

# STADT BOCHUM

## BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 405 b für einen Teilbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 405 - Robert Müser -

### Inhaltsverzeichnis

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Bestandssituation**
- 3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung**
- 4. Planverfahren**
  - 4.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
  - 4.2 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
  - 4.3 Berücksichtigung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung
  - 4.4 Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
  - 4.5 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
  - 4.6 Stellungnahmen der Stadtverwaltung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
  - 4.7 Berücksichtigung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung
- 5. Abwägungsvorgang und -ergebnis**
  - 5.1 Abwägungsvorgang
  - 5.2 Abwägungsergebnis
- 6. Planinhalt**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
    - 6.1.1 Gewerbegebiet
    - 6.1.2 Industriegebiet
  - 6.2 Kennzeichnungen
    - 6.2.1 Ausgasungen
    - 6.2.2 Altlasten/Grundwasser
    - 6.2.3 Bergbau
  - 6.3 Hinweise
    - 6.3.1 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen
    - 6.3.2 Denkmalschutz
    - 6.3.3 Kampfmittelfunde
  - 6.4 Nachrichtliche Übernahmen
    - 6.4.1 Flächen für Versorgungsleitungen und -anlagen
- 7. Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Immissionsschutz**
- 10. Kosten**
- 11. Umweltbericht**
  - 11.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans
  - 11.2 Übergeordnete Planungen
  - 11.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands
    - 11.3.1 Mensch
    - 11.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft
    - 11.3.3 Boden und Wasser
    - 11.3.4 Klima und Luft

- 11.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
- 11.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 11.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
- 11.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)
- 11.5.1 Mensch
- 11.5.2 Weitere zu prüfende Schutzgüter
- 11.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 11.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten
- 11.8 Zusätzliche Angaben
- 11.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung
- 12. Gutachten**

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 405 b - Robert Müser - befindet sich im Osten der Stadt Bochum im Stadtteil Bochum-Werne und bildet einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 405. Der räumliche Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von insgesamt ca. 37 ha die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete nördlich und südlich des Werner Hellweges. Im Norden begrenzt die Werner Straße das Plangebiet, im Süden die Von-Waldthausen-Straße bzw. die Bahntrasse.

## **2. Bestandssituation**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 405 - Robert Müser - umfasst zu einem überwiegenden Teil die Flächen der stillgelegten Zeche Robert-Müser. Die Flächen wurden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wurde die Sanierung durchgeführt und Teile der gewerblich-industriellen Bauflächen bereits einer neuen Nutzung zugeführt. Während die Flächen nördlich des Werner Hellweges einer kleinteiligen gewerblichen Nutzung mit dem Schwerpunkt im Bereich der Handwerksbetriebe einschließlich Kfz- Handel und Werkstatt zugeführt wurden, dominieren im südlichen Teil des Änderungsbereichs großflächige Nutzungen (Spedition, Logistik, Natursteinzentrum, Feuerwache). Insbesondere im südwestlichen Teil des Plangebietes (Arnoldschacht) finden sich großflächige bisher noch ungenutzte Flächenpotenziale.

Nördlich (Müserstraße) und südlich (Von-Waldthausen-Straße, Wittekindstraße) der gewerblichen Bauflächen schließen sich Wohngebiete an, die im Bebauungsplan Nr. 405 entsprechend planungsrechtlich gesichert sind.

## **3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 405 - Robert Müser - trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 405 b insgesamt die Festsetzung als Gewerbe- und Industriegebiet gemäß §§ 8 und 9 BauNVO. Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977.

Anlass der Planung waren verschiedene Bauvoranfragen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter anderem mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Bochum für den Bebauungsplan Nr. 405 b am 15.12.2005 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Bei dem Standort, der an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist, handelt es sich um einen der wenigen Standorte im Stadtgebiet Bochums, der Flächenpotenziale für die Ansiedlung - auch großflächiger - produzierender Gewerbe- und Industriebetriebe bietet. Zudem sind erhebliche öffentliche Mittel in die Sanierung der ehemals bergbaulich genutzten Flächen geflossen. Ziel der Stadt Bochum ist es daher, die Flächen für produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für gewerbliche Dienstleistungen zu sichern.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur Bochums, so dass bei der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu erwarten sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, um die Zulässigkeit von Einzel-handelsnutzungen und sonstigen nicht dem produzierenden Gewerbe zuzuordnenden Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich zu steuern und so städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen. Der Bestandsschutz der vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist dabei zu berücksichtigen.

#### **4. Planverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 405 b wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 25.01.2005 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 14.05.2007 in der Bezirksverwaltungsstelle Langendreer statt.

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.05.2007 für die Dauer eines Monats Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Um den Anforderungen des Baugesetzbuches zur Umweltprüfung zu genügen, wurde am 03.05.2006 ein Scoping-Termin für das vorliegende Bebauungsplanverfahren durchgeführt, in dem den betroffenen Behörden Gelegenheit gegeben wurde, Hinweise zum Umfang der Umweltprüfung zu geben.

Bei der Abgrenzung des Plangebietes hat sich im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 25.01.2005 im Rahmen des Auslegungsbeschlusses eine Änderung an der nord-östlichen Plangebietsgrenze durch Anpassung an die Örtlichkeit ergeben.

Am 04.09.2007 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die Änderung der Abgrenzung des Plangebietes und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 405 b und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erfolgte am 11.09.2007. Dementsprechend lag der Entwurf in der Zeit vom 20.09.2007 bis 22.10.2007 öffentlich aus.

Mit Schreiben vom 18.09.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert.

##### **4.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Von den Bürgern wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Anregungen zum Planentwurf vorgebracht.

##### **4.2 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Den Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.05.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde insbesondere auf folgende Punkte hingewiesen:

Aufgrund der Lage des Plangebietes sei mit großer Wahrscheinlichkeit mit Methangasaustritten zu rechnen, sodass eine entsprechende Kennzeichnung im

Bebauungsplan vorgenommen werden sollte. Zudem sind in Teilbereichen des Plangebietes Bodenverunreinigungen unterschiedlicher Qualität und Intensität festzustellen. Auch hier soll im Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung der betroffenen Bereiche vorgenommen werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen zur Versorgung des Plangebietes mit Strom, Höchstspannungsleitungen (Strom) sowie die Ferngasleitungen sollen im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt werden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal „Strebengerüst der Zeche Robert-Müser“, das in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet werden soll.

Im Rahmen des Scoping-Termins am 03.05.2006 wurden über die zum damaligen Zeitpunkt in Arbeit befindlichen Gutachten (Orientierende Gefährdungsabschätzung) hinaus keine weiteren Anregungen zum Umfang der Umweltprüfung gegeben.

#### **4.3 Berücksichtigung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung**

Der Bebauungsplan wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange überarbeitet.

In den Bebauungsplan wurde eine Kennzeichnung des Plangebietes im Hinblick auf mögliche Austritte von Grubengasen sowie auf die in verschiedenen Teilbereichen des Plangebietes vorhandenen Bodenverunreinigungen aufgenommen. Im Plangebiet befindet sich das eingetragene Baudenkmal „Strebengerüst der Zeche Robert - Müser“, das in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet ist.

Darüber hinaus wurden die im Plangebiet verlaufenden Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Strom sowie die im Plangebiet vorhandenen Ferngasleitungen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.4 Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden während der öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht.

#### **4.5 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Den Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.09.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Entwurf des Bebauungsplanes gegeben.

Die Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf hat grundsätzlich keine Bedenken. Sollten Bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 20 m überschreiten, sind in jedem Einzelfall die Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf zur Prüfung zuzuleiten.

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 8, 44135 Dortmund bittet um Ergänzung der Begründung hinsichtlich des im Planbereich umgangenen Bergbaus.

Die Stadtwerke Bochum GmbH, Ostring 28, 44787 Bochum bittet die Straße „Brandwacht“ als Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke auszuweisen. Ferner bittet die Stadtwerke Bochum GmbH die Flächen

diverser Transformatorenstationen als Versorgungsfläche Strom auszuweisen. Daneben bittet die Stadtwerke Bochum GmbH die Flächen sowohl von Kabeltrassen als auch von Flächen einer Gas- und Wasserleitung als Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke auszuweisen.

Der Ruhrverband, Kronprinzenstraße 37, 45128 Essen teilt mit, dass bei Ansiedlung abwasserintensiver Gewerbebetriebe ein innerstädtischer Ausgleich innerhalb des Kläranlageneinzugsgebietes erforderlich ist.

