des be- und verarbeitenden Gewerbes sowie Handwerksbetriebe und Sporteinrichtungen bestimmen die Umgebung im östlichen und mittleren Bereich dieses Teilgebiets. Inmitten der gewerblichen Einrichtungen an der Straße "Fröhliche Morgensonne" befinden sich ehemalige Werkwohngebäude der gleichnamigen Zeche. Auch an der Isenbrockstraße sind vereinzelt Wohngebäude angeordnet.

Ganz im Süden des östlichen Teilbereichs entlang der Schlaraffiastrasse befindet sich ein Matratzenhersteller, der seine Produktionsanlagen in Richtung Osten erweitern wird.

7. Planverfahren

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 655 ist am 11.07.1991 vom Rat der Stadt gefasst und am 28.08.1991 bekannt gemacht worden. Am 23.02.1999 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft die Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 655. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 06.04.1999.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 19 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 09.03.2002 bis zum 05.04.2002 durch Auslegung des Planentwurfs und im Rahmen einer Bürgerversammlung am 19.03.2002.

Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Bochum am 16.12.1999 für den Planbereich eine Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen, die am 25.02.2000 in Kraft trat. Am 31.01.2002 wurde die 1. Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen, die bis zum 24.02.2003 wirksam war. Der Beschluss zur 2. Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 19.12.2002 gefasst, am 27.01.2003 von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt und am 22.02.2003 bekanntgemacht. Sie ist bis zum 24.02.2004 wirksam.

Auf Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplangebietes ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBB) gem. § 12 BauGB, VBB Nr. 778 - Astroh-Küchen - aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2001 und der Satzungsbeschluss am 28.05.2002 gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 655 wurde dem entsprechend angepasst und im nordöstlichen Bereich östlich der Kantstraße und nördlich des Wilhelm-Leithe-Weges um die gemischt genutzten Flächen verkleinert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 01.07.2003 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 655 - Gewerbepark Wattenscheid West - beschlossen. Entsprechend wurde die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2003 bis zum 29.08.2003 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.07.2003 von der Auslegung benachrichtigt.

Seitens der Bürger sind im Rahmen der Auslegung keine Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 655 vorgetragen worden. Seitens der Träger öffentlicher Belange sind Anregungen vorgebracht, die teilweise berücksichtigt wurden (siehe Änderungsplan Nr. 1). Die grundsätzlich gegen den Bebauungsplanentwurf gerichteten Anregungen wurden zurückgewiesen. Die tragenden Überlegungen zur Abwägung sind unter Punkt 9.1 der Begründung "Abwägungsgrundsätze" verdeutlicht worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 655 sind überwiegend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Für die Bereiche des ehemaligen Autokinos und der Ackerfläche im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der 116. Änderung geändert, die der Genehmigung der Bezirksregierung bedarf.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 20 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen wurden in der Beschlussvorlage 20033134/00 zur Sitzung des Rates am 29.01.2004 in den Änderungsplan Nr. 1 nachrichtlich übernommen.

Beschlossen wurde in der Sitzung des Rates am 29.01.2004 der Grundrissplan und der Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 655.

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 Bebauungsplanaussagen 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 ergänzen-den Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durch den Bebauungsplan Nr. 655, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1, behoben werden. Nach dieser Vorschrift ist es auch möglich, den Plan rückwirkend in Kraft zu setzten.

8. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 655 besteht aus dem Grundrissplan, dem Änderungsplan Nr.1, der Begründung und dem Landschaftspflegerischen Begleitplan als Anlage zur Begründung.

8.1 Festsetzungen

Im Plangebiet werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen überwiegend als Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO, die teilweise gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO weiter untergliedert werden, festgesetzt. In einem wesentlich geringerem Umfang werden Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden als solche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Im nordöstlichen Planbereich wird die östliche Teilfläche des ehemaligen Autokinos als "Fläche für Wald" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB in Verbindung mit "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die östlich angrenzende Ackerfläche wird als "Fläche für die Landwirtschaft" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB festgesetzt. Im südöstlichen Planbereich wird eine "Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

8.1.1 Gewerbegebiete (GE)

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 21 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Im weitaus überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes werden Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Flächen sind bereits heute weitgehend bebaut und werden in hohem Maße von gewerblichen Betrieben geprägt.

Die Gewerbegebiete erhalten zur Realisierung des o.a. Planungszieles die folgende textliche Festsetzung:

Gewerbegebiete (GE):

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

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

Genehmigte und ausgeübte Einzelhandelsnutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungen und Erneuerungen vorhandener Einzelhandelsbetriebe können - auch wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans widersprechen - ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine Beeinträchtigungen der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder anderer Gemeinden entstehen. Änderungen und Erweiterungen (der Verkaufsfläche) sind daher nur dann zulässig, wenn es zu keiner Ausweitung des Angebotes an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vgl. Anlage 1 zum "Einzelhandelserlass" Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 - gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen) kommt.

Ausnahmsweise ist der Handel mit Kraftfahrzeugen zulässig. Der Handel mit gebrauchten Fahrzeugen ist nur zulässig, wenn er gemeinsam in einem Betrieb mit Handel mit Neufahrzeugen betrieben wird und diesem untergeordnet ist (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 22 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden (§ 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO).

Vergnügungsstätten sowie Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Shows, Eros-Center und Dirnenunterkünfte sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Die Einzelhandelssituation in Bochum und im Stadtteil Wattenscheid ist u.a. geprägt von stagnierenden bzw. rückläufigen Verkaufsflächentendenzen in den Zentrenbereichen (vgl. Pkt. 2.1). Damit einher geht eine Filialisierungs- und Konzentrationstendenz. Diese Bochumer Entwicklungen erfordern, dass insbesondere Geschäfte mit hohem Individualitätsgrad gegen den Trend der Vereinheitlichung der Hauptgeschäftsbereiche auf diese konzentriert werden. Weiterhin sollten solche Einzelhandelsbetriebe, die über eine hohe Attraktivität und Ausstrahlungskraft verfügen, resultierend aus deren Größe oder aus der relativen "Seltenheit" der Angebotspalette, zur Stärkung des innerstädtischen Bereichs im Zentrum präsent sein.

