

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 3 -

Vorlage Nr. 20062038/00

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

Bezeichnung der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 506 c - HansasträÙe - 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 506 für ein Gebiet nördlich und südlich der HansasträÙe und westlich der Kleingartenanlage an der CentrumsträÙe

- hier:
- a) Satzungsbeschluss und Beschluss über eine Begründung zum Bebauungsplan Nr. 506 c (§ 10 BauGB)
 - b) Rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes zum 23.10.1996

Zu a)

SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan Nr. 506 c - HansasträÙe - 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 506 - für ein Gebiet nördlich und südlich der HansasträÙe und westlich der Kleingartenanlage an der CentrumsträÙe, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird als Satzung beschlossen.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 506 c

Es wird folgende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 506 c beschlossen (§ 9 Abs. 8 BauGB):

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 4 -

Vorlage Nr. 20062038/00

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

STADT BOCHUM

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 506 c - HansasträÙe - 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 506 für ein Gebiet nördlich und südlich der HansasträÙe und westlich der Kleingartenanlage an der Centrumstraße

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.1 Landesentwicklungsplanung
 - 1.2 Gebietsentwicklungsplanung
2. Stadtentwicklungsplanung
 - 2.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 2.2 Einwohnerentwicklung
 - 2.3 Zielkatalog
 - 2.4 Gewerbeflächensituation
 - 2.5 Handelssituation
3. Flächennutzungsplanung
4. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
5. Plangebiet
6. Planverfahren
7. Planinhalt
 - 7.1 Gewerbegebiete
 - 7.1.1 Ausschluss bestimmter Nutzungen
 - 7.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 7.3 Öffentliche Grünfläche Parkanlage
 - 7.4 Pflanzgebot
8. Kennzeichnung
9. Hinweise
10. Flächenbilanz
11. Kosten

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 5 -

Vorlage Nr. 20062038/00

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

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 20 Landesplanungsgesetz (LaplaG) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachstehenden Plänen dargestellt und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

1.1 Landesentwicklungsplan I/II

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung vom 01.05.79, der erstmals auch für den Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 19.03.74, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16.05.89, dargestellt. Mit 0,5 bis 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen sind gem. § 21 Landesentwicklungsprogramm vorrangig die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen. Die Umweltbedingungen sollen durch die Beseitigung gegenseitiger Störungen von Industrie- und Wohnbebauung verbessert werden, der Flächenbedarf für Grünanlagen sowie für standortgebundene oder strukturverbessernde Betriebe soll gesichert werden. Darüber hinaus sollen Fehlentwicklungen bei der räumlichen Verteilung der Angebots- und Nachfrageträger verhindert werden. So sollen nach § 24 Abs. 5 Landesentwicklungsprogramm Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verbrauchermärkte) nur dort ausgewiesen werden, wo diese Einrichtungen nach Umfang und Zweckbestimmung der angestrebten zentralörtlichen Gliederung und der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen.

1.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahre 1986 liegt der Planbereich im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich.

Für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche sind dort folgende Ziele dargestellt:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 6 -

Vorlage Nr. 20062038/00

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

Ziel 25

Zur Verbesserung des Wohnwertes in den Wohnsiedlungsbereichen sind die bestehenden Immissionsbelastungen durch technische und planerische Maßnahmen abzubauen. In Gemengelagen kommt dabei der Standortsicherung bestehender Nutzungen zunehmende Bedeutung zu.

Ziel 26

- (1) Zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Betrieben ist ein ausreichendes Flächenangebot als wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Wirtschaftsförderung im Plangebiet durch die Bauleitplanung zu sichern.

Ziel 27

- (1) Um das hohe Arbeitsplatzdefizit zu verringern, ist die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe des produzierenden Sektors und des Handwerks und Handels in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen anzustreben.