#### **4.6 Stellungnahmen der Stadtverwaltung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtverwaltung hält Ergänzungen/Änderungen zu folgenden Punkten für erforderlich:

- Wegen der in diesem Bereich im Grundwasser festgestellten Belastung durch BTEX und PAK ist eine Grundwassernutzung im Plangebiet auszuschließen.
- Es sollten Ausführungen/Hinweise zu Kampfmittelfunden in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

#### **4.7 Berücksichtigung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung**

Die Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf wird folgendermaßen berücksichtigt:

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan (Planausfertigung und Begründung, Punkt 6.3.1) aufgenommen.

Die Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 8, 44135 Dortmund wird folgendermaßen berücksichtigt:

Die Begründung wird unter Punkt 6.2.3 Bergbau hinsichtlich des im Planbereich umgegangenen Bergbaus ergänzt. Ferner wird aufgrund der bergbaulichen Einwirkungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB eine Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stellungnahme des Ruhrverband, Kronprinzenstraße 37, 45128 Essen wird in der Begründung unter Punkt 8 Ver- und Entsorgung berücksichtigt.

Die Stellungnahme der Stadtwerke Bochum GmbH, Ostring 28, 44787 Bochum wird folgendermaßen berücksichtigt:

Die gewünschten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und die Standorte der Transformatorenstationen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stellungnahmen der Stadtverwaltung wurden folgendermaßen berücksichtigt:

- Die Ausführungen zur Grundwasserbelastung werden in den Bebauungsplan und in die Begründung, Punkt 6.2.2 aufgenommen.
- Die Ausführungen zu Kampfmittelfunden werden in den Bebauungsplan und in die Begründung, Punkt 6.3.3 eingearbeitet.

## **5. Abwägungsvorgang und –ergebnis**

### **5.1 Abwägungsvorgang**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 405 b entspringen einer umfassenden Diskussion der betroffenen Belange.

Aufgrund der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden keine Änderungen der Planung erforderlich, die die Grundzüge der Planung berühren.

## 5.2 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen. Im vorliegenden Fall werden im Wesentlichen folgende öffentliche und private Belange von der Planung berührt:

- Die betrieblichen Belange der vorhandenen Gewerbebetriebe im Plangebiet
- Die Verwendungsmöglichkeiten der Grundstücke für die Eigentümer
- Die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in Bochum-Werne

Soweit möglich wird in der Abwägung der betroffenen Belange versucht, einen Ausgleich zwischen diesen herbeizuführen. Weil dies aber wegen der teilweise gegenläufigen Interessenlage nicht immer möglich ist, müssen zwangsläufig einige Belange gegenüber anderen Belangen in der Abwägung zurückgestellt werden. Dies geschieht aus nachfolgend ausgeführten Gründen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald (Zeitpunkt) und soweit (sachlicher und räumlicher Umfang) es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 405 b ist die Sicherung der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen für produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für gewerbliche Dienstleistungen. Im Bebauungsplanbereich werden Nutzungseinschränkungen vorgenommen, die eine Entwicklung in Richtung Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Vergnügen durch einschlägige Vorhaben verhindern. Daher sind in diesem Bereich Einzelhandel, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Versammlungsstätten i. S. d. § 2 Versammlungsstättenverordnung unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Kfz, Kfz-Teile und Kfz-Zubehör. Darüber hinaus können Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen im Plangebiet produzierenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO 1990).

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage besitzt das Plangebiet neben seiner Eignung als Standort für produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe auch eine große Attraktivität für sonstige gewerbliche Nutzungen, was in den letzten Jahren durch

verschiedene Bauvoranfragen insbesondere aus dem Bereich des Einzelhandels dokumentiert wurde. Die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, die sich an den Endverbraucher wenden, an diesem Standort in einem größeren Umfang würde jedoch der planerischen Konzeption der Stadt Bochum für das Plangebiet widersprechen. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird es daher erforderlich, diese Nutzungen im Bebauungsplan auszuschließen bzw. einzuschränken. Die damit verbundene Einschränkung der Verwendungsmöglichkeiten der Grundstücke beschneidet die Baufreiheit der Eigentümer. Diese Einschränkung ist jedoch verhältnismäßig und aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

In dem stark verdichteten Stadtraum Bochums gestaltet sich die Ausweisung großer, zusammenhängender Gewerbe-/Industriegebiete als zunehmend schwieriger. Gleichwohl ist auch in Zukunft mit einem Bedarf an geeigneten Gewerbestandorten zu rechnen. Eine besondere praktische Bedeutung kommt den Gewerbe- und Industriegebieten für diejenigen Betriebe zu, die sich mit der Produktion oder Verarbeitung von Gütern bzw. mit damit verbundenen Dienstleistungen beschäftigen. Industrie, produzierendes Gewerbe, Handwerk und unternehmensbezogene Dienstleistungen sind auf flexibel parzellierbare Baugrundstücke bzw. Flächenangebote im baulichen Bestand mit relativ niedrigen Bodenpreisen und einer guten Verkehrsanbindung angewiesen. Solche Standortbedingungen werden diesen Betrieben in der Regel aber nur innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten geboten.

Vor dem Hintergrund, dass gerade den vorgenannten Wirtschaftszweigen eine Schlüsselposition bei der Bereitstellung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes zukommt, ist es daher städtebaulich geboten, entsprechende Flächensicherungsmaßnahmen zur Sicherstellung einer leistungsfähigen und ausgewogenen Siedlungsstruktur zu ergreifen. Neben dem unmittelbaren Verlust der Flächen für das produzierende Gewerbe, Handwerk sowie Büro- und Verwaltungseinrichtungen werden durch die Ansiedlung anderer Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe oder Vergnügungsstätten die Erwartungen der Grundstückseigentümer bezüglich der erzielbaren Kaufpreise in die Höhe getrieben. Hierdurch werden die Baugrundstücke für Nutzungen mit einer geringeren Flächenrentabilität unerschwinglich. Dies gilt insbesondere auch für die im Zusammenhang mit der Produktion, Aufbewahrung und Distribution von Gütern stehenden Lagerhallen und Lagerplätze. Diese Nutzungen sind ebenfalls für das produzierende Gewerbe von Bedeutung und bleiben daher in den Gewerbegebieten auch als eigenständige Nutzungen zulässig.

Die Nutzungseinschränkung erfolgt aus folgenden Gründen:

Aufgrund des überaus hohen Besiedlungsgrades des Stadtgebietes von Bochum stellt sich die Ausweisung neuer Gewerbeflächen als kaum noch praktikabel dar. Für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen müssten die wenigen noch vorhandenen Freiflächen in Bochum in Anspruch genommen werden, die dann für den Naturschutz und die Naherholung verloren gingen. Die Wiedernutzung von Gewerbebrachen wurde in den vergangenen Jahrzehnten von der Stadt Bochum konsequent betrieben; nunmehr sind die hieraus gewonnen Flächenreserven weitgehend aufgebraucht.

Vorrangiges Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung muss es daher sein, die bereits vorhandenen Gewerbeflächen planungsrechtlich zu sichern und dafür zu sorgen, dass die bestehenden, meist kleingewerblich oder mittelständisch geprägten Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vor höher rentierlichen Nutzungen geschützt und somit Arbeitsplätze in Bochum erhalten bleiben.

Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass bereits die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes oder einer Vergnügungsstätte einen Umnutzungsdruck auf das gesamte Gewerbegebiet ausübt. Denn die mit den genannten Nutzungen verbundenen höheren Bodenwerte und das Kundenaufkommen machen die Ansiedlung weiterer Betriebe für die Grundstückseigentümer besonders attraktiv.

Die Stadt Bochum macht daher von der in § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO niedergelegten Möglichkeit Gebrauch, die Gewerbegebiete innerhalb ihres Stadtgebietes hinsichtlich der Art der Nutzung im Verhältnis zueinander zu gliedern.

Während einige Gewerbebestände, wie beispielsweise das Gewerbegebiet Hannibal, sich bereits hin zu einem reinen Einzelhandelsstandort entwickelt haben und andere Gebiete zunehmend mit Einzelhandels- und Freizeitbetrieben durchdrungen werden, sollen andere, bislang hauptsächlich von Produktions- und Handwerksbetrieben, Lagerflächen und Großhandel sowie kleineren Dienstleistungsbetrieben geprägte Gewerbegebiete weiterhin diesen Nutzungen vorbehalten werden.

Auch die Tatsache, dass in Bochum einige Gewerbeflächen brach liegen, spricht nicht gegen eine Flächensicherung für die oben genannten Betriebstypen. Denn ein gewisser Leerstand ist für einen funktionierenden Gewerbeflächenmarkt erforderlich und sichert zudem eine rasche Flächenverfügbarkeit bei beabsichtigten Investitionen.

Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass speziell im Einzelhandel ein erheblicher Verdrängungswettbewerb festzustellen ist, der daraus resultiert, dass flächenintensive Betriebsformen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Kaufkraft von den gewachsenen Versorgungszentren abziehen, mit der Folge, dass dort neue Leerstände entstehen. Der aktuell von der Stadt Bochum aufgestellte "Masterplan Einzelhandel" zeigt diese Entwicklungen für Bochum in aller Deutlichkeit auf.

Es ist daher zu erwarten, dass Gewinne der Grundstückseigentümer im Plangebiet, die aus der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben oder anderen hochrentierlichen Nutzungen resultieren, durch Verluste anderer Grundstückseigentümer aufgrund absinkender Bodenrenditen und Leerstände erkaufte werden.

Es ist daher Aufgabe einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die auch die Belange der Wirtschaft i.S.d. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB berücksichtigt, dafür zu sorgen, dass sich die räumliche Verteilung der Gewerbebetriebe im Stadtgebiet nicht allein nach den Gesetzen des freien Marktes richtet, sondern innerhalb des Stadtgebietes räumlich gesteuert wird. Dies ist Ausdruck der in Art. 14 Abs. 2 GG niedergelegten Sozialbindung des Eigentums.

Die konsequente Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung sowie die vorhandene Gewerbeflächenknappheit machen daher eine Einschränkung der Nutzungen im Plangebiet erforderlich. Die grundsätzlich eröffnete Möglichkeit, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und andere, nicht produktionsorientierte Nutzungen in Gewerbegebieten anzusiedeln, ist nicht zielkonform mit der planerischen Konzeption der Stadt Bochum.

Ein Konflikt mit dem derzeitigen Betriebsbestand innerhalb des Plangebietes wird dadurch nicht ausgelöst.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die im Folgenden genannten Festsetzungen beziehen sich entsprechend des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 405 b auf sämtliche im Bebauungsplan Nr. 405 bisher festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete.

Für die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO) der Gewerbe- und Industriegebiete gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993.

Für die sonstigen Festsetzungen gilt weiterhin die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977.

### **6.1.1 Gewerbegebiet**

**Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.**

- In den festgesetzten Gewerbegebieten können die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sonst allgemein zulässigen Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO 1990).
- In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sonst allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO 1990).
- In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 - 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO 1990).
- In den festgesetzten Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 1990):
  - Einzelhandel
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
  - Versammlungsstätten i. S. d. § 2 Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) NRW vom 20. September 2002 (GV. NRW. S. 454), geändert durch Artikel 60 des Fünften Befristungsgesetzes vom 5.4.2005 (GV. NRW. S.351) und VO vom 14.11.2006 (GV. NRW. S. 567).
- In den festgesetzten Gewerbegebieten können Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Kfz, Kfz-Teile und Kfz-Zubehör ausnahmsweise zugelassen werden. Darüber hinaus können Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen im Plangebiet produzierenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO 1990).

Zur planungsrechtlichen Sicherung der im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen für produzierende Betriebe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Lagerflächen, Speditionen und Großhandel werden andere, nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in ihrer Zulässigkeit beschränkt oder ausgeschlossen.

Aus diesem Grunde können Tankstellen innerhalb des Plangebietes nur ausnahmsweise zugelassen werden und sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Darüber hinaus werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und

gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe (außer Kfz-Handel), Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen sowie Versammlungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.

Für sämtliche dieser Nutzungen sind im Stadtgebiet von Bochum geeignete Standorte vorhanden.

Um produzierenden Betrieben im Plangebiet die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, können Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden gewerblichen Nutzung stehen. Durch die Bedingung, dass die Einzelhandelstätigkeit in unmittelbarem betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen muss und durch die Begrenzung der Zulässigkeit auf die Ausnahme ist sichergestellt, dass die Einzelhandelstätigkeit keinen so großen Umfang im Plangebiet annimmt, dass Ziele des Bebauungsplans gefährdet werden können.

Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Plangebietes bereits Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Kfz, Kfz-Teile und Kfz-Zubehör vorhanden sind, wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit den o.g. Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden können. Zudem können sie aufgrund ihrer Immissionscharakteristik, z.B. bei häufig vorzufindendem Werkstattbetrieb, auch auf die Lage in einem Gewerbe- oder Industriegebiet angewiesen sein, so dass die ausnahmsweise Zulässigkeit nicht nur auf den Teil beschränkt werden soll, indem bereits ein Betrieb vorhanden ist.

### **6.1.2 Industriegebiet**

**Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.**

- **In den festgesetzten Industriegebieten können die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sonst allgemein zulässigen Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO 1990).**
- **In den festgesetzten Industriegebieten sind die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO 1990).**
- **In den festgesetzten Industriegebieten sind folgende Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 1990):**
  - **Einzelhandel**
  - **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
  - **Schank- und Speisewirtschaften**
  - **Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen**
  - **Versammlungsstätten i. S. d. § 2 Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) NRW vom 20. September 2002 (GV. NRW. S. 454), geändert durch Artikel 60 des Fünften Befristungsgesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S.351) und VO vom 14.11.2006 (GV. NRW. S. 567).**
- **In den festgesetzten Industriegebieten können Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Kfz, Kfz-Teile und -Zubehör ausnahmsweise zugelassen werden. Darüber hinaus können Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen im Plangebiet produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den**

## **Endverbraucher richten, ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO 1990).**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen für produzierende Betriebe, Handwerk, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Lagerflächen, Speditionen und Großhandel werden andere, nach § 9 BauNVO in Industriegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in ihrer Zulässigkeit beschränkt oder ausgeschlossen.

Daher können Tankstellen innerhalb des Plangebietes nur ausnahmsweise zugelassen werden und werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe (außer Kfz-Handel) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen sowie Versammlungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.

Für sämtliche dieser Nutzungen sind im Stadtgebiet von Bochum geeignete Standorte vorhanden.

Um produzierenden Betrieben im Plangebiet die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, können Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden gewerblichen Nutzung stehen.

Durch die Bedingung, dass die Einzelhandelstätigkeit in unmittelbarem betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen muss und durch die Begrenzung der Zulässigkeit auf die Ausnahme ist sichergestellt, dass die Einzelhandelstätigkeit keinen so großen Umfang im Plangebiet annimmt, dass Ziele des Bebauungsplans gefährdet werden können.

Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Plangebietes bereits Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Kfz, Kfz-Teile und Kfz-Zubehör vorhanden sind, wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit den o.g. Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden können. Zudem können sie aufgrund ihrer Immissionscharakteristik, z.B. bei häufig vorzufindendem Werkstattbetrieb, auch auf die Lage in einem Gewerbe- oder Industriegebiet angewiesen sein, so dass die ausnahmsweise Zulässigkeit nicht nur auf den Teil beschränkt werden soll, indem bereits ein Betrieb vorhanden ist.

### **6.2 Kennzeichnungen**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 405 b umfasst nahezu das gesamte Betriebsgelände der ehemaligen Zeche und Kokerei Robert Müser. Im Rahmen der Anfang der achtziger Jahre des letzten Jahrhunderts geplanten und in Teilbereichen bereits durchgeführten Wiedernutzbarmachung wurde das Gelände jeweils projektbezogen in verschiedenen Schritten altlastentechnisch untersucht.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Untersuchungsergebnisse wurden im Rahmen der Umsetzung der neuen Nutzung einzelne Bereiche gesichert und/oder bereits saniert. Vor diesem Hintergrund ist eine differenzierte Kennzeichnung der Altlastensituation im Bebauungsplanbereich erforderlich.

Folgende Hinweise und Kennzeichnungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

### 6.2.1 Ausgasungen

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 405 b - Robert Müser - liegt in der Zone 3 der Karte der potenziellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000). Gemäß dem Gutachten "Potenzielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen wahrscheinlich. Aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen oft nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind, dringend empfohlen. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "TFH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an.

Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44 135 Dortmund, Telefon: 0231/54 10-0 abzustimmen. Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z. B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Daher sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH<sub>4</sub>-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

Darüber hinaus befinden sich zwischen der ehemaligen Bahntrasse und der Stichstraße "Werner Hellweg" der zur ehemaligen Zeche Robert Müser gehörende Schacht "Jacob" sowie westlich der "Brandwacht" und nördlich der "Von-Waldthausen-Straße" die Schächte "Gustav" und "Arnold", von denen letzterer aktuell noch im Rahmen der Grubenwasserhaltung bergbaulich genutzt wird. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH<sub>4</sub>)-Zuströmungen gerechnet werden. Hinsichtlich eventueller Standsicherheitsproblematiken, Grubengasaustritte und der Absprache von Sicherungsmaßnahmen sollte ebenfalls mit der Bezirksregierung Arnsberg, - Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW -, Kontakt aufgenommen werden.

Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 6.2.2 Altlasten/Grundwasser

Aufgrund der im Plangebiet des Bebauungsplanes vorliegenden Bodenverunreinigungen und der im Plangebiet des Bebauungsplanes festgestellten Belastung des Grundwassers werden folgende Kennzeichnungen in den Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet bzw. die in der Planzeichnung dargestellten Teilbereiche aufgenommen:

***Kennzeichnung 1 – gilt für das gesamte Plangebiet***

***Aufgrund der im gesamten Plangebiet vorhandenen Auffüllungen sind sämtliche Erdarbeiten/Erkundungen im Rahmen von Baumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen grundsätzlich durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und /oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung zu begleiten. Anfallender Bodenaushub ist gegebenenfalls sachgerecht zu***

entsorgen. Sollte extern anzuliefernder Boden eingebaut werden, sind in oberflächennahen Bereichen die Vorsorgewerte der BBodSchV einzuhalten. Die Einhaltung der entsprechenden Werte ist durch eine aktuelle chemische Analytik zu belegen. Die Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen. Der Fachgutachter ist der unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn der Maßnahme zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Maßnahme ist durch den Fachgutachter in einem Abschlußbericht zu dokumentieren, der der unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen ist.

**Aufgrund der im Plangebiet im Grundwasser festgestellten Belastung durch BTEX und PAK ist eine Grundwassernutzung im Plangebiet ausgeschlossen.**

**Kennzeichnung 2 – gilt innerhalb des Teilbereich A**

**Vor Realisierung einer Nutzungsänderung ist im gesamten Teilbereich eine Neubewertung mit ggf. weiterführenden Untersuchungen gemäß BBodSchV erforderlich. Darüber hinaus ist für jede einzelne, geplante Änderung unter Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept zu erstellen. Im Übrigen gilt Kennzeichnung 1.**

**Kennzeichnung 3 – gilt innerhalb des Teilbereich B**

**Der im Rahmen einer orientierenden Untersuchung lokalisierte KW-Schaden ist vor Realisierung einer höherwertigen Nutzung unter Beteiligung bzw. in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde durch weiterführende Untersuchungen gemäß BBodSchV einzugrenzen und zu sanieren. Im Übrigen gilt Kennzeichnung 1.**

**Kennzeichnung 4 – gilt innerhalb des Teilbereich B**

**Aufgrund der stark erhöhten Schadstoffbelastung durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und hier insbesondere des Einzelstoffes Benzo(a)pyren ist der Kontakt mit belastetem Material durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Im Falle einer geplanten höherwertigen Nutzung ist der Bereich in Abhängigkeit der geplanten Maßnahme in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu sichern bzw. zu sanieren. Im Übrigen gilt Kennzeichnung 1.**

**Kennzeichnung 5 – gilt innerhalb des Teilbereich C**

**Für den Teilbereich III wurde ein letztmalig im Oktober 2002 überarbeiteter Sanierungsplan erstellt, der als Basiskonzept für eine Umnutzung/Überbauung des Gesamtgeländes dient. Für die Nutzbar-/Baureifmachung einzelner Parzellen in diesem Teilbereich ist auf der Grundlage dieses Sanierungsplanes für jeden einzelnen Entwurf unter Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde ein separates, vorhabenbezogenes Sanierungskonzept zu erstellen. Im Übrigen gilt Kennzeichnung 1.**

**Kennzeichnung 6 – gilt innerhalb des Teilbereich D**

**Vor Realisierung einer Nutzungsänderung ist unter vorheriger Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde im gesamten Teilbereich eine Neubewertung der bislang vorliegenden Untersuchungen und deren Ergebnisse erforderlich. Sofern die bisherigen Untersuchungen für eine abschließende und den derzeit gültigen Rechtsbestimmungen genügende Beurteilung nicht ausreichen, sind in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde weitere Untersuchungen nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Gegebenenfalls ist ein dem geplanten Vorhaben angepasstes Sanierungskonzept zu erstellen. Im Übrigen gilt Kennzeichnung 1.**

### 6.2.3 Bergbau

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Das Planungsvorhaben liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Vollmond“, „Hofesaat“, „Heinrich Gustav“, „Amalia“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Mansfeld Gas“. Eigentümerin der vorgenannten Bergwerksfelder ist die GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung AG, hier vertreten durch die Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH, Flamingoweg 1 in 44139 Dortmund. Im Geltungsbereich des Plangebietes hat Gewinnung im einwirkungsrelevanten oberflächennahen Bereich sowie im tiefen Bereich stattgefunden.

Innerhalb der Planfläche befinden sich folgende Tagesöffnungen des Bergbaus:

1. Schacht Jakob, ehemals Bergwerk Robert Müser, (2590/5706/001TÖB), der Schacht Jakob wurde 1999 dauerstandsicher verfüllt,
2. Wetterschacht, ehemals Bergwerk Robert Müser, (2590/5706/002TÖB), der Wetterschacht dient der Wasserhaltung, die Tagesöffnung ist noch nicht stillgelegt,
3. Schacht Arnold, ehemals Bergwerk Robert Müser, (2590/5706/003/TÖB), der Schacht Arnold dient der Wasserhaltung, die Tagesöffnung ist noch nicht stillgelegt.

Im Bergbau-Altlast-Verdachtsflächen-Kataster (BAV-Kat) sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit folgende bergbaulich bedingte Verdachtsflächen nachrichtlich verzeichnet:

1. Betriebsfläche Schachtanlage einschließlich Kokerei und Brikettfabrik Robert Müser/Schacht Arnold (BAV-Kat-Nr.: 4509-S-001),
2. Halde Schacht Arnold (BAV-Kat-Nr.: 4509-A-008),
3. Westhalde Schacht Jakob (BAV-Kat-Nr.: 4509-A-020),
4. Halde Schacht Jakob (BAV-Kat-Nr.: 4509-A-014).

Für einige Teilbereiche des Bebauungsplangebietes besteht noch Bergaufsicht. Dies betrifft den Bereich der betriebenen Wasserhaltungen am Wetterschacht und am Schacht Arnold des ehemaligen Bergwerks Robert Müser sowie im westlichen Planbereich Flächen, die Gegenstand eines Abschlussbetriebsplanverfahrens sind. Für alle übrigen Bereiche im Bebauungsplangebiet endete die Bergaufsicht bereits in den Jahren von 1968 bis 1975. Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes ist bei der Bezirksregierung Arnsberg nichts bekannt. Die Bezirksregierung Arnsberg empfiehlt daher, die Bergwerkseigentümerin der o. a. Felder diesbezüglich um Auskunft zu bitten.

Aufgrund der bergbaulichen Einwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB folgende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen:

***Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung AG, hier vertreten durch die Alte Haase Bergwerks - Verwaltungs - Gesellschaft mbH, Flamingoweg 1 in 44139 Dortmund, Kontakt aufzunehmen.***

## 6.3 Hinweise

### 6.3.1 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

*Bei baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - die eine Höhe von 20 m überschreiten, sind in jedem Einzelfall die Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf zur Prüfung zuzuleiten.*

### 6.3.2 Denkmalschutz

*Im Plangebiet befindet sich das eingetragene Baudenkmal „Strebengerüst der Zeche Robert - Müser“, das in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet ist.*

### 6.3.3 Kampfmittelfunde

*Es handelt sich um ein Bombenabwurfgebiet mit mehreren Blindgängerverdachts-punkten. Vor Beginn eines Bauvorhaben sind die vermutlichen Blindgängerein-schlagstellen durch den Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst Arnsberg zu überprüfen. Ferner ist ebenfalls erforderlich zu bebauende Flächen und Baugruben abzusuchen sowie die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW)-Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr anzuwenden. Die TVVKpfMiBesNRW finden Sie im Internet unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>.*

*Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten keine Aussagen über mögliche weitere Blindgängereinschlagstellen zulassen und die vorhandenen Luftbilder nicht das Ende der Kriegshandlungen zeigen.*

#### **Allgemeines:**

*Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungs-behörde oder Polizei zu verständigen.*