Durch die o.g. Festsetzungen kann das Ziel der Planung, die Sicherung der vorhandenen Flächen für produzierendes Gewerbe sowie Verwaltungs- und Büroeinrichtungen, weitestgehend erreicht werden und zugleich ein ausreichender Handlungsspielraum für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe bzgl. künftiger Umstrukturierungs- und Anpassungsnotwendigkeiten bei gleichzeitigem Schutz der zentralen Einzelhandelsstandorte geschaffen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes, die Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben, bleibt auch bei der vorgenommenen Einschränkung der Einzelhandelsnutzung gewahrt. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass das Gewerbegebiet vor allem für das produzierende Gewerbe ausgewiesen ist und hier ein breites Spektrum möglicher Nutzungen zulässt.

Die Zulassung der Ausnahmen von der Festsetzung bezüglich des Einzelhandels beinhaltet, dass die in diesem Bereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe in ihrer jetzigen Form auch weiterhin zulässig sind und darüber hinaus Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig sind. Im Sinne dieser bestandsorientierten Planung sind die vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebe auch künftig in ihrem Bestand mit einer Erweiterungsoption gesichert. Diese Erweiterungen beziehen sich aber ausschließlich auf nicht-zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente. Diese Festsetzung ermöglicht ein Höchstmaß an Anwendungsflexibilität auf Basis der städtebaulichen Zielsetzung, der Steuerung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet.

Der in der textlichen Festsetzung genannte Entscheidungsvorbehalt gibt der Stadt Bochum für jeden Einzelfall die Möglichkeit der individuellen Prüfung und Beurteilung hinsichtlich ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen. Wesentliches Kriterium für die Beurteilung der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist, dass bei eventuell beabsichtigten

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 23 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Veränderungen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe das Ziel „Steuerung der Einzelhandelsnutzung unter Berücksichtigung der Zentrenrelevanz“ nicht unterlaufen wird.

Mit der Begrenzung bei Änderungen und Erweiterungen der Verkaufsflächen auf nicht-zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente wird dem notwendigen Schutz der Stadtteilzentren und der Innenstadt Rechnung getragen. Zur Abgrenzung der Sortimente wird der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen von 1996 (vgl. Anlage 1 zum "Einzelhandelserlass" Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 - gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen) herangezogen.

Nach Anlage 1 gelten als zentrenrelevante Sortimentsgruppen:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren/Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel

Als nahversorgungs- (ggf. auch zentren-) relevante Sortimentsgruppen gelten:

1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Als in der Regel zentrenrelevante Sortimente gelten:

1. Teppiche (ohne Teppichböden)
2. Blumen
3. Campingartikel
4. Fahrräder und Zubehör, Mofas
5. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Die im Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen als "in der Regel zentrenrelevant" bezeichneten Sortimente sind im konkreten Fall als zentrenrelevant anzusehen. Die Bochumer Einzelhandelssituation erfordert diese weitergehende Auslegung.

Der ausnahmsweise zulässige Handel mit Kraftfahrzeugen ist gerechtfertigt, da es sich hierbei einerseits um nicht-zentrenrelevante Produkte handelt und andererseits durch die Belegung gewichtiger Teile des Gebietes mit fahrzeugbezogenen Nutzungen eine Vorprägung schon besteht. Der Handel mit Kraftfahrzeugen ist nur in Verbindung

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 24 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

mit Neufahrzeugen zulässig. Mit dieser Einschränkung soll einer möglichen Abwertungstendenz des Gebietes durch städtebaulich problematisch zu integrierende Gebrauchtwagenhändler vorgebeugt werden. Der notwendige Zusammenhang mit dem Neufahrzeughandel gewährleistet ein deutlich höheres Maß an Repräsentationsanspruch und Gestaltungswillen der Handelstreibenden.

Einige Betriebswohnungen sind bereits im Bebauungsplangebiet vorhanden. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für den festgesetzten Personenkreis mit der festgesetzten Größenbeschränkung ist auch im Zusammenhang mit den benachbarten Mischgebieten und der teilweisen weiteren Herabstufung der Immissionsgrade der Gewerbegebiete zweckmäßig und sinnvoll.

Wegen ihrer negativen Auswirkungen auf die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung einerseits und auf das angestrebte Nutzungsgefüge der Gewerbegebiete andererseits werden folgende Arten der Nutzung ausgeschlossen: Vergnügungsstätten, Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Shows, Eros-Center und Dirnenunterkünfte. Sie sind mit der vorhandenen und angestrebten Funktion und Nutzungsstruktur des Gebietes unvereinbar und sind aus dem städtebaulichen Konzept nicht ableitbar.

Weitere textliche Festsetzungen für Teilbereiche der Gewerbegebiete:

Planzeichen 1.:

Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

An dem ehemaligen Zechen- und Kokereistandort und dem späteren Standort für verschiedene gewerbliche Betriebe wurden gleichzeitig mit der gewerblichen Nutzung Wohngebäude für Beschäftigte der Betriebe errichtet. Auch sind einige Wohngebäude errichtet worden, deren Bewohner in keinem Beschäftigtenverhältnis zu den vorhandenen Betrieben standen. Darüber hinaus entwickelte sich die Mieterstruktur der Betriebswohnungen im Laufe der Zeit unabhängig von den ehemaligen oder heutigen gewerblichen Betrieben.

Um die vorhandenen angrenzenden Wohnnutzungen nicht übermäßig zu beeinträchtigen, wird der Katalog der zulässigen Gewerbebetriebe auf solche eingeschränkt, die aufgrund ihres Immissionsgrades auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme ist diese Einschränkung vertretbar, denn die heute ansässigen Betriebe mussten bei ihrer Ansiedlung diese Gegebenheiten schon berücksichtigen.

Planzeichen 2.:

Ausnahmsweise können Einzelhandelseinrichtungen im Sinne einer Fabrikverkaufseinrichtung des mit dem Firmenhauptsitz ansässigen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 25 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Bekleidungsherstellers zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Das zulässige Sortiment dieser Einrichtung wird auf "Bekleidungsartikel" begrenzt.

Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB ist, dass es zu keiner Ausweitung des Angebotes an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vgl. Anlage 1 zum "Einzelhandelserlass" Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 - gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen) dieses Bekleidungsherstellers bezogen auf das gesamte Stadtgebiet kommt.