Ziel 28

Der Erweiterungsbedarf ortsansässiger Betriebe soll an bestehenden Standorten befriedigt werden, soweit dies mit den Belangen des Immissionsschutzes und dem Ziel einer räumlich-konzentrierten Gewerbe- und Industrieansiedlung vereinbar ist.

Ziel 30

Gewerbliche Bauflächen oder Gewerbe- und Industriegebiete sollen aus den zeichnerisch dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen entwickelt werden.

Ziel 31

Für die nur begrenzt verfügbaren Flächen ist die Nutzung anzustreben, die der spezifischen Standorteignung der einzelnen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche für die Befriedigung und des verschiedenartigen industriell-gewerblichen Flächenbedarfs am besten entspricht.

Im Rahmen dieses Zielkatalogs berücksichtigt der vorgelegte Bebauungsplan insbesondere die Bereiche Standortsicherung, Gewerbeansiedlung und sparsame Flächenbewirtschaftung.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20062038/00

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

2. Stadtentwicklungsplanung

2.1 Räumliches Ordnungskonzept

Die Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung werden durch das räumliche Ordnungskonzept auf gemeindlicher Ebene umgesetzt. Es enthält die Gliederung des Stadtgebietes und die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Siedlungsschwerpunkte. Darüber hinaus stellt es den engeren Zusammenhang zwischen Konzentration der Siedlungsstruktur und Versorgungseinrichtungen in zugehörigen Zentren her, unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung. Innerhalb dieser Zentren kommt dem Einzelhandel eine wesentliche Bedeutung im Rahmen der zuvor dargestellten Versorgung der Bevölkerung zu. Die Erhaltung, Verbesserung und Schaffung dieser Versorgungsfunktion ist eine der wesentlichen Aufgaben der Stadtentwicklungsplanung bzw. der Bauleitplanung.

Weitere Aspekte sind die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbereiche. Das am 18.12.75 vom Rat beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen aus, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklungen werden sollen. Gemäß dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im östlichen Teil des Funktionsbereiches Wattenscheid-Innenstadt, der dem Siedlungsschwerpunkt als innergemeindlichem Entwicklungsschwerpunkt 2. Größenordnung (Stufe B) zugeordnet ist.

2.2 Einwohnerentwicklung

Im Funktionsbereich Wattenscheid-Innenstadt lebten am 01.01.96 insgesamt 45.269 Personen. Die Bevölkerungsprognose befindet sich zur Zeit aufgrund geänderter Ausgangsdaten in Überarbeitung, so dass Aussagen zur künftigen Entwicklung zur Zeit noch nicht möglich sind.

2.3 Zielkatalog

Die Ziele der Stadtentwicklung Bochums sind im Zielkatalog (1976) im einzelnen aufgeführt. Im Kapitel 10 "Arbeit und Wirtschaft" sind folgende Ziele formuliert:

OBERZIEL: 10.1.6: Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes.

OBERZIEL: 10.1.7: Schaffung eines ausgewogenen Arbeitsplatzangebotes zwischen Produktions- und Dienstleistungssektor.

OBERZIEL: 10.2.2.: Schaffung eines attraktiven Handels- und Dienstleistungsangebotes.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20062038/00

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

2.4 Gewerbeflächensituation

In Bochum befinden sich größere, zusammenhängende Gewerbeflächen fast nur noch auf altindustriell genutzten Standorten. Von nahezu 1.700 ha Gesamtgewerbefläche sind ca. 200 ha ungenutzt.

Die Verfügbarkeit der freien Gewerbeflächen ist durch Eigentumsverhältnisse und Kontamination in Folge industrieller Vornutzung stark eingeschränkt.

Von den freien Gewerbeflächen sind oder werden in absehbarer Zeit ca. 120 ha für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben verfügbar. Diese Zahl entspricht etwa dem von Eckey/Klemmer ermittelten Bedarfswert bis zum Jahr 2005¹.

