

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 2

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 838 - Hansastraße -

für ein Gebiet nördlich der Hansastraße von Haus-Nr. 21 bis 57

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
 - 2.1 Anlass der Planung
 - 2.2 Erfordernis der Planung
 - 2.3 Zielsetzung der Planung
- 3. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet**
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Landesentwicklungsplan NRW, Landesentwicklungsprogramm
 - 4.3 Der Regionalplan
 - 4.4 Flächennutzungsplan
 - 4.5 Regionaler Flächennutzungsplan
 - 4.6 Landschaftsschutzgebiet
- 5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung**
 - 5.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 5.2 Masterplan Einzelhandel
 - 5.2.1 Grundsätze
 - 5.2.2 Lokale Situation
- 6. Bebauungsplanverfahren**
 - 6.1 Verfahrensschritte

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 3

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- 6.2 Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
 - 6.2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 - 6.2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 6.3 Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung
 - 6.3.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 - 6.3.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 6.4 Abwägung
- 7. Planinhalt**
 - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1.1 Planzeichen 1: Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel
 - 7.1.2 Planzeichen 2: Ausnahmsweise Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel
 - 7.2 Kennzeichnungen
 - 7.2.1 Bergbau
 - 7.2.2 Bodenbelastungen
 - 7.3 Hinweise
 - 7.3.1 Bodendenkmäler
 - 7.3.2 Kampfmittel
 - 7.3.3 Ausgasungen
- 8. Gutachten**

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 4

Vorlage Nr.: 20080724

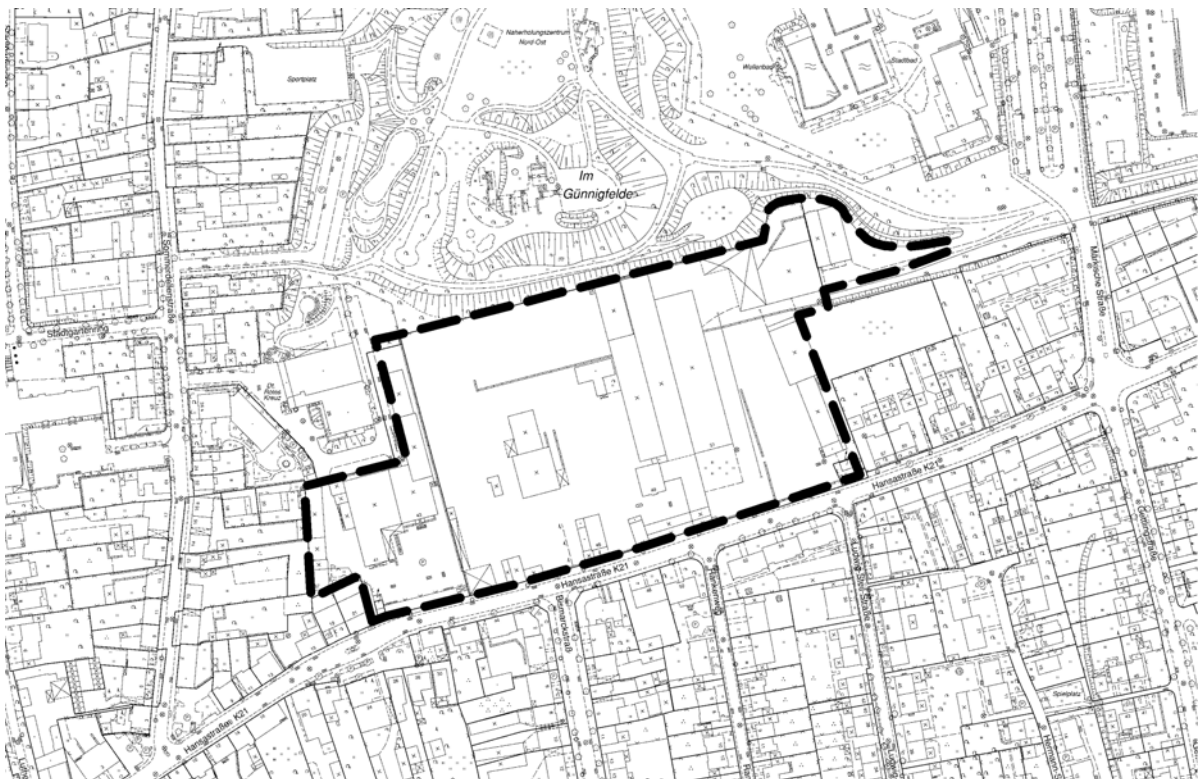
Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4 ha große Plangebiet liegt in Bochum-Wattenscheid und wird begrenzt:

- Im Norden durch das Naherholungszentrum Nordost und das Wellenfreibad Südfeldmark
- Im Osten durch angrenzende Wohnhäuser und Flächen, die künftig für Wohnen vorgesehen sind. Etwas weiter östlich verläuft die Märkische Straße.
- Im Süden durch die HansasträÙe, auf der gegenüberliegenden StraÙenseite mehrgeschossige Wohngebäude
- Im Westen durch Grünflächen, Wohngebäude und einem Gebäudekomplex vom deutschen Roten Kreuz. Etwas weiter westlich verläuft die Sommerdellenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 838 - HansasträÙe - ist in der Plankarte eindeutig gekennzeichnet.



Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 5

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Anlass der Planung

Einzelhandelsnutzungen drängen zunehmend in Gewerbegebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ein und entziehen insbesondere dem Handwerk, dem produzierenden Gewerbe sowie den Büro- und Dienstleistungsnutzungen dringend benötigte Flächen. Auch andere, nicht integrierte Lagen außerhalb der Stadtzentren sind aufgrund der hohen Mobilitätsbereitschaft der Kunden zur Ansiedlung von Einzelhandelsstrukturen attraktiv. Diese tendenzielle Entwicklung zur Verlagerung des Einzelhandels lässt gleichzeitig eine allgemeine Schwächung der Stadtkerne, Stadtteil- und Nahversorgungszentren befürchten.