Die Verkaufsfläche darf an diesem Standort insgesamt maximal 1.450 m² betragen und einen Anteil von 5 % an der vorhandenen, für den Bekleidungshersteller baurechtlich genehmigten Geschossfläche (§ 20 Bau NVO) nicht überschreiten.

Im Bebauungsplangebiet hat ein großer Bekleidungshersteller seinen Firmensitz mit umfangreichen Betriebsflächen und -gebäuden.

Die Firma hat wegen ihrer Anzahl an Arbeitsplätzen, des erwirtschafteten Umsatzes und der Image-Effekte für den Stadtteil Wattenscheid und die Gesamtstadt besondere Bedeutung.

Dem Bekleidungshersteller wird als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB ermöglicht, eine für die Branche in Deutschland übliche Fabrikverkaufseinrichtung am Firmensitz zu etablieren.

Die Grenze des in der Regel immer zentrenrelevanten Sortimentes dieses Herstellers wird zum einen in qualitativer und zum anderen in quantitativer Ausprägung festgesetzt.

Insgesamt darf es zu keiner Ausweitung des Angebotes an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne des Einzelhandelserlasses kommen. Der Bekleidungshersteller kann diese Vorgabe erfüllen, indem er seine bereits vorhandenen genehmigten Einzelhandelseinrichtungen im Stadtteil mindestens in dem Umfang schließt, in dem er neue Verkaufsflächen für die Fabrikverkaufseinrichtung neu anlegen will. Die Gesamtsumme an Verkaufsflächen dieses Bekleidungsherstellers wird im Stadtteil Wattenscheid mit dieser Festsetzung reduziert oder maximal auf den heutigen Bestand festgeschrieben.

Die absolute Begrenzung der Verkaufsfläche an dem konkreten Standort wird mit der Obergrenze von 1.450 m² festgelegt. Zum einen liegt dieser Wert unter der bereits vorhandenen Verkaufsfläche der genehmigten Einzelhandelseinrichtungen dieses

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 26 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Bekleidungsherstellers im Stadtteil Wattenscheid. Zum anderen ist dieser Wert in einer Bestandsimmobilie direkt am Firmensitz umzusetzen. Die relative Begrenzung der Verkaufsfläche im Verhältnis zu der Geschossfläche mit einem Wert von 5 % soll die flächenmäßige Unterordnung der Verkaufsstätte am Firmensitz des Bekleidungsherstellers sicherstellen. Zur Zeit nutzt der ansässige Bekleidungshersteller eine Geschossfläche von rund 45.000 m².

Die Bedingungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit werden darüber hinaus in Form eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB mit dem Bekleidungshersteller geregelt. Hier wird festgeschrieben, dass der Hersteller seinen Firmen-Hauptsitz in Bochum mit einem Mindestansatz an Beschäftigten und Lohnsumme beibehält und welche bestehenden Verkaufseinrichtungen geschlossen werden müssen. Ebenfalls werden in dem Vertrag die Modalitäten für die Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung geregelt.

Der städtebauliche Vertrag ist am 14.07.2003 unterzeichnet worden. Die Baugenehmigung für das Vorhaben ist am 24.07.2003 erteilt worden. Die auflösende Bedingung in der Baugenehmigung bezüglich der Anzahl von mindestens 800 Beschäftigten am Firmen-Hauptsitz in Bochum ist zum Ende des Jahres 2003 eingetreten. Die Baugenehmigung ist damit erloschen. Eine Übertragung der Rechte und Pflichten aus der für das Factory-Outlet-Center erteilten Baugenehmigung auf andere Vorhabenträger als den ansässigen Bekleidungshersteller ist vertraglich ausgeschlossen. Die Stadt Bochum hat somit das Recht, nach Ablauf eines Monats die Nutzung wegen der fehlenden Genehmigung zu untersagen.

Die Erteilung einer neuen Baugenehmigung ist möglich, wenn die im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnahmetatbestände erfüllt werden.

Planzeichen 3.:

Aus der Geschichte dieses ehemaligen Zechenstandortes haben sich die beiden Nutzungen Wohnen und Arbeiten in direkter Nachbarschaft entwickelt. Die vorhandene Wohnbebauung genießt Bestandsschutz, Änderungen und dem Bestand untergeordnete Erweiterungen sind zulässig.

An dem ehemaligen Zechen- und Kokereistandort wurden gleichzeitig mit der gewerblichen Nutzung Wohngebäude für Beschäftigte der Betriebe errichtet. Nach Stilllegung dieser Betriebe wurde das Gelände weiter hauptsächlich als gewerbliches Areal genutzt. Im Laufe der Zeit entwickelte sich die Mieterstruktur der Wohnhäuser unabhängig von den ehemaligen oder heutigen gewerblichen Betrieben. Die beiden vorhandenen Nutzungen haben auf dem Gelände eine Berechtigung, die sich aus der Geschichte herleitet, und genießen Bestandsschutz. Gegenseitige Beeinträchtigungen, die ein nicht mehr hinnehmbares Maß überschreiten oder eine Gefährdung auslösen würden, sind nicht erkennbar.

8.1.2 Mischgebiete (MI)

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 27 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

An der Burgstraße südlich des Einmündungsbereichs der Feldstrasse, weiter östlich beiderseits der Feldstrasse, an der Berliner Straße und südlich der Isenbrockstraße sind Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Ausweisung orientiert sich an den bestehenden Nutzungen der größtenteils bebauten Bereiche. Wohnbebauung von erheblichen Gewicht in Gemengelage mit Gewerbebetrieben ist hier das charakteristische Merkmal.

In den Mischgebieten sollen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe genauso wie Wohnungen allgemein zulässig bleiben.

Wegen ihrer negativen Auswirkungen insbesondere auf die vorhandene Wohnbebauung werden folgende Arten der Nutzung ausgeschlossen: Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten sowie Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Shows, Eros-Center und Dirnenunterkünfte. Sie sind mit der vorhandenen

und angestrebten Funktion und Nutzungsstruktur des Gebietes unvereinbar und sind aus dem städtebaulichen Konzept nicht ableitbar.

Aus Gründen der oben aufgezeigten negativen Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort Wattenscheid-Zentrum werden Einzelhandelsbetriebe in den Mischgebieten generell ausgeschlossen.