Von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist dabei, dass u. a. bestehende Gewerbeflächen in ihrer Funktion erhalten werden. Durch Verhinderung der Umwidmung von Gewerbeflächen wird die Inanspruchnahme von ökologisch wichtigen Freiflächen vermieden.

2.5 Handelssituation

Die Entwicklung im Einzelhandel ist in den letzten Jahren zunehmend durch großflächige Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrumstrukturen in Form von Verbrauchermärkten und in steigendem Maß durch Fachmärkte geprägt.

Der großflächige Einzelhandel hat aus kommunaler Sicht in folgenden Bereichen zumeist negativ zu beurteilende Auswirkungen, deren kumulative Wirkung beachtet werden sollten:

Auswirkungen auf Stadtentwicklung/Zentrenstruktur, bestehenden Einzelhandel, kommunalen Arbeitsmarkt, Versorgung der Bevölkerung, Verkehr, Umwelt, Stadt- und Landschaftsbild sowie den kommunalen Haushalt.

Diese oft auch negativen Auswirkungen, insbesondere auf die vorhandene Zentrenstruktur und den Arbeitsmarkt (Rationalisierungseffekt) sind in zahlreichen Gutachten, Statistiken und Publikationen aufbereitet und nachvollziehbar gemacht².

¹ Hans-Friedrich Eckey, Paul Klemmer: Arbeitsmarkt- und Gewerbeflächenprognose für das mittlere Ruhrgebiet, Bochum und Kassel im Mai 1992

² - Holzfeld, Ulrich: Auswirkungen v. Verbraucher- und Fachmärkten, Dortmund, 1986

- ILS, Dortmund: Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen, Dortmund,

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20062038/00

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

Vor diesem Hintergrund ist es daher sinnvoll, über die vorhandenen Sondergebietsnutzungen (hier: Verbrauchermärkte/großflächigen Einzelhandelsbetriebe) hinaus die Zulässigkeit von weiteren Einrichtungen dieser Art gezielt zu regeln und planungsrechtlich zu steuern.

3. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum, wirksam seit dem 31.01.1980, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

4. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

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

Auf der Ebene des Gesetzgebers ist dieser Entwicklung und den damit verbundenen Auswirkungen mit mehreren Novellierungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) letztlich vom 23.01.90 und des "Verbrauchermärkterlasses" vom 16.07.86 reagiert worden. In dem v. g. Erlass wurden die Gemeinden u. a. aufgefordert, ihr Gemeindegebiet im Hinblick auf mögliche Fehlentwicklungen im Handelsbereich zu überprüfen und die Erarbeitung von Fachgutachten zur Situation des Einzelhandels angeregt. Das seit 1993 vorliegende Einzelhandelsgutachten Bochum³ kommt u. a. zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

1988

- Rheinisch-Westfälischer Handwerkerbund e. V.: Handwerk und großflächige Handwerkerbetriebe, Düsseldorf, 1987
- IHK Bochum: Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Bochum, 1987
- ISH (Institut f. Stadt-, Standort-, Handelsforschung- u. -beratung):
Stadt Bochum: Einzelhandelsgroßbetriebe, Zentrenplanung und Stadtentwicklung, Düsseldorf, 1987

³ "Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Einzelhandels in Bochum, ECON-CONSULT GmbH, Köln, 1993, Teil A