Um das städtebauliche Gefüge zu erhalten und die o. a. Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken ist es notwendig, die Ansiedlung jeglicher Einzelhandelsnutzungen räumlich und inhaltlich zu steuern. Der Masterplan Einzelhandel, am 28.09.2006 durch den Rat der Stadt Bochum als Entwicklungsziel gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, bildet hierzu die stadtentwicklungsplanerische Grundlage. Die strategischen Bausteine dieses Masterplans sind auf die Förderung der integrierten Zentrenstruktur ausgerichtet.

Anlass dieses Bebauungsplanes war eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Der Standort des Vorhabens liegt außerhalb der im Masterplan Einzelhandel definierten Zentrenabgrenzungen Wattenscheid-Innenstadt, Günnigfeld und Wattenscheid-Heide. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 838 steht grundsätzlich im Widerspruch zum Masterplan Einzelhandel und zu den Zielsetzungen der Stadt Bochum.

2.2 Erfordernis der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung des Masterplanes Einzelhandel für die Stadt Bochum erarbeitet. Dessen strategische Bausteine stellen den Rahmen der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bochum dar.

Danach ist die Stadt Bochum u. a. bestrebt,

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Planerisches Ziel der Stadt Bochum ist es, aufbauend auf der bestehenden Struktur der Einzelhandelszentren im Stadtgebiet, die Versorgung der Bevölkerung flächendeckend und wohnungsnah zu gewährleisten. Die bestehenden Zentren sollen erhalten und entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung im gesamtstädtischen Kontext gestärkt

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

werden. Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungszentren, etwa durch Neuansiedlungen außerhalb der Versorgungszentren, sollen vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen von erheblicher Bedeutung.

Die städtebaulich-funktionale Situation des Grundstücks ist durch eine isolierte Standortlage geprägt, ohne dass fußläufig wirksame Verbundeffekte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in städtebaulich integrierten Versorgungszentren gegeben sind. Durch eine Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde damit grundsätzlich zusätzliche Kaufkraft an einen nicht integrierten Standort gebunden. Das hat zur Folge, dass das westlich gelegene Stadtbezirkszentrum Wattenscheid-Innenstadt, sowie das nördlich gelegene Stadtteilzentrum Günnigfeld und das östlich gelegene Nahversorgungszentrum Wattenscheid Heide an Bedeutung, an Funktion und Qualität verlieren, bis hin zum Verlust der Nahversorgungsfunktion.

2.3 Zielsetzung der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 838 - HansasträÙe - ist es, die Ausweitung und die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort, also außerhalb der definierten Zentren des Masterplanes Einzelhandel, zu unterbinden und die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen.

3. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Die jetzige Situation ist durch eine für das Ruhrgebiet typische Gemengelage geprägt. Bei den derzeitigen Nutzungen handelt es sich um einen Großhandelsbetrieb für Karnevalsartikel und Pyrotechnik (Lager-, Verpackungs- und Ausstellungshallen, diverse Handwerksbetriebe (Tischlerei, Schlosserei), einen Lebensmittelmarkt, Büro- und Verwaltungseinrichtungen (größtenteils leerstehend), ein Fitnesscenter und ein Nagelstudio. Auf den Grundstücken des Großhandelsbetriebes stehen im Wesentlichen Gebäude aus der Nachkriegszeit, die früher als Maschinenhallen genutzt wurden und heute im Wesentlichen als Lagerhallen dienen. Der Lebensmittelmarkt führt zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß des Masterplanes Einzelhandel. Die Verkaufsflächengröße beträgt ca. 740 m².

Die Flächen des Plangebietes sind größtenteils versiegelt. Zwischen der nördlichen und südlichen Begrenzung innerhalb des Plangebietes sind schmale Streifen und Kleinflächen unversiegelt, auf denen sich Spontanvegetation gebildet hat. Der Grünbestand hat aus ökologischer Sicht des Umwelt- und Grünflächenamtes der Stadt Bochum wegen der geringen Fläche und der standortbedingten Beeinträchtigungen keine besondere Bedeutung und muss nicht durch Festsetzungen geschützt werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm (LEPro), in Landesentwicklungsplänen (LEP NRW) und im Regionalplan dargestellt.

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

4.2 Landesentwicklungsplan NRW, Landesentwicklungsprogramm

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt (und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunkts im Sinne des LEPro gemäß §§ 9 und 23 Abs. 2).

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

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen. So sind gemäß § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch:

- Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen,
- Förderung der städtebaulichen Entwicklung,
- Siedlungsräumliche Schwerpunktbildung,
- Sicherung und Entwicklung des Freiraums und
- Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

In dem Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms (§ 24 a) vom 13.06.2007 ist u. a. die räumliche Zuordnung zentrenrelevanter Sortimente geregelt. Danach sind Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment und Kerngebiete nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen, die sich innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs befinden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

4.3 Der Regionalplan

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Regierungsbezirks und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest (§ 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NW)).

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg stellt den Planbereich im Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen als "Allgemeine Siedlungsbereiche" (ASB) dar.

Die dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiche umfassen neben Wohnbauflächen auch alle Flächen, die mit dieser Funktion zusammenhängen, so beispielsweise für Gemeinbedarfseinrichtungen, für die öffentliche und private Versorgung, für den Verkehr, für Sporteinrichtungen und Kindergärten. Sie schließen auch gemischte Bauflächen, gewerblich genutzte bzw. zu nutzende Flächen unter 10 ha und Abstandsflächen ein.

4.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung setzt die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele für Bochum in den Grundzügen räumlich um.

Die Flächennutzung des Plangebietes ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 31.01.1980 überwiegend als "Mischbaufläche -M-" dargestellt. Die übrige nordöstlich gelegene Fläche befindet sich im Übergangsbereich zur "Grünfläche".

4.5 Regionaler Flächennutzungsplan

Der "Regionale Flächennutzungsplan" (RFNP) befindet sich derzeit noch in der Erarbeitungsphase. Der RFNP soll die zwei bislang getrennten Planungsebenen in einem integrierten Plan verbinden. Er ersetzt die sechs kommunalen Flächennutzungspläne und die entsprechenden räumlichen Ausschnitte der Regionalpläne für die Regierungsbezirke Arnsberg, Düsseldorf und Münster. Der RFNP hat als Regionalplan auch die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes und eines forstlichen Rahmenplanes.