In den Mischgebieten sind einige wenige Verkaufsstätten vorhanden, die überwiegend im engen Zusammenhang mit der Produktion oder Ver- und Bearbeitung von Gütern der vorhandenen Gewerbebetriebe stehen und einen nur untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

Diese vorhandenen untergeordneten Einzelhandelsnutzungen sollen Bestandsschutz genießen.

Erweiterungen und Erneuerungen vorhandener Einzelhandelsnutzungen sind ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Bochum und anderer Gemeinden nicht beeinträchtigt wird. Dieses ist dann der Fall, wenn es im Rahmen einer Betriebserweiterung oder einer Vergrößerung der Verkaufsfläche bei einer Umstrukturierung zu keiner Ausweitung des Angebots an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne des Einzelhandelserlasses kommt.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes, eine Mischung der Nutzungen "Wohnen" und "nicht wesentlich störendes Gewerbe", bleibt trotz der Einschränkungen gewahrt, da nur ein schmaler Bereich aus der Palette möglicher zulässiger Nutzungen ausgeschlossen wird.

Die Festsetzung lautet:

Mischgebiete (MI):

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 28 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Mischgebiete nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

Genehmigte und ausgeübte Einzelhandelsnutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungen und Erneuerungen vorhandener Einzelhandelsbetriebe können - auch wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans widersprechen - ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine Beeinträchtigungen der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder anderer Gemeinden entstehen. Änderungen und Erweiterungen (der Verkaufsfläche) sind daher nur dann zulässig, wenn es zu keiner Ausweitung des Angebotes an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vgl. Anlage 1 zum "Einzelhandelserlass" Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 - gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen) kommt.

Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten sowie Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Shows, Eros-Center und Dirnenunterkünfte sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

8.1.3 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die vorhandenen Straßen sind auch für den gewerblichen Verkehr ausreichend dimensioniert. Die Anbindung an das gesamtstädtische Verkehrsnetz und die überregionalen Verbindungen (A 40) wird durch die Berliner Straße gesichert.

Die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden als solche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 386 im Stundentakt an die Wattenscheider Innenstadt sowie an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden.

8.1.4 Grünflächen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 29 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Im Bereich des ehemaligen Autokinos werden umfangreiche Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen als Ausgleich für andernorts zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt werden.

Ziel ist hier die langfristige Entwicklung von bewaldeten Flächen durch Naturverjüngung mit Initialpflanzungen nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP).

Aufgrund der Zielvorstellung werden für die Fläche folgende Festsetzungen getroffen:

Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB

und vollflächig überlagernd

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ergänzt werden diese Festsetzungen durch folgende textliche Festsetzung:

M 1 : Maßnahme zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. Landschaftspflegerischem Begleitplan (LBP)

Hier werden die Leitlinien für die Entwicklung des Gesamtareals und die erforderlichen Maßnahmen näher bestimmt.

Die östlich angrenzende Fläche wird gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung festgesetzt als:

Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB

Auf der Gewerbegebietsfläche im Südosten des Bebauungsplangebietes, die erstmalig einer Bebauung zugeführt wird, wird ein Randstreifen von 5m Breite überlagernd festgesetzt als:

Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die genaueren Maßgaben zur Abpflanzung der Gewerbehalle ergeben sich aus der textlichen Festsetzung

M 1 : Maßnahme zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. Landschaftspflegerischem Begleitplan (LBP)

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 30 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Hier wird die Art und die Qualität der Pflanzen sowie die Zusammensetzung und das Pflanzraster näher bestimmt.

8.2 Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

8.2.1 Heilquellenschutzgebiet Wattenscheid

Der gekennzeichnete nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 655 befindet sich in der Zone III und Zone C des Heilquellenschutzgebietes Wattenscheid. Gemäß den §§ 6 und 7 der Heilquellenschutzgebietsverordnung Wattenscheid vom 26.09.1972 gelten folgende besondere Schutzmaßnahmen:

Heilquellenschutzgebiet Wattenscheid

Schutzmaßnahmen in der Zone III (§ 6 Heilquellenschutzgebietsverordnung)

(1) In der Zone III sind folgende Handlungen verboten :

- 1. Das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Gewinnung von Kernenergie oder zur Gewinnung, Herstellung oder Bearbeitung radioaktiven Materials.*
- 2. Die unsachgemäße Verwendung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln.*

(2) Es bedarf der Genehmigung der unteren Wasserbehörde:

- 1. Die Verwendung radioaktiven Materials.*
- 2. Die Ansiedlung von Gewerbetrieben und Industriebetrieben.*
- 3. Der Neubau von Bahnlinien, Straßen, Wegen und Plätzen sowie eine wesentliche Veränderung oder Erweiterung derselben.*
- 4. Das Anlegen und Betreiben von Wagenplätzen und Abstellplätzen (ab 5 Stellplätzen.)*

(3) Die Genehmigung nach Absatz 2 Nr. 1 bedarf des Einvernehmens der oberen Wasserbehörde.

Schutzmaßnahmen in der Zone C (§ 7 Heilquellenschutzgebietsverordnung)

(1) In der Zone C darf kein Baugrundstück mit mehr als 80% seiner Fläche überbaut oder wasserundurchlässig befestigt werden. Ausnahmen können erteilt werden, wenn die entsprechende wasserdurchlässige Fläche an anderer Stelle der Zone C nachgewiesen und öffentlich rechtlich gesichert ist.

(2) Es bedürfen der Genehmigung der unteren Wasserbehörde:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 31 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

1. Jede wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung von mehr als 50 qm.
2. Jede Einwirkung auf den gewachsenen Boden (Erdaufschluss); Maßnahmen bis zu einer Tiefe von 3m bleiben außer Betracht.

8.2.2 Teilungsgenehmigung

Mit dem In-Kraft-Treten der Änderung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 entfällt seit dem 01.01.1998 das bisherige zwingende Erfordernis der Genehmigung einer Grundstücksteilung durch die Gemeinde.

Gem. § 19 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 und 3 BauGB durch Satzung bestimmen, dass die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Durch die Sicherungsfunktion der Teilungsgenehmigung soll erreicht werden, dass nur Grundstücke entstehen, die auch unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind. Damit ist die Verwirklichung der Bebauungspläne gewährleistet.