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20062038/00

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

- Seit 1977 hat sich die Summe der Verkaufsflächen im Stadtgebiet um ~ 35 % auf ca. 572.000 qm Verkaufsfläche vergrößert. Im gleichen Zeitraum nahm die Anzahl der Betriebe demgegenüber um ca. 9 % auf 3.073 ab.
- Der Anteil der großflächigen Einzelhandelsbetriebe (> 1.200 qm Verkaufsfläche) an nicht-integrierten Standorten umfasst derzeit ca. 68 % (Anteil an allen großflächigen Einzelhandelsbetrieben).
- Die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung korrespondiert nicht mit der Entwicklung innerhalb der Versorgungszentren. Von 43 untersuchten, gewachsenen (integrierten) Zentren, wiesen 33 stagnierende bzw. rückläufige Verkaufsflächentendenzen auf. Hierunter sind u. a. die Zentren Bochum-Innenstadt, Wattenscheid-Innenstadt, Langendreer Markt und Langendreer Alter Bahnhof aufzuführen.
- Im Strukturvergleich liegt die Verkaufsflächenkonzentration der Stadtmitte weit unter dem Durchschnitt der Größenebenenordnungen anderer Oberzentren und ist u. a. als Folge der Entwicklung von Einkaufsschwerpunkten an nicht-integrierten Standorten zu werten.
- Für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2000 wird für die Einzelhandelsentwicklung eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 25.000 qm (unter Abzug der in Realisierung befindlichen Bauprojekte) empfohlen.

“Aufgrund der vorhandenen, differenzierten Einzelhandelsausstattung und der heterogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur wird empfohlen, die Prioritäten zugunsten qualitativer Verbesserungen der Bochumer - Innenstadt sowie der gewachsenen Stadtteilzentren zu setzen, nicht jedoch in eine Verkaufsflächenexpansion an peripheren Standorten des Stadtgebietes.”⁴

Das Gutachten empfiehlt u. a., für peripher gelegene Flächen die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen anzuregen, auf denen nach geltendem Recht zentrenunverträgliche Handelsbetriebe nicht zu verhindern wären.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 506 c entspricht diesen Flächen.

Die Festsetzung dieses Gewerbegebietes diene der Ergänzung der im FNP ausgewiesenen gewerblichen Baufläche Hansasträße.

Die vorhandene Erschließung, Eigentumsverhältnisse und die unbelastete Flächensituation ermöglichten eine kurzfristige Bebauung dieses Gewerbegebietes. Durch die Ansiedlung von “nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben” i. S. § 8 BauNVO wurde der unter Punkt 2.4 (Gewerbeflächensituation) beschriebenen Verfügbarkeitseinschränkung im Stadtbereich Wattenscheid-Mitte tlw. entgegenwirkt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20062038/00

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

Aufgrund seiner verkehrlich günstigen Zuordnung zum Hauptverkehrsstraßennetz ist dieses Gebiet wiederholt Gegenstand planungsrechtlicher Anfragen und Baugenehmigungsverfahren zur Nutzungsänderung von bestehenden gewerblichen Objekten zu Einzelhandelsbetrieben mit zentren-unverträglichen Sortimenten.

Durch die Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass bei einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (z. B. LM-Discount-Betrieb) die Bedeutung des Vorhabens über die angrenzende Wohnbebauung (Gebiet Hammer Straße und Elbinger Straße mit ca. 1.400 Ew.) deutlich hinausgeht und generell Kaufkraft aus dem Stadtbereich Wattenscheid-Mitte (stat. Bezirk 24 und 25) an diesem Standort gebunden wird.

Von dieser Entwicklung wären neben der Innenstadt Wattenscheid insbesondere die Nahversorgungszentren Bochumer Straße und Günnigfeld betroffen.

Die Innenstadt Wattenscheid befindet sich in ca. 2.100 m, das Zentrum Günnigfeld in ca. 1.600 m und das Zentrum Bochumer Straße in ca. 750 m Luftlinienentfernung.

Nach den Ergebnissen des zuvor aufgeführten Gutachtens ist die Einzelhandelsausstattung dieser Zentren in Folge der bisherigen Präsenz nicht-integrierter Standorte (z. B. Dückerweg und Ottostraße) zumindest tlw. im gesamtstädtischen Vergleich geringer ausgeprägt. Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung wird in dem o. a. Gutachten⁵ ausgeführt:

“Aus ökonomischer Sicht muss bei der Einzelhandelsentwicklung zukünftig Wert darauf gelegt werden, dass die bestehenden Versorgungszentren gestärkt werden, damit eine wohnungsnah Grundversorgung gewährleistet ist und die dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe betriebswirtschaftlich tragfähig bleiben.”