## 6.4 Nachrichtliche Übernahmen

### 6.4.1 Flächen für Versorgungsleitungen und -anlagen

**Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser) einschließlich ihrer Schutzstreifen sowie Flächen für Versorgungsanlagen (Transformatorstation) sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.**

## 7. Erschließung

Fragen der Erschließung sind von der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung nicht betroffen. Die Anbindung des Plangebietes an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Werner Straße nach Norden an die BAB 40. Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz (Werner Hellweg, Arnold-Schacht, Heinrich-Gustav-Straße, Von-Waldthausen-Straße) ausreichend erschlossen. Die gemäß § 51

Landesbauordnung NRW erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen vorzuhalten.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Fragen der Ver- und Entsorgung sind von dem vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen im Einzugsgebiet der Kläranlage Bochum-Ölbachtal. Für das Gesamteinzugsgebiet der Kläranlage wurde eine Schmutzfracht-/Entlastungsberechnung zur Dimensionierung der erforderlichen Niederschlagswasser-behandlungsanlagen aufgestellt. Die Flächen des Bebauungsplanes sind größtenteils im Mischsystem berücksichtigt. Der gewerbliche Schmutzwasseranfall wurde dabei mit 1,6 l/s bei einer Verteilung von  $x_G = 12$  angesetzt. Sollten abwasserintensive Gewerbebetriebe angesiedelt werden, ist ein innerstädtischer Ausgleich innerhalb des Kläranlageneinzugsgebietes erforderlich.

## **9. Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind von der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung nicht betroffen.

## **10. Kosten**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein erschlossenes und teilweise bebautes Siedlungsgebiet. Investitionskosten entstehen aus dem Bebauungsplan daher nicht.

## **11. Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 405 b sowie die angrenzenden Flächen. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

Der Umweltbericht beschreibt sowohl den planungsrechtlich möglichen Zustand im Plangebiet auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 405 „Robert Müser“) als auch aus Gründen der Vollständigkeit den tatsächlich vorzufindenden Bestand. Maßgeblich in der Bewertung der Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung ist dabei der planungsrechtliche Zustand.

### **11.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans**

- **Veranlassung**

Der Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 405 b „Robert Müser“ ist bereits in Pkt. 3 erläutert. Im Wesentlichen sollen mit der Bebauungsplanaufstellung Flächenpotenziale für produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie gewerbliche Dienstleistungen gesichert werden.

- **Planinhalte**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 405 b für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 405 - Robert Müser - betrifft ausschließlich die derzeit

festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete. Für diese werden zur Verwirklichung der o.g. Planungsziele ergänzende Festsetzungen zur Art der zulässigen baulichen Nutzung aufgenommen (s. Pkt. 6).

Die ergänzenden Festsetzungen schränken die Zulässigkeit von Einzelhandels-nutzungen und sonstigen nicht dem produzierenden Gewerbe zuzuordnenden Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten ein. So werden beispielsweise Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Einzelhandel, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speise-wirtschaften ausgeschlossen. Ausnahmen hiervon berücksichtigen bereits im Plangebiet entstandene Betriebsarten (z.B. Kfz-Handel), Tankstellen und mögliche Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 405 (u.a. Wohngebiete, Mischgebiete, Erschließungsflächen, Grünflächen, Ver- und Entsorgung etc.) sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

- **Weitere Untersuchungen**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurden Fachgutachten zu den relevanten Fragestellungen erstellt (s. Pkt. 12).

Die im Plangebiet bestehende Altlastensituation wurde hinsichtlich potentieller Gefährdungen der aufliegenden Nutzungen gutachterlich untersucht (s. Pkt. 6.2.2).

## 11.2 Übergeordnete Planungen

- **Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan und die Änderung des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Die ausgedehnten Flächen der ehem. Zeche „Robert Müser“ im südlichen und südwestlichen Änderungsbereich sind in der Themenkarte 1 „Freiflächen mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und den Biotopverbund“<sup>1</sup> als Optimierungs- und Entwicklungsbereiche (Freiflächen mit geringer Ausstattung an Verbundelementen bzw. Lebensräumen) aufgeführt. Die Flächen nördlich des Werner Hellwegs und östlich der Straße „Brandwacht“ sind als Erhaltungs- und Sicherungsflächen (Freiflächen mit guter Ausstattung an Verbundelementen bzw. Lebensräumen) dargestellt. Die Harpener Teiche nordwestlich des Änderungsbereichs sind als Erhaltungs- und Sicherungsflächen (Stillgewässer mit eingeschränkter ökologischer Bedeutung > 10 ha) als Bestandteil der Entwicklungsachsen für den Biotopverbund (regionaler Biotopverbund) aufgeführt.

Die Harpener Teiche werden zudem im LANUV-Biotopkataster unter der Nummer BK-4509-092 „Ehemaliger Klärteich zwischen Harpen und Werne“ aufgrund seiner Bedeutung für Wasservogel, Rote-Liste-Tierarten-Gastvögel und seines hohen Entwicklungspotenzials geführt.

Der Bereich der Harpener Teiche ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Be- züglich des im Plangebiet vorhandenen Baumbestands ist

---

1 Kommunalverband Ruhrgebiet (jetzt RVR): Regionales Freiraumsystem Ruhrgebiet. Essen, 1996

die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 17.09.1997 zu beachten.

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Änderungsbereich und seiner Umgebung nicht vor. Das nächstgelegene Gebiet DE-4508-301 „Heisinger Ruhraue“ liegt in einer Entfernung von ca. 15 km südwestlich des Plangebietes, so dass eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets nicht gegeben ist.

- **Sonstige umweltrechtliche Fachplanungen (insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)**  
Sonstige fachgesetzliche und fachplanerische Ziele bzw. fachliche Normen werden bei Relevanz bei den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt.

### 11.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

#### 11.3.1 Mensch

- **Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**  
Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).

Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.

- **Bestand gemäß bestehendem Planungsrecht und tatsächlich vorzufindender Bestand**  
Die geplanten und bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet erfüllen für den Menschen insbesondere Funktionen der Bereitstellung von Arbeitsplätzen und der Erzeugung von Wirtschaftsgütern.

Die derzeitigen Lärmemissionen der gewerblichen Nutzung im Plangebiet berücksichtigen die Richtwerte zum Schallschutz für die umliegende Wohnbebauung.

Über die „Von-Waldthausen-Straße“ verläuft eine örtliche Radwanderverbindung mit Anschluss an den überregionalen Radwanderweg R 29. Ein ausgewiesener Wanderweg verläuft über die Straße „Brandwacht“ in den Grünzug der Harpener Teiche. Hier bestehen Funktionen der Naherholung und Freizeitgestaltung.

#### 11.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

- **Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**  
Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswerts der Landschaft) vorgegeben. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts für Gewerbe- bzw. Industrienutzung sind die Vorgaben dieser Gesetze für das Plangebiet jedoch von untergeordneter Bedeutung.

- **Bestand gemäß bestehendem Planungsrecht**

Das bestehende Planungsrecht erlaubt im Plangebiet eine gewerblich-industrielle Nutzung. Der Grad der Flächenversiegelung liegt bei einer maximalen Ausnutzbarkeit von 100 %. Derartig intensiv nutzbare Bereiche übernehmen keine nennenswerten Lebensraumfunktionen für Tier und Pflanze. Entsprechend gering ist die biologische Vielfalt einzuschätzen.

In den Randstreifen der Gewerbe- bzw. Industriegebiete entlang „Werner Straße“, der Bahnlinie im Südwesten, der Fläche für die Forstwirtschaft im Osten und kleinflächig entlang der Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) im Süden setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern fest. Die Gehölzstreifen bieten aufgrund ihrer geringen Ausdehnung und der Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Nutzungen nur wenigen (ubiquitären) Arten der Siedlungsbereiche einen Lebensraum und sind von geringer ökologischer Wertigkeit.

Das Landschaftsbild bzw. das aufgrund der Lage innerhalb des besiedelten Bereichs anzusprechende Ortsbild ist entsprechend der bestehenden und möglichen Nutzung geprägt von Gewerbebauten. Im Übergang zum landschaftlich wertvollen Grünzug der Harpener Teiche sind die Gewerbegrundstücke eingegrünt, um visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden. Unter Berücksichtigung der für das Landschaftsbild relevanten Bewertungsparameter Vielfalt, Eigenart und Schönheit weist das Landschaftsbild in den Änderungsbereichen eine nachrangige Wertigkeit auf.

- **Tatsächlich vorzufindender Bestand**

**Südlich des „Werner Hellwegs“** werden große Bereiche östlich und im Zuge der Umnutzung des ehemaligen Zechengeländes auch innerhalb des Erschließungs-rings „Arnoldschacht“ bereits gewerblich-industriell genutzt. Entsprechend dominieren hier großflächige Versiegelungen durch Gebäude und Lagerflächen.