Die Funktion der Teilungsgenehmigung in Plangebieten ist insbesondere im Hinblick auf die Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen wichtig. Hiernach findet im Plangebiet keine Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens mehr statt; mit der Teilungsgenehmigung entfiele somit jegliche Kontrollfunktion und die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Aus diesem Grunde wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis nachrichtlich übernommen:

Teilungsgenehmigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 655 - Gewerbepark Wattenscheid West - bedürfen Teilungen nach § 19 des Baugesetzbuches der Genehmigung.

8.3 Kennzeichnungen

8.3.1 Bodenschutz

Im östlichen Gebiet des Bebauungsplanes liegt das Gelände der ehemaligen Zeche Fröhliche Morgensonne, welches 1999 einer Gefährdungsabschätzung unterzogen wurde. Das Gelände weist die für eine ehemalige Zechennutzung typischen Einrichtungen auf (Kohleförderung, -aufbereitung, -verladung, Koksöfen, Brikettfabrik und Kläranlage).

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 32 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Das Gelände ist mit anthropogenen Anschüttungen zwischen 0,5 m und bis zu 9,4 m Mächtigkeit abgedeckt. Die Analytik der Bodenproben weist bei den anorganischen Inhaltsstoffen lokale Überschreitungen des Prüfwertes für Arsen von max. 94,0 mg/kg auf.

Bei den organischen Inhaltsstoffen sind Kontaminationen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) von örtlich bis zu 2065 mg/kg und Mineralölkohlenwasserstoffen (KW-IR) von bis zu 1870 mg/kg festgestellt worden. Der hohe PAK-Gehalt von 2065 mg/kg konnte als lokale Verunreinigung eingegrenzt werden. Mehrere Analysen weisen erhöhte PAK-Gehalte von bis zu 284,9 mg/kg bzw. Benzo(a)pyren-Werte auf, die die Prüfwerte für Industrie und Gewerbe überschreiten. Bei der Bodenluftanalytik wurde eine durchgehend schwache Belastung mit leichtflüchtigen Aromaten nachgewiesen, ohne dass jedoch Prüfwerte erreicht wurden. Die Konzentrationen an LHKW und Methan sind dagegen unauffällig.

Die Bodenverunreinigungen liegen oberhalb der beobachteten Grundwasserflurabstände. Die festgestellten Grundwassergehalte weisen lediglich für die organischen Halogenverbindungen -AOX- vereinzelt erhöhte Werte auf, die oberhalb des Schwellenwertes lagen.

Aufgrund der lokalen Verunreinigungen in den Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser sind bei der aktuellen Nutzung beim Gefährdungspfad Boden-Mensch aufgrund der überwiegenden Versiegelung der Flächen keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Bei Erdarbeiten bzw. Aufnahme der Versiegelung ist eine Kontaktgefährdung nicht auszuschließen, so dass eine gutachterliche Begleitung erforderlich ist. Anfallender Bodenaushub ist wahrscheinlich nicht wieder einbaubar und muß entsorgt werden.

Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sind ebenfalls nach den vorliegenden Daten keine weiteren Maßnahmen erforderlich, Allerdings sind nach den vorliegenden Ergebnissen keine verlässlichen Aussagen möglich.

Weitere Erkenntnisse liegen für einzelne Grundstücke vor.

An der Berliner Straße 75 wurden aufgrund von Verunreinigungen im Untergrund die Erdarbeiten gutachterlich begleitet. Die ausgekofferten Böden konnten nicht wieder verwertet werden und mußten fachgerecht entsorgt/deponiert werden. Auf dem Grundstück Berliner Straße 96 sind im Zuge des Neubaus der Tankanlage Erdarbeiten erfolgt, die gutachterlich begleitet wurden. Auf dem Grundstück Wilhelm-Leithe-Weg 82 sind bei Erdarbeiten PAK-Gehalte von max. 20,25 mg/kg analysiert worden, so dass der Aushub entsorgt werden musste.

Für das Grundstück Metternichstraße 2-6 ist 1990 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Die aufgefüllten Böden reichen hier bis in Tiefen zwischen 1,8 und 2,3 m unter GOK, örtlich auch bis 5,1 m u. GOK, Die Bodenproben wiesen z.T. hohe Gehalte an Zink (max. 1840 mg/kg), PAK (max 83,8 mg/kg), Blei (max. 859 mg/kg) und Cyanide gesamt (max. 24,4 mg/kg) auf. Die Prüfwerte für Industrie und Gewerbe wurden damit jedoch nicht überschritten.

Bei Baumaßnahmen auf diesen Grundstücken ist jeweils eine Einzelfallbetrachtung aus bodenschutzrechtlicher Sicht notwendig, d.h. es sind gutachterliche Begleitungen der Erdarbeiten erforderlich.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 33 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Im westlichen Randbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein ehemaliges Autokino. Nach den vorliegenden Ergebnissen besteht die Oberflächenversiegelung aus bitumengebundenem Asphalt, der z.B. im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen wiederverwertet werden kann.

Darunter folgen als Unterbau aufgefüllte Böden mit 0,7 bis 2,2 m Mächtigkeit, die überwiegend aus Waschbergen und z.T. Schluff und Bauschuttresten bestehen. Die Analytikergebnisse zeigen, dass die Schadstoffkonzentrationen unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV für eine gewerblich / industrielle Nutzung liegen.

Für die Bestimmung der Wiederverwertung können die aufgefüllten Böden nahezu vollständig der LAGA-Wiedereinbauklasse Z1.2 zugeordnet werden, so dass eine Wiederverwertung im Rahmen eines "eingeschränkten offenen Einbaus" möglich ist. Im Plangebiet sind ferner mehrere Altstandorte von Tankstellen und Eigentankanlagen verzeichnet:

Berliner Straße 83-87; Burgstraße 11, 12 und 64; Feldstraße 4, 6 und 11; Friedrich-Lueg-Straße 9; Kantstraße 3; Metternichstraße 2-6; Wilhelm-Leithe-Weg 82.

Bei Baumaßnahmen auf diesen Grundstücken ist jeweils eine Einzelfallbetrachtung aus bodenschutzrechtlicher Sicht notwendig, d.h. es sind gutachterliche Begleitungen der Erdarbeiten erforderlich.

Ergänzend zu den bisherigen Untersuchungen wurde für die Teilbereiche des Bebauungsplanes, die als Mischgebiete mit Wohnbebauung ausgewiesen sind, eine orientierende Untersuchung durchgeführt (Gutachten des Chemischen Untersuchungsamtes vom 04.09.2002).