Im Entwurf des RFNP ist der Geltungsbereich des Plangebietes Nr. 838 als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

4.6 Landschaftsschutzgebiet

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes.

5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

5.1 Räumliches Ordnungskonzept

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im "Räumlichen Ordnungskonzept" (ROK) der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Wesentliches Ziel dieses Konzeptes ist u. a. eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte umfassen. Als weitere Aspekte sind die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Die Versorgung mit Einzelhandelsgeschäften stellt für das räumliche Ordnungskonzept ein besonderes Problem dar, weil die Entwicklung zur großflächigen Einrichtung "auf der grünen Wiese" eine akute Gefahr für die gewachsenen, wohnungsnahen Zentren und die Erhaltung von Freiflächen darstellt und weil es sich dabei um private Unternehmensentscheidungen handelt, die nur mittelbar im öffentlichen Interesse nach den Zielen räumlicher Ordnung steuerbar sind.

Mit einer gesamtstädtischen Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Einzelhandels in Bochum ist ein Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung des Handels und der Zentren geschaffen worden.

5.2 Masterplan Einzelhandel

5.2.1 Grundsätze

Die strukturellen Entwicklungen des Einzelhandels verursachen grundlegende Veränderungen bezüglich der Gestaltung und Funktion der Stadt. Betroffen sind hiervon auch zunehmend die Ausprägungen der Innenstädte, der Stadtteilzentren sowie die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung.

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte stellen eine wesentliche und notwendige Grundlage - auch unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten - der Stadtplanung dar.

Die Stadt Bochum verfügt mit dem Masterplan „Einzelhandel für die Stadt Bochum“ ein vom Rat am 28. September 2006 beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB anzusehen ist. Dieser Masterplan bestimmt die verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte räumlich und funktional. Er enthält Ziele und Grundsätze zur zukünftigen räumlichen Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bochum und eine speziell auf die Situation in Bochum zugeschnittene Sortimentsliste.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Auf der Grundlage einer Totalerhebung des Einzelhandels in Bochum und deren Auswertung und Analyse ist festzustellen, dass die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt derzeit nicht in vollem Umfange sicher gestellt ist.

Auch weisen einzelne Stadtbezirks-, Stadtteil- oder Nahversorgungszentren quantitative, aber auch qualitative Mängel auf. Diese Defizite sind auf die innerstädtische Verteilung der Einzelhandelsflächen zwischen den konkurrierenden integrierten und nicht-integrierten Standorten zurückzuführen. In Bochum liegt etwa die Hälfte des Verkaufsflächenangebots außerhalb der Zentren, wesentlich mehr als in vergleichbaren Städten. Dieser "räumlichen Schieflage" innerhalb des Bochumer Stadtgebietes muss entgegen gesteuert werden, um weitere zentrenschwächende Fehlentwicklungen zukünftig zu vermeiden.

Daher ist die Stadt Bochum u. a. bestrebt,

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und die Funktionsvielfalt zu stärken,
- die Stadtbezirks- und Stadtteilzentren in ihrer quantitativen und qualitativen Versorgungsfunktion zu fördern,
- die Nahversorgung zu erhalten und zu stärken,
- die Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Zum Erreichen dieser Ziele sieht der "Masterplan Einzelhandel Bochum" folgende strategischen Bausteine vor:

- ein hierarchisch abgestuftes Konzept von 41 integrierten Versorgungszentren vom Hauptgeschäftszentrum bis zu Nahversorgungszentren:
 - Stufe I: Hauptgeschäftszentrum
 - Stufe II: Stadtbezirkszentrum Wattenscheid
 - Stufe III: Stadtbezirkszentren (weitere)
 - Stufe IV: Stadtteilzentren
 - Stufe V : Nahversorgungszentren

Neben den Zentren sind solitäre Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte als Bestandteile des zukünftigen Zentrenkonzepts herausgestellt worden. Alle unterschiedlichen Zentrentypen übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion in der Stadt Bochum.

- überwiegend parzellenscharfe Abgrenzungen dieser Versorgungszentren entlang städtebaulicher und funktionaler Kriterien
- Sicherung der flächenhaften Nahversorgung an Hand festgelegter Prüfkriterien
- Bochumer Sortimentsliste: ortsspezifische Differenzierung des Einzelhandels in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Zentrenrelevante Sortimente sind:	Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind:
Babyartikel Bekleidung/Lederwaren/Schuhe Bettwaren, Matratzen Bücher Erotikartikel Foto/Optik/Akustik Geschenkartikel Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren, Elektrokleingeräte Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren Handarbeiten, Wolle, Gardinen & Zubehör, Kunstgewerbe/Bilder Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer Computer und Kommunikationselektronik Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Musikalienhandel Nähmaschinen Sanitätswesen Spielwaren, Bastelartikel Sport- und Freizeitartikel Fahrräder und Zubehör, Mofas Abgepasste Teppiche Tiere und Tiernahrung, Zooartikel Uhren/Schmuck Waffen/Jagdbedarf	Bad-, Sanitäreinrichtungen & Zubehör Bauelemente Baustoffe Beschläge, Eisenwaren Erde, Torf Fliesen Gartenhäuser und –geräte Installationsmaterial Heizungen Kamine/Öfen Rollläden/Markisen Werkzeuge Farben, Lacke und Tapeten Bodenbeläge/Teppiche (Rollware) Boote und Zubehör Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse Büromöbel und –maschinen Elektrogroßgeräte Fahrzeugzubehör Möbel, Küchen Pflanzen und Pflanzgefäße
Zentrenrelevante und gleichzeitig nahversorgungsrelevante Sortimente sind:	
Schnittblumen Drogeriewaren Wasch- und Putzmittel Nahrungs- und Genussmittel Papier/Schreibwaren/Büroorganisation Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutik, Reformwaren Zeitungen, Zeitschriften	

Sortimentsliste (Masterplan Einzelhandel)

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Zu diesen Bausteinen sind in dem Masterplan folgende Grundsätze formuliert:

Grundsatz 1:

Kleinflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen.

Grundsatz 2:

Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen der Stufen I bis IV.

Grundsatz 3:

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche zur Gewährleistung bzw. Herstellung eines attraktiven und möglichst kleinmaschigen Nahversorgungsnetzes in Bochum.