Für die zukünftige Verkaufsflächenentwicklung der statistischen Bezirke Günnigfeld (24) und Wattenscheid-Innenstadt (25) ermittelt das o. a. Gutachten ein Erweiterungspotential bis zum Jahr 2000 von 2.500 qm, das gemäß den v. g. Empfehlungen der bestehenden Zentrenstruktur zugeordnet werden sollte.

Bei Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in dem betroffenen Planbereich würde den o. a. Zentren (insbesondere Bochumer Straße und Günnigfeld) die zur Umsetzung der aufgeführten Ziele dringend erforderliche Kaufkraft und möglicherweise den integriert vorhandenen “Magnetbetrieben” (z. B. LM-SB-Märkte die betriebswirtschaftliche Basis entzogen.

Auswirkungen wären somit im Funktionsverlust dieser Zentren und in der Minderung der Versorgungsqualität der umgebenen Wohnbevölkerung und hierbei insbesondere immobiler Bevölkerungsgruppen zu befürchten. Die in der Vergangenheit realisierten,

⁵ Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Einzelhandels in Bochum, Teil B II Strukturuntersuchung Bochum-Wattenscheid, S. 10, ECON-CONSULT GmbH, Köln, 1993

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20062038/00

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

zentrenbezogenen Stadterneuerungsmaßnahmen (Günnigfeld, Wattenscheid-Innenstadt und tlw. Bochumer Straße) würden in ihrer "Zielsetzung, der städtebaulichen Aufwertung zentraler Bereiche", z. T. erheblich unterlaufen.

Die Sicherung der ökonomischen Voraussetzung ist für das Versorgungszentrum Bochumer Straße von besonderer Bedeutung. Im Vergleich zu den weiteren, zuvor aufgeführten Zentren ist die Einzelhandelsausstattung geringer ausgeprägt.

Das Einzelhandelsgutachten ermittelt für dieses Zentrum ca. 2.200 qm Verkaufsfläche. Dieses Zentrum ist durch Bandstruktur entlang der Bochumer Straße zwischen der Straße "Alte Heide" und Geitlingstraße im wesentlichen ohne wirtschaftliche und städtebauliche Schwerpunktbildung geprägt. Der fußläufige Einzugsbereich umfasst u. a. das zuvor aufgeführte Wohngebiet Hammer Straße/Elbinger Straße).

Zielsetzung ist die Steigerung der bisher schwach ausgebildeten Kaufkraftbildung durch Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe und somit die Aufwertung der Zentrumsfunktion sowie die Verbesserung der Versorgungssituation für die im fußläufigen Bereich wohnende Bevölkerung.

Unter stadtentwicklungsplanersichen und städtebaulichen Gesichtspunkten ist somit die Sicherung der betroffenen Fläche als Gewerbegebiet sowie die Verhinderung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten von wesentlicher Bedeutung.

5. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Fläche südlich und nördlich der Hansasträße sowie westlich der Kleingartenanlage an der Centrumstraße.

6. Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 506 c wurde am 01.07.93 durch den Beschluss des Rates der Stadt Bochum eingeleitet. In seiner Sitzung am 21.02.95 fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft den Auslegungsbeschluss. Entsprechend lag der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 506 c vom 15.05.95 bis 14.06.95 öffentlich aus.

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vereinfachte Änderungen gem. § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt:

- Korrektur des Planzeichens 1
- Erweiterung einer Baugrenze.

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen wurden in der Beschlussvorlage 1996/576 zur Sitzung des Rates am 27.06.1996 in den Änderungsplan Nr. 1 nachrichtlich übernommen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20062038/00

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

Beschlossen wurde in der Sitzung des Rates am 27.06.1996 der Grundrissplan und der Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 506 c.