Im Bereich des Mischgebietes an der Burgstraße (Hs.-Nr. 2a-20) wurden überwiegend geringe Auffüllungen an Mutterboden angetroffen, die jeweils ca. 0,2 m mächtig und sensorisch unauffällig sind. Darunter liegt bereits der gewachsene Boden. Lediglich auf dem Grundstück Burgstraße 16 liegt eine größere Auffüllungsschicht von 1,1m Dicke, die Schlacke, Asche und Koksreste enthält.

In dem Mischgebiet an der Feldstraße (Hs.-Nr. 21, 23, 24a-28) beträgt die Auffüllungsmächtigkeit meist zwischen 0,7 und 1,4 m; vorherrschende Materialien sind hierbei Schlacke, Schotter, Koks- und Kohlereste. In Teilen wurden wiederum keine Auffüllungen festgestellt.

Die Bohrungen an der Berliner Straße (Nr. 91-103) ergaben Auffüllungen von einer Mächtigkeit zwischen 0,3 und 1,2 m, überwiegend aus Schlacke, Asche, Bauschutt und Koksresten bestehend.

Die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Wohngebiete werden in den untersuchten oberflächennahen Proben durchgehend eingehalten; die ermittelten Werte liegen fast ausnahmslos sogar noch unterhalb der jeweiligen Prüfwerte für Kinderspielflächen.

Der Vergleich der maximalen Stoffkonzentrationen der ausgeführten Bohrungen mit den Prüfwerten der BBodSchV für Wohngebiete zeigt aus bodenschutzrechtlicher Sicht in keinem Fall Überschreitungen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 34 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Die gemessenen PAK-Gehalte in der Mischprobe 4/2+4/3 (Burgstr. 16) liegen mit 40,3 mg/kg (Summe nach EPA) jedoch deutlich oberhalb des abfallrechtlich relevanten LAGA Z2-Wertes von 20 mg/kg.

Da diese Konzentrationen jedoch in einer Tiefe zwischen 20 und 110 cm vorliegen und die Oberfläche in diesem Bereich weitgehend versiegelt ist, ist eine gesundheitliche Gefährdung nicht zu befürchten.

Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze werden die Prüfwerte der BBodSchV für die Schwermetalle in der untersuchten Bodenprobe aus dem Nutzgarten Burgstr. 16 eingehalten. In den beiden anderen Mischgebieten an der Feldstraße und der Berliner Straße war die Entnahme von Bodenproben aus Nutzgärten nicht möglich.

Der maximale Messwert für Benzo(a)pyren von 3,95 mg/kg überschreitet jedoch den Prüfwert der BBodSchV für Benzo(a)pyren von 1 mg/kg..

Eine akute Gefährdung kann aus diesem Wert jedoch nicht abgeleitet werden, da diese Konzentration in der Bodenschicht zwischen 30 und 60 cm unter GOK und somit außerhalb des üblichen Bearbeitungshorizontes von Nutzgärten ermittelt wurde. Zusätzlich handelt es sich bei dem Nutzgarten um eine kleine Fläche von ca. 10 m², so dass auch die Gesamtmenge an Nutzpflanzen eher gering einzuschätzen ist.

Aus Vorsorgegründen erscheint daher lediglich eine entsprechende Empfehlung an die Besitzer bzw. Anwohner notwendig, diese Fläche nicht mehr zum Nutzpflanzenanbau zu nutzen. Einschränkungen für weniger sensible Nutzungen sind aus den Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten.

Zusammenfassend werden die Richtwerte für Wohngebiete nach BBodSchV sowohl in den oberflächennahen Mischproben als auch in den Bodenproben aus den Bohrungen unterschritten.

Die Prüfwerte für Schwermetalle nach BBodSchV für den Schadstoffübergang Boden - Nutzpflanze werden in der oberflächennahen Bodenprobe aus dem Nutzgarten ebenfalls eingehalten; aufgrund der festgestellten Benzo(a)pyren-Gehalten sollte den Bewohnern jedoch empfohlen werden, auf den Anbau von Nutzpflanzen zu verzichten.

Die Analyse von Bodenluftproben auf den Grundstücken Burgstraße 6, Berliner Straße 91 und Berliner Straße 103 weisen für den Parameter Methan (CH₄) keine Auffälligkeiten auf. Alle gemessenen Gehalte liegen unter der Bestimmungsgrenze von 0,1 Vol.-%. Die Konzentrationen an Kohlendioxid (CO₂) waren nur gering nachweisbar (max. 0,9 Vol.-%).

Aus altlastentechnischer, abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Bodenschutz (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Sofern für Flächen innerhalb des Plangebietes höherwertige Nutzungen erfolgen oder Baumaßnahmen mit Erdarbeiten durchgeführt werden sollen, ist

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 35 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

vorab eine Untersuchung aus altlastentechnischer Sicht gemäß BBodSchV mittels eines Fachgutachters durchzuführen. Diese ist mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

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

Das Gelände des Bebauungsplanes liegt generell in der Zone 0 der Karte der potentiellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Bochum (Prof.-Ing. F. Hollmann, November 2000/Februar 2001).

Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische Methanzuströmungen nicht zu erwarten. Risiken sind nicht bekannt.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Fröhliche Morgensonne die Schächte Centrum-Morgensonne Schacht 1 und 2 sowie ein Luftschacht.

Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH₄)-Zuströmungen gerechnet werden (s.a. Stellungnahmen der BR Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie). Risiken sind durch Sicherungsmaßnahmen zu minimieren. Hinsichtlich eventueller Standsicherheitsproblematiken, Grubengasaustritte und der Absprache von Sicherungsmaßnahmen sollte in jedem Fall mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Telefon: 0231 / 54 10-0, Kontakt aufgenommen werden. Die Konzeption der Vorsorge- und Sicherungsmaßnahmen liegt in der Verantwortung von sachverständigen Architekten, Ingenieuren und/oder Fachgutachtern und ist mit der Bezirksregierung abzustimmen.

Auf die Stellungnahmen der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 26.03.2003 und vom 09.09.03, Az.: 87.52.1-204-27, wird verwiesen.

Darüber hinaus existieren im Bereich der ehemaligen Zeche Fröhliche Morgensonne weitere Tagesöffnungen, deren genaue Lage nicht bekannt ist.