Grundsatz 4:

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Hauptgeschäftszentrum, in den Stadtbezirks-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren und an den Sonderstandorten.

5.2.2 Lokale Situation

Der betroffene Bebauungsplanbereich befindet sich nicht innerhalb eines Zentrums im Sinne des Masterplanes Einzelhandel Bochum. Die hierzu vorgenannten Grundsätze schließen zur Entwicklung insbesondere der umgebenden, aufgeführten Versorgungszentren Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne der "Bochumer Sortimentsliste" aus.

Im Umfeld des Bebauungsplanbereiches befinden sich - gem. des Zentrenkonzeptes dieses Masterplans das Stadtbezirkszentrum Wattenscheid-Innenstadt, das Nahversorgungszentrum Wattenscheid Heide und das Stadtteilzentrum Günnigfeld.

- **Stadtbezirkszentrum Wattenscheid-Innenstadt**

Der Schwerpunkt in der Versorgung liegt hier bei Sortimenten des mittel- und kurzfristigen Bedarfsbereiches. Der Anteil an kleinteiligen Fachgeschäften überwiegt. Demgegenüber muss jedoch eine Vielzahl an Leerständen konstatiert werden, die über das gesamte Zentrum verteilt liegen.

Das hierzu bereits in 2002 erarbeitete Einzelhandelsgutachten empfahl vor dem Hintergrund einer degressiven Einzelhandelsentwicklung in den 1990er Jahren, u. a. Einzelhandelsansiedlungen an den räumlichen und funktionalen Schwerpunkten "Alter Markt", "August-Bebel-Platz" und "Hochstraße/Swidbertstraße" vorzunehmen.

Mit der Realisierung des Gertrudis-Centers am westlichen Rand des Zentrums (Alter Markt) ist ein städtebaulich wichtiger und richtiger Impuls gesetzt worden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Demgegenüber besteht für die v. g. anderen Schwerpunkte "August-Bebel-Platz" und „Hochstr./Swibertstr." weiterer Handlungsbedarf zur Revitalisierung dieses "Stadtbezirkszentrums" mit mittelzentraler Versorgungsfunktion.

Eine wichtige Rolle spielen im Zentrum Wattenscheid mit einem Verkaufsflächenanteil von 40 % auch die kurzfristigen Sortimente. Unter diesen ist insbesondere der Bereich der Nahrungs- und Genussmittel wichtig, da Betrieben dieses Sortiments die Aufgabe als Frequenzbringer zukommt, die auf die umliegenden Bereiche mit ausstrahlen.

Die Entfernung vom Stadtbezirkszentrum Wattenscheid-Innenstadt zum Plangebiet an der HansasträÙe beträÙt ca. 500 m.

- **Nahversorgungszentrum Wattenscheid Heide**

Der Schwerpunkt in der Versorgung liegt hier bei Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches. Der Einzelhandelsbesatz ist unkontinuierlich und auseinandergezogen. Auf Grund dessen ist das Zentrum nach heutigen Bestandszahlen in zwei kleine von einander getrennte Bereiche zu unterteilen, die sich entlang der Bochumer Straße zwischen den Einmündungen Alte Heide und Heidestraße erstrecken. Einzelhandelsmagnete sind im Zentrum nicht vorzufinden.

Aus dem Masterplan geht hervor, dass dieses Zentrum allerdings als labiles Nahversorgungszentrum eingestuft wird, das noch zu stärken ist. Das Zentrum verfügt mit ca. 5.100 Einwohnern im Einzugsbereich (Radius 700 m) über eine ausreichende Mantelbevölkerung; innerhalb des Zentrums bestehen durchaus geeignete Aufwertungspotenziale.

Das Nahversorgungszentrum Heide ist also als zentraler Versorgungsbereich einzustufen, der teilweise noch entwickelt werden muss und kann. Daran ändert auch die Existenz zweier Lebensmitteldiscountmärkte im unmittelbaren Umfeld des Zentrums nichts. Diese beiden Märkte sind hinsichtlich ihrer Lage zum Zentrum zwar als problematisch einzustufen, verhindern aber derzeit immerhin, dass die Bevölkerung in diesem Stadtteil nur wegen des Einkaufs in Lebensmitteldiscountmärkten den Stadtteil verlassen muss und dann in einem anderen Stadtteil Koppelungskäufe und andere zentrenrelevante Besorgungen tätigt.

Wegen des Fehlens solcher Lebensmitteldiscountmärkte im unmittelbaren Zentrum ist die Entwicklung zu einem funktionsfähigen Nahversorgungszentrum aufgrund der örtlichen Situation in Heide nicht ausgeschlossen. Dass der geplante Einzelhandelsausschluss aufgrund des § 9 Abs. 2 a BauGB auch zum Schutz erst noch zu entwickelnder Versorgungszentren eingesetzt werden kann, geht bereits aus dem Wortlaut („Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche) eindeutig hervor.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Stärkung des Nahversorgungszentrums Heide liegen entweder gemäß § 34 BauGB vor oder