Auf den Industriebrachen der noch nicht wiedergenutzten Flächen innerhalb des Erschließungs-rings sowie im Südwesten und Süden des Plangebietes führte die Verbuschung der vergangenen Jahre zur Bildung junger, bereichsweise dichter Gehölzbestände aus Pioniergehölzen wie Sandbirke, Weidenarten, Zitterpappel, Hybridpappel, Echte Traubenkirsche, Bergahorn, Robinie und Esche. In den offenen, gehölzfreien Flächen besteht die Krautschicht aus typischen Arten der Brachflächen (Weidenröschen, Nachtkerze, Königskerze, Johanniskraut), ergänzt von Arten der schottrigen, aufgelassenen Standorte (Gänsefingerkraut, Natternkopf). Bereichsweise nutzen Neophyten die Brachen als Ausbreitungskorridore (Japanischer Staudenknöterich, Kanadische Goldrute, Schmalblättriges Kreuzkraut).

Im äußersten Südosten befindet sich eine Auffüllung bzw. Abschiebung von Oberbodenmaterial, vermengt mit Schutt, die aufgrund ihres geringen Alters nahezu vegetationsfrei ist.

Östlich der Straße „Brandwacht“ hat sich in den Böschungsbereichen, die eine Rasenfläche umgeben, eine art- und blütenreiche Krautflur aus Weidenröschen, Echte Kamille, Nachtkerze, Gewöhnlicher Beifuß, Fingerhut, Gewöhnlicher Hornklee, Wilde Platterbse, Echter Steinklee, Krauser Ampfer, Johanniskraut, Ackerkratzdistel und Natternkopf entwickelt.

Ältere Gehölzbestände stocken in den Böschungsbereichen der Bahnstrecke, die das Plangebiet im Südwesten begrenzt (Sandbirke, Schwarzerle, Silberweide, Esche, Robinie), und den Straßenböschungen des „Werner Hellwegs“ (hier überwiegend Bergahorn). Die gewachsenen bzw. längere Zeit ungestörten Bodenverhältnisse und die Beschattung führten im Unterwuchs zur Ausbildung einer üppigen Brennesselflur, ergänzt von weiteren Schattenpflanzen wie z.B. Gundermann.

Der Erschließungsring „Arnoldschacht“ wird von einer Platanenreihe begleitet.

**Nördlich des „Werner Hellwegs“** liegen östlich der Trasse der ehemaligen Zechenanschlussbahn Gewerbebetriebe. Im Südwesten und auf der ehemaligen Bahntrasse stockt ein Gehölzbestand teils höheren Alters, bestehend aus Robinie, Silberweide, Schwarzerle, Esche, Sandbirke, Bergahorn. Die „Werner Straße“ wird von einer alten Platanenreihe begleitet. In der Strauchschicht wachsen Feldahorn, Weidenarten, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Hartriegel. In den offenen Bereichen zwischen den Gehölzbeständen liegen verbuschende Brachflächen, deren Artenzusammensetzung denen der Brachen südlich des „Werner Hellwegs“ weitgehend entspricht.

Biotoptypen mit einer hohen **Biotopfunktion** liegen im Plangebiet mit den Gehölzbeständen teils höheren Alters und größerer Ausdehnung in den nordwestlichen Randbereichen im Übergang zu den Harpener Teichen und im Südwesten entlang der Bahnlinie. Eine mittlere ökologische Wertigkeit weisen die verbuschenden und krautigen Industriebrachen auf. Eine geringe Biotopfunktion haben die jungen Brachflächen mit geringem Vegetationsbestand auf Rohboden oder geschotterten Flächen. Keine oder sehr geringe Biotopfunktion übernehmen die zahlreichen versiegelten Gebäude- und Verkehrsflächen im Änderungsbereich.

Die gewerblich genutzten Flächen übernehmen aufgrund der großflächigen Versiegelungen und der intensiven Nutzung keine bzw. eine nachrangige Funktion für **Tiere und Pflanzen**. Die älteren Gehölzbestände in den Randbereichen, aber auch die jungen Gehölze auf den Brachflächen weisen Nistplatz- und Ansitzfunktion für die Avifauna und Lebensraum für Kleinsäuger des städtischen Bereichs auf. Die krautreichen Brachflächen jüngeren Alters und hier insbesondere die blütenreichen Bestände stellen einen potentiellen Lebensraum für die Wirbellosenfauna dar. Die linearen Bestände entlang der Bahnlinie nehmen lokal räumliche Verbundfunktionen wahr und stellen funktionale Vernetzungsbereiche für die urbane Flora und Fauna sicher.

Anhaltspunkte für ein Vorkommen von besonders geschützten Arten i.S.d. § 10 BNatSchG liegen unter Berücksichtigung der fachlichen Vorgaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Die **biologische Vielfalt** ist gemäß der vorzufindenden Biotopstrukturen und der intensiven Nutzung als insgesamt mittel einzuschätzen.

Das **Landschaftsbild** bzw. Ortsbild im Änderungsbereich wird derzeit von den gegensätzlichen Wirkungen einer intensiven Nutzung auf den Gewerbeflächen und einem gänzlichen Ausbleiben jeglicher Nutzung auf den Brachflächen geprägt. Beiden Bereichen gemein und auch vor Ort ablesbar (u.a. durch den ehemaligen Förderturm) ist die anthropogene Historie des ehemaligen Zechengeländes. Insgesamt weist das Landschaftsbild auf den

Gewerbeflächen eine geringe und auf den Brachflächen eine mittlere Wertigkeit auf.

### 11.3.3 Boden und Wasser

- **Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**

Bezüglich Boden und Wasser sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuchs sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Hiermit soll insbesondere der Schutz und die Verbesserung dieser im Allgemeinen nicht vermehrbaren abiotischen Schutzgüter als Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze erzielt werden.

Als fachliche Vorgaben für die dem Plangebiet unterliegenden Bodenverunreinigungen sind die Vorgaben des Bundes- bzw. Landesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten. Für das Grundwasser gelten ebenfalls die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung, zudem wird bei den Bewertungen die Trinkwasserverordnung beachtet. Ziel dieser Vorgaben ist der sachgerechte Umgang (z.B. Dekontamination) mit verunreinigten Böden und die Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser.

- **Bestand gemäß bestehendem Planungsrecht**

Planungsrechtlich ist eine Flächenversiegelung von bis zu 100 % in den Gewerbe- und Industriegebieten möglich.

- **Tatsächlich vorzufindender Bestand**

Ursprünglich unterliegt dem Änderungsbereich eine Parabraunerde, z. T. Pseudogley-Parabraunerde oder Braunerde. Dieser **Boden** wird aufgrund seiner hohen Ertragsfähigkeit als besonders schützenswert eingestuft.<sup>2</sup> Der Bereich nördlich des „Werner Hellwegs“ ist mit der Darstellung von Aufschüttungen von Bergematerial, Schutt, Bodenaushub u. ä. belegt.

Aufgrund der langjährigen bergbaulichen Nutzung der Flächen im Änderungsbereich, der Auffüllungen und der großflächigen Versiegelungen liegen keine unveränderten, gewachsenen Bodenverhältnisse mehr vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Grundlagen für die Ausweisung einer Schutzwürdigkeit nicht mehr bestehen.

Aufgrund der gewerblich-industriellen Vornutzung sind stellenweise Verunreinigungen des Untergrundes mit **Altlasten** gegeben. Für den Bereich im Nordwesten zwischen „Werner Hellweg“ und ehemaliger Bahntrasse wurde 1991 ein Sanierungskonzept erstellt, da diese Flächen nur unter Durchführung von Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden können. Derartige Maßnahmen sind jedoch noch nicht durchgeführt worden.

2007 wurde für den nördlich des „Werner Hellwegs“ gelegenen Teilbereich des Bebauungsplans eine orientierende Untersuchung<sup>3</sup> durchgeführt. Entsprechend der ursprünglichen Nutzungen wurden örtlich Bodenverunreinigungen mit kokereispezifischen Schadstoffen, Auffüllungen

---

2 Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld, 2005

3 Stadt Bochum: Ergebnisse der orientierenden Untersuchung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 405b Robert Müser – Nord

aus Bergematerial, umgelagerten Böden, Kohle- und Schlackeresten, Holzresten, Asbestplattenresten und Bauschutt bis zu einer Mächtigkeit von 8,5 m nachgewiesen. Die chemischen Analysen ergaben überwiegend keine Schadstoffkonzentrationen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzung kein erhöhtes Gefährdungspotential über den Wirkungspfad Boden-Mensch besteht. Ausgenommen hiervon sind zwei Bereiche im Nordosten des Plangebietes, in dem die zulässigen Werte für PAK und Kohlenwasserstoffen und für Benzo(a)pyren überschritten werden, so dass hier Sanierungs- bzw. Sicherungsbedarf gegeben ist.