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 ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durch den Bebauungsplan Nr. 506 c, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1, behoben werden. Nach dieser Vorschrift ist es auch möglich, den Plan rückwirkend in Kraft zu setzten.

7. Planinhalt

7.1. Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 BauNVO).

Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 506 werden somit im Grundsatz nicht geändert.

7.1.1 Ausschluss bestimmter Nutzungen

hier: Ausschluss bestimmter Nutzungen bzw. Arten von baulichen und sonstigen Anlagen

2 Planzeichen

Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art und Geschäftsgebäuden (Arten von Nutzungen) folgende bauliche und sonstige Anlagen nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.

Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte stehen.

Zur Begründung dieser Festsetzung wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20062038/00

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

3 Planzeichen

Gem. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO sind von den gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (Arten von Nutzungen) folgende bauliche und sonstige Anlagen nicht zulässig: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

Diese Festsetzung wird insbesondere mit der Gewerbeflächensituation (Pkt. 2.4) begründet.

Die veränderten Standortanforderungen von Gewerbe- und Industrie führen zu einem nicht unerheblichen Bedarf an gewerblichen und industriellen Bauflächen für innerörtliche Verlagerungen, expandierende Betriebe und auch Neuansiedlungen und Neugründungen.

Eine weitere Inanspruchnahme von Freiraum für neue Bauflächen stößt wegen der oft irreversiblen Folgen für Stadtklima, Wasserhaushalt, ökologisches Gleichgewicht und der Grünflächenversorgung im Wohnumfeld an immer engere Grenzen.

Das ausgewiesene Gewerbegebiet soll daher aus städtebaulichen Gründen

- Engpass an gewerblichen und industriellen Bauflächen
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Schonung von Freiflächen

auch ausschließlich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen. Vergnügungsstätten der aufgeführten Art würden eine Angebotsreduzierung bzgl. der Gewerbefläche bedeuten und werden aus diesem Grunde ausgeschlossen.

Innerhalb des Gewerbegebietes wurden die Baugrenzen den zwischenzeitlich errichteten Gebäudekörpern angepasst.

7.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsfläche wird entsprechend dem vorhandenen Ausbau der Hansasträße und der nach Nordosten abzweigenden Stichstraße ausgewiesen.

7.3 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Zwischen der ausgewiesenen Gewerbefläche und der sich im Osten anschließenden Kleingartenanlage wird die im Bebauungsplan Nr. 506 festgesetzte öffentliche Grünfläche entsprechend ihrem bereits erfolgten Ausbau festgesetzt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20062038/00

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

7.4 Pflanzgebot

Zur optisch besseren Einbindung der gewerblichen Bauanlagen im Sinne einer ansprechenden Gestaltung des Ortsbildes ist entlang der HansasträÙe ein Pflanzstreifen vorgesehen. In diesem Bereich soll eine Art "VorgartenfläÙe" entstehen, die nicht für Lagerzwecke oder ähnliches genutzt werden darf. Einfahrten sind in diesem Bereich nur ausnahmsweise zulässig.

8. Entwässerung

Der Abfluss des Regenwassers von Dachflächen und Hofflächen ist durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. durch Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

9. Kennzeichnung

Bergbau

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

10. Hinweise

Aufhebung ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 506 - Gewerbegebiet HansasträÙe -, rechtsverbindlich seit dem 28.09.82 und des Bebauungsplanes Nr. 506 b - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 506 -, rechtsverbindlich seit dem 18.05.91, aufgehoben.

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.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20062038/00

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

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/1261 - FAX 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens für drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

11. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	1,985 ha
Straßenverkehrsfläche - öffentlich -	0,269 ha
Grünfläche - öffentlich -	<u>0,144 ha</u>
	2,398 ha

12. Kosten

Der Stadt Bochum entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

Zu b)

Der Bebauungsplan Nr. 506 c - HansasträÙe - 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 506 -, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 23.10.1996 in Kraft gesetzt.