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

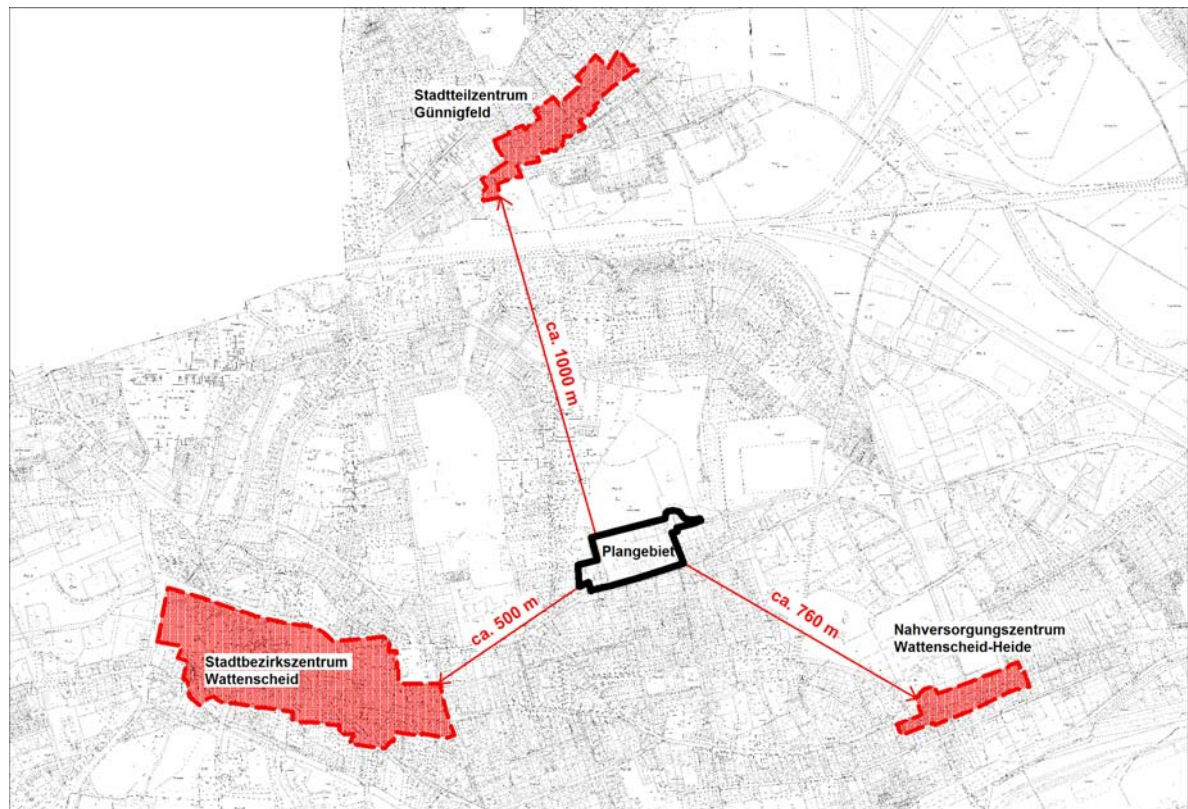
können durch entsprechende Bauleitplanung unschwer geschaffen werden. Ein entsprechender Bebauungsplanaufstellungsbeschluss im Sinne des letzten Satzes des § 9 Abs. 2 a BauGB ist derzeit nicht erforderlich, weil das Zentrum im Kern bereits vorhanden ist und nur noch der gezielten Ergänzung bedarf, um seine zentrale Versorgungsfunktion stärker als bisher erfüllen zu können.

Die Entfernung vom Nahversorgungszentrum Wattenscheid Heide zum Plangebiet beträgt ca. 760 m.

- **Stadtteilzentrum Günnigfeld**

In zentraler Lage des Zentrums befinden sich Lücken im Besatz, da hier häufig schon im Erdgeschoss Wohnnutzung vorzufinden ist. Die Magnetbetriebe befinden sich am südwestlichen Rand des Zentrums. Das Hauptaugenmerk liegt bei den angebotenen Waren im kurzfristigen Bedarfsbereich. Positiv wirkt sich der abwechslungsreiche Besatz an Dienstleistungs- und Einzelhandels- Unternehmen auf das Zentrum aus. Zu dem bestehenden Einzelhandelsangebot mit ca. 2.400 m² Verkaufsfläche empfiehlt der Masterplan die Sicherung, Stärkung durch Optimierung insbesondere der bestehenden Lebensmittel-Discount-Betriebe.

Die Entfernung vom Stadtteilzentrum Günnigfeld zum Plangebiet beträgt ca.1000 m.



Zentrenübersicht

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

In allen aufgeführten Versorgungszentren ist zum Teil ein erheblicher Abschmelzungsprozess des Verkaufsflächenangebotes festzustellen. Durch die o. a. Entwicklung des Gertrudis-Centers konnte eine Konsolidierung dieses Prozesses eingeleitet werden, die jedoch in Bezug auf die weiteren östlich liegenden Schwerpunkte dieses Zentrums weiter zu führen ist. Hierzu werden die entsprechenden bauleitplanerischen Voraussetzungen erarbeitet. Auch die zuvor aufgeführten Versorgungszentren Günnigfeld und Wattenscheid-Heide benötigen eine stadtplanerische Rahmenbildung, die eine qualitative und versorgungsstrukturelle angemessene Entwicklung ermöglicht. Dies erfordert den Ausschluss von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, an anderer Stelle, um die Einzelhandelsbetriebe in die Zentrenbereiche räumlich zu konzentrieren. Neben den im Stadtbezirk Wattenscheid bisher hierzu vorgenommenen bauleitplanerischen Maßnahmen zur Einzelhandelssteuerung bildet der Bebauungsplan Nr. 838 den erforderlichen bauleitplanerischen Rahmen.

6. Bebauungsplanverfahren

6.1 Verfahrensschritte

Vorbemerkung

Das bisherige Planverfahren zielte auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ab. Das Plangebiet sollte demnach als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden, wonach einzelne Nutzungsarten nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen werden sollten. Der Planentwurf vom 13.11.2006 wurde in der Bürgerversammlung am 12.12.2006 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erörtert.

Am 01.01.2007 trat die BauGB-Novelle in Kraft. Zu den wichtigen Neuerungen gehört die Einführung des § 9 Abs. 2 a BauGB zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche. Damit besteht nun die Möglichkeit, mit einem einfachen Bebauungsplan gezielt Bestimmungen über die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen insbesondere von Einzelhandelsbetrieben zu treffen.

Das Planverfahren wurde nach dem § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren weiter geführt, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB enthält. Grundlage ist der von der Stadt Bochum beschlossene Masterplan Einzelhandel.

Mit dieser Vorgehensweise soll das Hauptziel des Bebauungsplanes beschleunigt umgesetzt werden.

Nachfolgend sind die bisherigen Daten des Verfahrens aufgeführt:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 28.06.2005 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 838 - HansasträÙe - beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 11.07.2005.