Aufgrund der bestehenden Bodenverunreinigungen erfolgt eine Kennzeichnung der verschiedenen betroffenen Teilbereiche des Plangebietes (siehe Pkt. 6.2.2).

Aufgrund der gewerblich-industriellen Vornutzung sind innerhalb des Plangebietes Grubengasaustritte möglich. Für weitergehende Erläuterungen wird auf die Ausführungen in Pkt. 6.2.1 verwiesen.

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Boden ist lt. Geologischer Dienst als grundwasserfrei zu bezeichnen, d. h., das Grundwasser steht erst in größeren Tiefen (> 20 dm) unter Flur an. Unterhalb der Auffüllungen ist mit noch höheren Grundwasserflurabständen zu rechnen.

#### 11.3.4 Klima und Luft

- **Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**  
Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten.
- **Bestand gemäß bestehendem Planungsrecht**  
Mit den großflächigen Versiegelungen der möglichen Gewerbe- und Industriegebiete im Plangebiet sind in der Regel negative klimatische Auswirkungen auf mikro- bzw. lokalklimatischer Ebene verbunden (z. B. starke lokale Erwärmung).

Die Produktionsprozesse und Verkehrsbewegungen lassen lufthygienische Belastungen im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeiten erwarten.

- **Tatsächlich vorzufindender Bestand**  
Bochum gehört weitgehend zum Klimabezirk Münsterland, welcher charakterisiert ist von milden Wintern und relativ kühlen Sommern. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei 10,2 °C, die Niederschlagssumme bei rund 800 mm. Die Hauptwindrichtung liegt um Süd-West.

Klimatisch und lufthygienisch negativ wirkende Emissionen aus Hausbrand sind für diese innerstädtische Lage charakteristisch, ebenso die Emissionen aus den Produktionsprozessen der Gewerbebetriebe. Ergänzt werden diese von den Schadstoffausstößen aus den motorisierten Verkehrsmitteln, insbesondere auf den stark befahrenen Verkehrswegen (u.a. „Werner

Straße“). Positiv mit Funktionen der Frischluftbildung und der Schadstofffilterung wirken die im nördlichen und östlichen Umfeld bestehenden großflächigen Grünstrukturen sowie innerhalb des Plangebietes die stärker verbuschten Brachflächen bzw. die Gehölzbestände in den Randzonen.

Die im Untersuchungsraum anzutreffenden klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse sind weitgehend charakteristisch für den Siedlungsbereich Bochum-Werne und entsprechen im Allgemeinen der siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung.

### 11.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele**  
Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.
- **Bestand gemäß bestehendem Planungsrecht und tatsächlich vorzufindender Bestand**  
Über die innerhalb des Plangebietes gelegene und planungsrechtlich mögliche Bausubstanz hinausgehende Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Änderungsbereich befindet sich das eingetragene Baudenkmal „Strebengerüst der Zeche Robert Müser“.

### 11.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die anthropogene Nutzung im Änderungsbereich. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Änderungsbereich keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.

### 11.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen bzw. des bestehenden Planungsrechts im Änderungsbereich ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Gewerbe- und Industrieflächen würden in der derzeitigen Form weiter genutzt bzw. planungsrechtlich nutzbar sein. Die auf den Brachflächen bestehenden krautigen Flächen und Gehölzstrukturen sind weiterhin entfernbar.

In Hinblick auf den Anlass des Bebauungsplanverfahrens bestünde die Gefahr, dass das städtebauliche Ziel der Stadt Bochum, die Flächen im Plangebiet für produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für gewerbliche Dienstleistungen vorzuhalten, verfehlt wird, indem es innerhalb des Plangebietes zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen oder sonstigen nicht im Zusammenhang mit produzierenden Betrieben stehenden gewerblichen Nutzungen kommt.

### 11.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)

Bei der Auswirkungsprognose sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ausschlaggebend. Es wird demnach zwischen bestehendem Planungsrecht und durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung geschaffenen Planungsrecht differenziert.

#### **11.5.1 Mensch**

Die bestehenden Funktionen (Wohnen und Erholung) werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht nachteilig betroffen. Die vorhandenen Betriebe werden in ihrem Bestand gesichert, die Rad- und Wanderwegeverbindungen sind nicht beeinträchtigt.

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen hat keinen nachteiligen Einfluss auf die Versorgung der Bevölkerung, da für diese Nutzungen an anderer Stelle im Bochumer Stadtgebiet in ausreichendem Maße Flächenpotentiale vorhanden sind.

#### **11.5.2 Weitere zu prüfende Schutzgüter**

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im bestehenden Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern einschließlich Mensch sind ebenfalls nicht betroffen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.

### **11.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Da mit dem Ausschluss einzelner Nutzungsmöglichkeiten in den Gewerbe- und Industriegebieten keine Auswirkungen verbunden sind, die sich auf z.B. die Immissionssituation, die Ver- und Entsorgungsvorgänge oder die angrenzenden Wohnnutzungen und Grünflächen auswirken, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nicht erforderlich.

Positiv hervorzuheben ist, dass durch die Bebauungsplanaufstellung Flächenpotenziale für Gewerbebetriebe in bereits gewerblich-industriell bzw. bergbaulich geprägten Bereichen in Bochum-Werne gesichert werden und damit den Vorgaben der Bodenschutzklausel (u.a. Wiedernutzbarmachung von Flächen) gefolgt wird.

Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. Eingriffsregelung gem. BNatSchG werden nicht erforderlich, da der Grad der Ausnutzbarkeit der Gewerbe- bzw. Industriegrundstücke hinsichtlich der Flächenversiegelung nicht geändert wird.

Die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer Umgang mit Energien werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

### **11.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten**

Räumliche Alternativen bestehen nicht, da sich die Änderung auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel (Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen) bezieht.

Bezüglich der getroffenen Festsetzungen zum Ausschluss einzelner Nutzungen bestehen keine anderweitigen inhaltlichen Möglichkeiten, mit denen die Ziele der Bebauungsplanaufstellung in gleicher Weise erreicht werden können.

## 11.8 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche **Datenerfassung** für die Umweltprüfung erfolgte unter Auswertung des bestehenden Planungsrechts und zusätzlich anhand von Bestandserhebungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Änderungsbereichs und seiner nahen Umgebung. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf.

Maßnahmen zum **Monitoring** werden mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die Überwachungsmaßnahmen beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden.

## 11.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 405 b „Robert Muser“ im Stadtteil Bochum-Werne sollen in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten, durch den Ausschluss von nicht produktionsbezogenen gewerblichen Nutzungen, Flächenkapazitäten für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gesichert werden. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet.
- Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanaufstellung bestünde die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen, durch die Inanspruchnahme der für die Ansiedlung von produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben bzw. diesen zugeordneten Dienstleistungen vorgesehenen Bauflächen durch nicht produktionsbezogene gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Vergnügungsstätten etc.).
- Sinnvolle räumliche Planungsalternativen bestehen nicht, da sich die Änderung auf ein an dieser Stelle bestehendes Planungsrecht bzw. konkretes Planungsziel bezieht.
- Positiv hervorzuheben i. S. d. Bodenschutzklausel ist die Sicherung bestehender Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb von Bochum-Werne.
- Maßnahmen zum Monitoring werden mit der Bebauungsplanänderung nicht begründet und beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.
- Insgesamt werden mit der Änderung des Bebauungsplanes keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