8.3.2 Bergbau

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Centrum-Morgensonne", "Hoch-Preußen" und "Schwerin", über den auf Sole verliehenen Bergwerksfeldern "Margarethe" und "Adolf", sowie den auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern "Minette I", "Stalleicken II", "Stalleicken IV", "Stalleicken VI" und "Sevinghausen".

Durch das 1963 stillgelegte Bergwerk Centrum Morgensonne ist im Plangebiet sowohl Tiefbau als auch oberflächennaher Bergbau umgegangen. Schädigende

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 36 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Einwirkungen aus der Tiefbau-Tätigkeit sind aller Voraussicht nach nicht mehr zu erwarten. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet aufgrund der oberflächennah geführten Gewinnung kann gerechnet werden. Der entsprechende Bereich wird wie folgt gekennzeichnet:

Aus bergbaulicher Sicht wird folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen ging der Bergbau um. Oberflächennaher Bergbau ging unter dem gekennzeichneten Bereich um. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Auf die Stellungnahmen der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 26.03.2003 und vom 09.09.03, Az.: 87.52.1-204-27, wird verwiesen.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich folgende verlassene Tagesöffnungen, deren Schachtbereiche im Plan gekennzeichnet werden:

- 1. Centrum-Morgensonne, Schacht 2 (TÖB Nr: 2578/5704/002)
Gefährdungsbereich ca. 8,00 m (Durchmesser)*
- 2. Centrum-Morgensonne, Schacht 1 (TÖB Nr: 2578/5704/003)
Gefährdungsbereich ca. 8,50 m (Durchmesser)*
- 3. Centrum-Morgensonne, Wetterschacht (TÖB Nr: 2579/5703/001)
Gefährdungsbereich ca. 9,00 m (Durchmesser)*

Westlich der Burgstraße befindet sich südwestlich des Bebauungsplangebietes die verlassene Tagesöffnung Klz. Morgenstern, Alter Luftschacht in Fl. Dickebank (TÖB Nr: 2578/5704/001), Gefährdungsbereich ca. 7,00 m (Durchmesser), deren Einflussbereich das Plangebiet tangieren könnte.

Darüber hinaus existieren im Bereich des stillgelegten Bergwerkes Centrum Morgensonne weitere Tagesöffnungen, deren genaue Lage nicht bekannt ist.

8.4 Hinweise

8.4.1 Denkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans weder denkmalwürdige Bauwerke noch Bodendenkmäler vorhanden. Vorsorglich wird folgender Hinweis in den Plan aufgenommen:

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 37 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

8.4.2 Kampfmittelbeseitigung

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe und Schützenlöcher, jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen erkennen. Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt. Eine Testsondierung im Bereich der Schützenlöcher, insbesondere nördlich der Bebauung Kantstraße 5-13, ist erforderlich.

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

8.4.3 Entwässerung

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Entwässerung

Im Plangebiet befinden sich öffentliche Mischwasserkanäle der Stadt Bochum. Die Stadt Bochum ist berechtigt, die Kanäle zum Zwecke der Stadtentwässerung zu haben und das Grundstück zum Betrieb, zur Unterhaltung und zur Erneuerung jederzeit zu nutzen. Der jeweilige Grundstückseigentümer nimmt keine Einwirkungen vor, die den Bestand, die Betriebsfähigkeit oder die Zugänglichkeit des Kanals gefährden. Die Leitungstrasse ist von jeder Bebauung und hohem Baumbestand freizuhalten. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 38 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Gemäß § 51 a LWG sind Niederschlagswässer bei neuen Versiegelungen zur Versickerung zu bringen, ortsnahe in ein Gewässer oder in das städtische Regenrückhaltebecken an der Berliner Straße einzuleiten. Anzustreben ist die Abkopplung versiegelter Flächen von der Kanalisation.

8.4.4 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von dem Ressort Bezirksbüro Netze (BBN) 21 der Deutschen Telekom in 44782 Bochum, Tel. 0234 - 505-64 52, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen bzw. Einsicht in die Bestandspläne nehmen.

Die über das Bebauungsplangebiet verlaufenden Richtfunkstrecken werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Es handelt sich um folgende Strecken:

- Bochum (neu) - Oberhausen 234001/013
- Bochum (neu) - Essen (alt) 234001/022
- Bochum (neu) - Essen (neu) 234001/012
- Haltern - Wuppertal (neu) 236402/012
- Haltern - Wuppertal (alt) 236402/011

8.4.5 Erdgasleitung

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Erdgasleitung

Im Bereich des Vienhovenweges und des Grundstückes Gemarkung Sevinghausen, Flur 5, Flurstück 21 befindet sich eine Erdgasleitung der RWE Gas AG, die im Falle einer Bebauung, Bepflanzung oder Befestigung in der Nähe der Leitung eine detaillierte Abstimmung erfordert.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 39 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

*Auf das Schreiben der RWE Gas AG, Postfach 104451, 44044
Dortmund, vom 18.08.2003, Az. GW-I - Sa/Ku wird verwiesen.*

9. Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 655 wird das Ziel der Sicherung der Flächen für Gewerbebetriebe durch Steuerung der Einzelhandelsnutzung verfolgt. Neben den getroffenen Festsetzungen werden nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Da keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, ist der Bebauungsplan mit den aufgezeigten Inhalten als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB anzusehen. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Bestimmungen des § 34 BauGB anzuwenden. Neue Baurechte werden durch die Festsetzungen, mit Ausnahme einer kleinen gewerblichen Teilfläche im Südosten des Bebauungsplangebietes, nicht begründet. Die östliche Teilfläche des ehemaligen Autokinos sowie die angrenzende Ackerfläche werden dauerhaft für die Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. für die Landwirtschaft gesichert.

9.1 Abwägungsgrundsätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 655 werden Flächen gewerbliche Nutzungen, die auch schon vorher zulässig oder vorhandenen waren, gesichert. Die Ansiedlung neuer Einzelhandelsnutzungen wird zu diesem Zweck weitestgehend ausgeschlossen. Die Realisierung dieses Zieles macht es erforderlich, dass entgegenstehende Belange, insbesondere bezogen auf Ansiedlungswünsche von Einzelhandelseinrichtungen, zurückgestellt werden.