Zurückstellung

Der beantragte Neubau eines Lebensmittelmarktes wurde am 13.07.2005 für ein Jahr zurückgestellt.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung hat der Rat am 30.03.2006 eine Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BauGB als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 03.06.2006.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 27.11.2006 bis zum 29.12.2006 statt. Der Planentwurf wurde im Rahmen der Bürgerversammlung am 12.12.2006 im Rathaus Wattenscheid erörtert. Es wurden Stellungnahmen eines Eigentümers vorgetragen. Dabei wurde angeregt, auf die Gewerbe- festsetzung zu verzichten, da diese einen erheblichen Wertverlust bedeuten würde. Zudem sei vom Eigentümer auch keine Stärkung des Gewerbebestandes vorgesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.11.2006.

Öffentliche Auslegung

Am 18.12.2007 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die Änderung des Aufstellungsbeschlusses, die Durchführung im vereinfachten Verfahren und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 838 und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erfolgte am 14.01.2008. Dementsprechend lag der Entwurf in der Zeit vom 24.01.2008 bis 25.02.2008 öffentlich aus. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen nicht ein.

Mit Schreiben vom 02.01.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert.

Es wurde eine Stellungnahme des Umwelt- und Grünflächenamtes der Stadt Bochum abgegeben.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

6.2 Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

6.2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahme eines Eigentümers

Das Plangebiet befindet sich zu ca. 75 % im Eigentum eines Eigentümers. Dieser Eigentümer hat im Rahmen der Bürgerversammlung eine Stellungnahme abgegeben und schriftlich eingereicht. In der Stellungnahme spricht er sich gegen die Festsetzung "Gewerbegebiet" (GE) aus. Die Festsetzung zum Gewerbegebiet würde einen erheblichen Wertverlust seiner Grundstücke bedeuten und negative wirtschaftliche Auswirkungen nach sich ziehen. Die bestehenden Gebäude und Hallen innerhalb des Plangebietes, die sich in einem allgemein schlechten Zustand befinden, stammen im Wesentlichen aus der Nachkriegszeit. Ein einheitliches Gewerbekonzept sei nicht vorhanden und die derzeitige Nutzung erfolgt aus wirtschaftlicher Notwendigkeit. Eine Stärkung des Gewerbebestandes sei seinerseits nicht vorgesehen. Bei einem eventuellen Standortwechsel des ansässigen Gewerbebetriebes wären die Gebäude nach seiner Ansicht nicht mehr wirtschaftlich nutzbar.

Berücksichtigung

Mit der BauGB-Novelle 2007 ist es möglich, mit einem einfachen Bebauungsplan gezielt Bestimmungen über die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen, insbesondere von Einzelhandelsbetrieben, zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche zu treffen. Das Planverfahren wurde daher auf das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB umgestellt. Der Bebauungsplan enthält nunmehr Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche. Die Art der Nutzung wird nicht festgesetzt. Das Plangebiet wird somit kein Gewerbegebiet im Sinne der BauNVO.

Mit dieser Vorgehensweise ist es zum einen gelungen, die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes beschleunigt umzusetzen und zum anderen die Eigentumsrechte der Eigentümer nicht wesentlich einzuschränken.

6.2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stadtwerke Bochum GmbH, Ostring 28, 44787 Bochum bittet um den Erhalt der zwei betriebenen Transformatorenstationen und diese entsprechend im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Berücksichtigung

Mit der Umstellung des Planverfahrens ist diese Festsetzung nicht mehr möglich und auch nicht erforderlich, da die Stadtwerke Bochum GmbH ohnehin Eigentümer dieser Flächen sind.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Altendorfer Str. 120, 45143 Essen, weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Schacht "Centrum 2" befindet. Sie bittet, den entsprechenden Hinweis aufzunehmen, dass der Schacht "Centrum 2" im Radius von 25 m nicht zu überbauen und zu überplanen ist.

Berücksichtigung

Die Kennzeichnung wird in die Begründung und in den Bebauungsplan übernommen.

Die Sicherheits- und Gewerbeabteilung des Ordnungsamtes der Stadt Bochum bittet um die Aufnahme folgenden Hinweises:

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst und bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfsgebietes oder einer Flakstellung.

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

Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.

Berücksichtigung

Der Hinweis wird in die Begründung und in den Bebauungsplan übernommen.

6.3 Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

6.3.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

6.3.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde seitens des Umwelt- und Grünflächenamtes eine Stellungnahme abgegeben. Zu den bodenschutzrechtlichen und altlastentechnischen Belangen sind folgende geringfügige Änderungen bzw. Ergänzungen in dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung mit Datum vom 06.11.2007 erforderlich:

Im Kapitel 7.2.2 Bodenbelastungen - Untersuchungsergebnisse - ist der Satz: *"Da die EOX-Gehalte stark erhöht waren, wird zurzeit eine Detailuntersuchung auf Pflanzenschutzmittel (DDT etc.) und Pentachlorphenol (PCP) veranlasst"* durch folgenden Satz zu ersetzen:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Da die EOX-Gehalte stark erhöht sind, wurde eine Detailuntersuchung auf Pflanzenschutzmittel (DDT etc.) und Pentachlorophenol (PCP) veranlasst. Prüfwertüberschreitungen ergaben sich bei der Nachuntersuchung allerdings nicht.

Im Kapitel 7.2.2 Bodenbelastungen - Fazit ist der Satz: *“Im Vorfeld einer geplanten höherwertigen Nutzung.....”* wie folgt zu ändern:

Im Vorfeld einer geplanten höherwertigen Nutzung, z. B. Wohnbebauung, Kinderspielflächen, Wohnbebauung mit Gartenflächen, ist auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ein Sanierungsplan nach BBodSchV zu erstellen und im Umwelt- und Grünflächenamt vorzulegen.

Im Kapitel 7.3.3 und im Planwerk ist zum Thema Ausgasungen der Absatz: *“Das Plangebiet liegt in der Zone 1”* ersatzlos zu streichen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Kleinräumigkeit des Plangebietes hat die gesamte Kennzeichnung, dass das Grundstück im Bereich eines Schachtes liegt eindeutig Vorrang.

Die oben genannten Anregungen wurden in der Begründung sowie in dem Bebauungsplanentwurf entsprechend übernommen.

Ansonsten gab es keine nennenswerten Stellungnahmen.