## 12. Gutachten

1. Altlastengefährdungsabschätzung und überschlägige Beurteilung der Bebaubarkeit für den nördlichen Teilbereich des Geländes Robert Müser in Bochum-Werne, Vorbericht; Grundbaulaboratorium Bochum, Bochum, 21.05.1987
2. Altlastengefährdungsabschätzung und überschlägige Beurteilung der Bebaubarkeit für den nördlichen Teilbereich des Geländes Robert Müser in Bochum-Werne, Gutachten; Grundbaulaboratorium Bochum, Bochum, 22.09.1987
3. Sanierungsuntersuchung für den nördlichen Teilbereich des Geländes Robert Müser in Bochum-Werne, Gutachten; Grundbaulaboratorium Bochum, Bochum, 02.05.1988
4. Sanierungskonzept für den nördlichen Teilbereich des ehemaligen Zechengeländes Robert Müser in Bochum-Werne, Gutachten; Grundbaulaboratorium Bochum, Bochum, 28.09.1990
5. Nördliche Teilfläche des ehemaligen Zechengeländes Robert Müser - Teilbereich- Kühlgerüst - in Bochum-Werne, 1. Bericht; Grundbaulaboratorium Bochum, Bochum, 18.07.1991
6. Sanierungskonzept für den nördlichen Bereich des ehemaligen Zechengeländes Robert-Müser - Teilbereich Kühlgerüst - in Bochum-Werne, Gutachten; Grundbau-laboratorium Bochum, Bochum, 11.09.1991
7. Messbericht Emissionsschutzmessungen im Rahmen von Bodenaushubarbeiten auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Robert Müser, Am Arnoldschacht, in Bochum-Werne; Chemisches Laboratorium Dr. Weßling GmbH, Bochum, 25.08.1992
8. Umnutzung einer Teilfläche der ehemaligen Zeche Robert Müser westlich der Straße "Brandwacht" in Bochum-Werne, Orientierenden Altlastenerkundung und Untersuchung der Wiederverwertbarkeit anfallenden Aushubs, Gutachten; UCON, Bochum 07.05.1998
9. Umnutzung einer Teilfläche der ehemaligen Zeche Robert Müser westlich der Straße "Brandwacht" in Bochum-Werne, Sanierungsplan für den Abtrag und die Herrichtung einer Fläche westlich der Brandwacht; UCON, Bochum, 18.08.1998
10. Gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten, Herrichtung einer Lagerfläche westlich der Straße Brandwacht in Bochum-Werne, Abschlussbericht; UCON, Bochum, 29.08.2000
11. Grundwasserüberwachung ehemalige Kokerei und Zeche Robert Müser in Bochum, Untersuchungsbericht Beprobungen 2000; DMT, Essen, 07.12.2000
12. Grundwasserüberwachung ehemalige Kokerei und Zeche Robert Müser in Bochum, Untersuchungsbericht Beprobungen 2001; DMT, Essen, 11.03.2002
13. Grundwasserüberwachung ehemalige Kokerei und Zeche Robert Müser in Bochum, Untersuchungsbericht Beprobungen 2002; DMT, Essen, 16.12.2002

14. Grundwasserüberwachung ehemalige Kokerei und Zeche Robert Müser in Bochum, Untersuchungsbericht Beprobungen 2004; DMT, Essen, 15.12.2004
15. Geophysikalische Untersuchungen zur Baufelderkundung zeche Arnold, Fläche Robert-Müser in Bochum-Werne, Ergebnisbericht; BGI AG, Bochum, 08.10.2001
16. Bochum-Werne, Werner Hellweg 412, Bericht zur Bodenuntersuchung; Dr. Betz & Partner Consulting, Haltern, 11.07.1988
17. Gefährdungsabschätzung und allgemeines Baugrundgutachten für die geplante Feuerwache in Bochum-Werne; Jessberger u. Partner GmbH, Bochum, 18.10.1991
18. Ehemalige Schachanlage und Kokerei Robert Müser in Bochum-Werne - Sanierungsplan Gesamtfläche; DMT, Essen, 20.04.2000, inklusive Überarbeitung vom 06.12.2001 und 10.10.2002.
19. Ehemalige Zeche und Kokerei Robert Müser in Bochum-Werne: Nutzungs-bezogener Sanierungsplan und Herrichtungskonzept für die Teilflächen IV und V "Naturstein-Zentrum Ruhr"; IBG, Bochum, 20.11.2002
20. Ehemalige Zeche und Kokerei Robert Müser in Bochum-Werne: Teilflächen IV und V "Naturstein-Zentrum Ruhr", Abschlussbericht zur nutzungsbezogenen Sanierung; IBG, Bochum, 10.09.2005
21. Bauvorhaben Spitzke-Longo, Geplante Werkhalle und Bürogebäude, ehemalige Schachanlage Robert Müser, Orientierenden Erkundung auf Boden-verunreinigungen - Untersuchungsbericht; BGI AG, Bochum, 06.12.2001
22. Bauvorhaben Spitzke-Longo, Geplante Werkhalle und Bürogebäude, ehemalige Schachanlage Robert Müser, Einbau von Boden- und RC-Materialien/gutachterliche Fremdüberwachung - Ergebnisbericht; BGI AG, Bochum, 16.06.2003
23. Nutzungsbezogener Sanierungsplan für die Teilbereiche der Flächen I und VIII auf dem ehemaligen Zechen- und Kokereigelände Robert Müser in Bochum-Werne im Hinblick auf die Erweiterung der Duvenbeck ConLog GmbH; AWG - Rummel und Knüfermann, Dortmund, 22.02.2006
24. Abschlussbericht zur Erweiterung der ConLog GmbH auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Zeche "Robert Müser", Arnoldschacht 12, Bochum-Werne; AWG - Rummel und Knüfermann, Dortmund, 23.01.2007
25. Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 405 b - Robert Müser Nord; CUA, Bochum, Februar 2007

## **Zusammenfassende Erklärung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 405 b für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 405 „Robert Müser“ im Stadtteil Bochum-Werne soll bereits bestehendes Planungsrecht für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie gewerbliche Dienstleistungen dahingehend konkretisiert werden, dass diesem Planungsziel zuwider laufende Nutzungen wie Einzelhandelsansiedlungen, Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungsstätten etc. ausgeschlossen werden. Der Standort ist einer der wenigen im Stadtgebiet Bochums, der entsprechende Flächenpotentiale für großflächigere Nutzungen produzierender Gewerbe- und Industriebetriebe aufweist, und soll daher diesen Nutzungen vorbehalten werden.

Das Plangebiet umfasst zu einem überwiegenden Teil die Flächen der stillgelegten Zeche Robert Müser. Nach der Sanierung werden die Flächen nördlich des Werner Hellwegs kleinteilig gewerblich genutzt, während im südlichen Teilbereich großflächige Nutzungen (u. a. Spedition) bestehen. Auf den derzeit noch ungenutzten Flächen insbesondere im südlichen Teilbereich haben sich sukzessive kraut- und gehölzreiche Brachflächen entwickelt.

Der Bebauungsplan trifft entsprechend dem Planungsziel lediglich Festsetzungen zur Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung. Das Ziel der Sicherung der Flächen für produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe wird durch den Ausschluss von Einzelhandelnutzungen sowie sonstiger nicht dem produzierenden Sektor zuzuordnenden Betriebsarten im Plangebiet erzielt. Die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe mit Einzelhandelsnutzung sowie die Möglichkeit für produzierende Betriebe ihre Produkte direkt am Produktionsstandort zu vermarkten wurde dabei berücksichtigt. Die Festsetzungen etwa zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen oder zu Verkehrsflächen und Pflanzflächen des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans erhalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Sinnvolle Planungsalternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf bestehendes Planungsrecht bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht.

Aufgrund der gewerblich/industriellen Vornutzung sind Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet gegeben. Zudem wird auf mögliche meist diffus auftretende und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbare Grubengasaustritte aus dem Steinkohlengebirge hingewiesen. Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Positiv hervorzuheben i. S. d. Bodenschutzklausel ist die Sicherung eines bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts innerhalb von Bochum-Werne.

Verkehrlich negative Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz sind mit der Planung nicht verbunden.

Die Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 14.05.2007 in der Bezirksverwaltungsstelle Langendreer über die Planung informiert. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 22.05.2007 für die Dauer eines Monats gegeben.

Der Bebauungsplan wurde nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Kennzeichnung von Altlasten und des umgegangenen Bergbaus, der Festsetzung zum Ausschluss einer Grundwassernutzung, des Hinweises auf die Benachrichtigung der Wehrverwaltung bei Gebäudehöhen über 20 m sowie nachrichtlicher Übernahme zu Leitungsverläufen ergänzt.

Im Ergebnis wurde ein Bebauungsplan erstellt, der unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete eine klare Festlegung der gewünschten zukünftigen baulichen Entwicklung im Plangebiet trifft. Die Flächenpotentiale sollen Gewerbe- und Industriebetrieben vorbehalten werden. In Verbindung mit anderen Gewerbe- und Industriegebieten im Stadtgebiet soll somit eine ausgewogene und vielfältige Wirtschaftsstruktur der Stadt Bochum erhalten werden.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.