Die Einrichtung einer Fabrikverkaufseinrichtung für einen im Bebauungsplangebiet ansässigen Bekleidungshersteller wird in den engen Grenzen des Planzeichens 2. als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen. Auf Grund der im Bebauungsplan Nr. 655 definierten Einschränkungen entspricht diese Einzelhandelseinrichtung den aufgeführten Einzelhandels- und Zentrenkonzepten der Stadt Bochum und steht dem Belang des Schutzes integrierter Einzelhandelsstandorte nicht entgegen.

Die geringfügige Erweiterung gewerblicher Bauflächen im südöstlichen Planbereich steht den Belangen des Schutzes von Natur und Landschaft entgegen. Sie ist aber aus wirtschaftlichen und erschließungstechnischen Erwägungen ressourcenschonend sinnvoll und im Bebauungsplanbereich wird ökologisch vollständig kompensiert.

Die Renaturierung der nordwestlichen Flächen steht keinen konkreten gewerblichen Interessen entgegen. Die Reduzierung potentieller gewerblicher Flächen in diesem Bereich wird durch die Möglichkeit der Entwicklung von Baugebieten an anderen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 40 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Stellen in der Stadt Bochum auf Grund des ökologischen Ausgleichspotentials der Flächen mehr als aufgewogen.

9.2 Umweltschützende Belange

Auf Grund der dargestellten Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 655 beschränken sich erstmals zulässige Bebauungsmöglichkeiten auf eine kleine Teilfläche im Südosten des Bebauungsplangebietes, die im Flächennutzungsplan zwar als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt ist, aber bisher als Außenbereichsfläche gem. § 35 BauGB anzusehen und damit nicht bebaubar war. Im weitaus überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes werden durch den Plan keine neuen Baurechte begründet, sondern zulässige potentielle Eingriffe durch die getroffenen Festsetzungen gemindert.

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes werden Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. als Landwirtschaftsfläche langfristig gesichert, die bislang zum einen als ehemalige Autokinofläche überwiegend versiegelt waren und zum anderen im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellte Fläche zumindest baulich zu entwickeln gewesen wären.

Aufgrund der sehr geringen Eingriffe in Natur und Landschaft auf einer Teilfläche von 7.500 m² bei einer Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes von 711.938 m² (1,05 %) und den gegenüber stehenden deutlichen Verbesserungen im Naturhaushalt auf den nordwestlichen gelegenen Flächen wurde auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) verzichtet.

9.3 Eingriff und Kompensation

Für den Bebauungsplan Nr. 655 ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) durch das Fachplanungsbüro "umweltbüro essen" angefertigt worden, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Der LBP ist erarbeitet worden, um die Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes durch die zu erwartenden Baumaßnahmen erfassen zu können, um Kompensationsmöglichkeiten aufzuzeigen und um die Renaturierungsmaßnahmen zu strukturieren sowie deren Wertigkeit zu berechnen. Untersuchungsgegenstand waren dabei vorwiegend die durch die Maßnahmen beeinträchtigten bzw. verbesserten Funktionen von Boden, Wasserhaushalt, Klima, Landschaft und Biotopen.

In der Kompensationsberechnung ist in der Eingriffsbilanzierung für die Gewerbefläche im Südosten des Bebauungsplangebietes ein Wert von - 42.000 Punkten ermittelt worden. Dieser Wert berücksichtigt schon die Eingriffsminderung

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 41 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

durch die Maßnahme M2 : Maßnahme zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. Landschaftspflegerischem Begleitplan (LBP) mit einem Punktwert von 3.000 auf einem Randstreifen des Grundstücks von 5 m Breite.

Im Bereich des ehemaligen Autokinos werden umfangreiche Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen als Ausgleich für andernorts zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt. Ziel ist hier die langfristige Entwicklung von bewaldeten Flächen durch Naturverjüngung mit Initialpflanzungen nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplans.

Besondere Beachtung muss bei der Entfernung der vorhandenen privaten Kanalanlagen die Wasserführung in der Zeit bis zur vollständigen Entsiegelung erfahren, um sowohl unerwünschte Drainageeffekte als auch Bereiche mit Staunässe zu vermeiden.

Aufgrund der Zielvorstellung werden für die Fläche folgende Festsetzungen getroffen: "Fläche für Wald" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB und, vollflächig überlagernd, "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die Leitlinien für die Entwicklung des Gesamtareals und die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der textlichen Festsetzung M 1 : Maßnahme zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. Landschaftspflegerischem Begleitplan (LBP) näher bestimmt.

Als Kompensationsleistung ist auf dem östlichen Teilgelände des ehemaligen Autokinos insgesamt ein Wert von 108.300 Punkten zu erzielen.

Als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für die o.g. Eingriffe im Plangebiet ist die Entwicklung von 7.500 m² Wald auf den versiegelten Flächen des ehemaligen Autokinos vorgesehen, die gleichzeitig auch die forstrechtlichen Forderungen abdeckt. Damit werden (bei einer Wertsteigerung von 6 Punkten) 45.000 Punkte realisiert. Die Eingriffe im Bebauungsplangebiet werden mit dieser Maßnahme vollständig ausgeglichen.

Die im Bereich des Autokinos darüber hinaus erzielten Wertsteigerungen in Höhe von 63.300 Punkten können im Rahmen eines Ökokontos entwickelt werden. Nach Umsetzung der Maßnahmen werden diese erst zu einem späteren Zeitpunkt konkreten Eingriffsvorhaben zugeordnet.

9.4 Sonstige Schutzgüter

Die Auswirkungen der Planung auf die weiteren im § 1 a Abs. 2 BauGB genannten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen ihnen sind als gering einzuschätzen bzw. werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

10. Flächenbilanz

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 42 -

Vorlage Nr. 20062064/00

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

Gewerbegebiete	ca.	573.555 m ²	80,56 %
Mischgebiete	ca.	15.888 m ²	2,23 %
Straßenverkehrsflächen	ca.	80.701 m ²	11,34 %
Waldflächen	ca.	19.848 m ²	2,79 %
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	21.946 m ²	3,08 %
Gesamtfläche	ca.	711.938 m ²	100,00 %

11. Kosten

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

zu b)

Der Bebauungsplan Nr. 655 - Gewerbepark Wattenscheid West - in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 21.02.2004 in Kraft gesetzt.