6.4 Abwägung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 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.

Maßstab für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die auch die Belange der Wirtschaft i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB berücksichtigt, ist das planerische Ziel der Stadt Bochum, die vorhandenen Gewerbeflächen außerhalb der im Masterplan Einzelhandel definierten Zentren einer großen Bandbreite von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben vorzuhalten, während Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten innerhalb der gewachsenen Zentren konzentriert werden sollen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Der Masterplan Einzelhandel ist durchaus geeignet, zur Rechtfertigung von Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 2 a herangezogen zu werden. Dass dieser Masterplan den Ausschluss zentrenrelevanter Hauptsortimente in Bebauungsplangebieten außerhalb der Zentren (im entschiedenen Fall ein Gewerbegebiet an der Fritz-Reuter-Straße) überzeugend rechtfertigen kann, hat unlängst das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen in seinem Urteil vom 3. Dezember 2007 (Az. 5 K 3473/05) festgestellt. Das Gericht erkennt an, dass mit diesem Masterplan eine klare Aussage zur räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im gesamten Stadtgebiet von Bochum getroffen worden sei; Ziel des Konzeptes sei die nachhaltige Stärkung bestehender Zentren und die Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung. Dieses gesamtstädtische Konzept sei in sich schlüssig nachvollziehbar und widerspruchsfrei. Das Gericht erwähnt insbesondere das Ergebnis der Bestandsanalyse, wonach fast die Hälfte des Umsatzes im Bochumer Stadtgebiet an nicht integrierten Standorten getätigt wird und dass sich fast die Hälfte der Verkaufsflächen außerhalb integrierter Standortlagen befindet. Dieser „Schieflage“ durch die sehr hohe Verkaufsflächenausstattung an nicht integrierten Standorten könne nur mit einer konsequenten Einzelhandelssteuerung in Richtung zentraler Versorgungsbereiche begegnet werden und liege als Maßnahme zur Stärkung der städtebaulich wünschenswerten Zentrenstabilität auf der Hand.

Das hierarchisch gestufte Zentrenkonzept und die Sortimentsliste werden vom Verwaltungsgericht als Grundlage für die angegriffene Ausschlussfestsetzung akzeptiert. Aus dem Masterplan ergebe sich deutlich die im Bochumer Stadtgebiet vorgefundene Schieflage infolge der fast hälftigen Ansiedlung von Einzelhandelsverkaufsflächen an nicht integrierten Standorten. Darüber hinaus sei danach für die Stadt Bochum ein praktisches Erreichen des quantitativen Verkaufsflächenwachstums zu konstatieren. Infolgedessen könne es zwangsläufig nur zu Umsatzverteilungen im Bestand kommen.

Bei der Prüfung der Zentrenschädlichkeit im Einzelfall sei nicht auf das einzelne Vorhaben der Klägerin abzustellen, sondern auf das Potenzial, dessen Realisierung der jeweilige Bebauungsplan ohne den Einzelhandelsausschluss zuließe. Dass in dem entschiedenen Fall die schützenswerten Zentren Wattenscheid-Innenstadt und Höntrop durch ein mit Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten besetztes Plangebiet dieser Größenordnung geschädigt würden, liege auf der Hand, zumal in den beiden Zentren auch das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zentrumsbildend sei.

Auf der Grundlage des Masterplanes besteht nach Ansicht des Gerichts ein „Regel-Ausnahme-Verhältnis“. „Eine Einzelfallbewertung im Rahmen der konkreten Bauleitplanung über die Umsetzung der im Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum formulierten Grundsätze hinaus ist nur dort erforderlich, wo das Gesamtkonzept des Masterplans nicht gefährdet würde.“ Dies sei beispielsweise bei relativ kleinen Plangebieten im unmittelbaren Anschluss an festgelegte Zentren oder bei singulären Nahversorgerstandorten innerhalb von – von den festgelegten Zentren entfernt gelegenen – Wohngebieten zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Fall, was der Masterplan in seinem Gesamtkonzept aber schon selbst gesehen und aufgenommen habe.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Dieser Bebauungsplan beschränkt sich auf die Inhalte, die zur Sicherung und Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind.

Im vorliegenden Fall treffen vor allen Dingen die Belange des Eigentümers, eine möglichst ertragsreiche Nutzung seiner Grundstücke realisieren zu können, auf die entgegenstehenden öffentlichen Belange nach einer städtebaulichen Ordnung des Einzelhandels auf der Grundlage des Masterplanes Einzelhandel. Dazu ist zunächst festzustellen, dass ein Anspruch auf die bestmögliche Grundstücksnutzung nicht besteht und das Eigentum hier auch einer Sozialbindung unterliegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass den betroffenen Grundstückseigentümern nur ein geringer Teil der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten, die nach § 34 BauGB bestehen, entzogen werden. Allerdings wird nicht in die ausgeübte Nutzung eingegriffen, sondern lediglich künftige Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt.

In diesem Fall werden lediglich Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten Sortimenten zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen.

Der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist weiterhin zulässig sowie der ausnahmsweise Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten in Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen.

Der bestehende Lebensmittelmarkt wird insofern berücksichtigt, indem über die oben genannten Festsetzungen hinaus, nicht großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig bleibt. Mit dieser Festsetzung wäre eine Erweiterung bzw. ein Ersatzbau für den bestehenden Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² möglich. Der Lebensmittelmarkt hat derzeit eine Verkaufsfläche von 740 m². Eine Erweiterung bzw. Erneuerung sind von den Auswirkungen her nicht mit einer kompletten Neuansiedlung zu vergleichen. Hinzu kommt, dass der Lebensmittelmarkt auch der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dient. Unter diesen Umständen ist es vertretbar, eine Erneuerung bzw. eine geringfügige Erweiterung des bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zuzulassen. Diesbezüglich sieht bereits der Masterplan Einzelhandel eine einzelfallbezogene Prüfung vor.

7. Planinhalt

Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 838 sind die Festsetzungen in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs.1 BauGB nicht erforderlich. Der Bebauungsplan erfüllt lediglich die Voraussetzungen für einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

7.1.1 Planzeichen 1: Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß des vom Rat der Stadt Bochum beschlossenen Masterplanes vom 28.09.2006 sind unzulässig (§ 9 Abs. 2 a BauGB).

Zentrenrelevante Hauptsortimente sind:

Schnittblumen
Babyartikel
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
Bettwaren, Matratzen
Bücher
Drogeriewaren
Wasch- und Putzmittel
Erotikartikel
Foto/Optik/Akustik
Geschenkartikel
Glas, Porzellan, Keramik
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren
Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Zubehör
Kunstgewerbe, Bilder
Unterhaltungselektronik, Tonträger
Computer und Kommunikationselektronik
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Musikalienhandel
Nahrungs- und Genussmittel
Nähmaschinen
Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Pharmazeutika, Reformwaren
Sanitätswaren
Spielwaren, Bastelartikel
Sport- und Freizeitartikel
Fahrräder und Zubehör, Mofas
Abgepasste Teppiche
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
Uhren/Schmuck
Waffen, Jagdbedarf
Zeitungen, Zeitschriften

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten innerhalb des Plangebietes entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Gründe hierfür sind, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes im Widerspruch zu den Aussagen des "Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum"

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

steht. Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Zentrenbereichen kann es zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren bzw. die Zentrenstruktur Bochums kommen.

Aufgrund der schon bestehenden räumlichen Schieflage zwischen integrierten und nicht-integrierten Lagen, die sich in einer Unterausstattung zahlreicher Zentren zeigt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigt, ist diese restriktive Steuerung notwendig, um die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten, zu schützen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der definierten Zentrenabgrenzungen Wattenscheid-Zentrum, Wattenscheid-Heide und Günnigfeld. Es liegt innerhalb des Einzugsbereiches des zentralen Versorgungsbereichs Wattenscheid-Zentrum. Die drei zentralen Versorgungsbereiche befinden sich in einem Abstand von 500 m bis 1000 m um das Plangebiet. Der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist notwendig, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen.

Bezogen auf Wattenscheid-Zentrum betrifft dies aufgrund der Einstufung als Zentrum der Stufe II das gesamte Spektrum der zentrenrelevanten Sortimente von kurzfristigem bis hin zu langfristigem Bedarf, da neben den Fachgeschäften auch die Lebensmittelmärkte eine wichtige Rolle als Magnetbetriebe aufweisen. Im Zentrum sind zahlreiche Leerstände vorhanden. Zwar hat es in den letzten Jahren durch einige Ansiedlungen eine Trendwende gegeben, aber es bedarf noch weiterer Maßnahmen zur Stabilisierung des Zentrums. Insbesondere im näheren Umfeld des Zentrums, zu dem das Plangebiet mit 500 m Entfernung zählt, ist dazu eine starke Beschränkung des Einzelhandels nötig, um die Kaufkraft aus diesem Bereich auf das Zentrum zu lenken und eine Ausfransung des zentralen Versorgungsbereichs an den Rändern zu verhindern.

Bezüglich der beiden anderen Zentren betrifft dies aufgrund der niedrigeren Stufe der Zentren vor allem den kurzfristigen Bedarf. Im zentralen Versorgungsbereich Günnigfeld, der sich in ca. 1000 m Entfernung zum Plangebiet befindet, steht der Schutz des bestehenden Versorgungsbereichs im Vordergrund, der durch Ausweitung von Einzelhandelsaktivitäten im Plangebiet über entsprechende Kaufkraftverlagerungen negativ beeinflusst werden kann, da die Einzugsbereiche sich stark überschneiden würden.

Diese Überschneidung gilt auch für Wattenscheid-Heide. Hier sind es vor allem Entwicklungsmöglichkeiten, die beschnitten würden, wenn sich im Plangebiet weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel ansiedelte.

Ohne diese Nutzungsausschlüsse bestünde, auch aufgrund der Größe des Plangebiets, die Gefahr, dass hier Ansätze eines weiteren zentralen Versorgungsbereichs entstehen und den Bestand und die Entwicklung der benachbarten Versorgungsbereiche beeinträchtigen. Da das Gebiet aufgrund seiner städtebaulichen Gesamtsituation, d. h., der Lage zu den Wohngebieten, der Lage zum ÖPNV, der Lage im Gesamtsystem der Zentrenstruktur und der vorhandenen Einzelhandelsansätze als zentraler Versorgungsbereich im Vergleich zu den umliegenden, im Masterplan definierten Versorgungsbereichen nicht geeignet ist, soll eine Ausweitung des Einzelhandelsangebots

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente verhindert werden, um so ein funktionsfähige Struktur von zentralen Versorgungsbereichen entwickeln zu können.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten und zentrenrelevante Hauptsortimente besitzen, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben ohne Einschränkung der Sortimente wird insbesondere mit der Sicherung und Stärkung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben begründet. Der betriebliche Zusammenhang besteht nur dann, wenn die vertriebenen Produkte am Produktionsstandort im Gewerbegebiet hergestellt werden, wobei Art und Umfang des Verkaufs nicht über die vor Ort hergestellten Waren hinausgehen darf. Der Umfang des Verkaufs muss gegenüber den sonstigen Betriebsteilen flächen- und umsatzmäßig untergeordnet sein.

7.1.2 Planzeichen 2: Ausnahmsweise Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und eigentumsrechtlicher Belange des ansässigen Einzelhandelsbetriebes wird in einem Teilbereich des Plangebietes Einzelhandel mit bestimmten nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zugelassen.

Im gekennzeichneten Teilbereich gelten die textlichen Festsetzungen des Planzeichens eins. Abweichend hiervon sind jedoch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend genannten Hauptsortimenten ausnahmsweise zulässig:

***Schnittblumen
Wasch- und Putzmittel
Drogeriewaren
Nahrungs- und Genussmittel
Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Pharmazeutika, Reformwaren
Zeitungen, Zeitschriften***

Einzelhandel wird somit nur ausnahmsweise zulässig. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit des Einzelhandels wird auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente und auf eine Größe unterhalb der Großflächigkeit beschränkt. Die Großflächigkeit ist entsprechend der Rechtsprechung des BVerwG zu § 11 Abs. 3 BauNVO bei 800 m² Verkaufsfläche anzusetzen. Dementsprechend kann sich der vorhandene Einzelhandelsbetrieb nur unwesentlich vergrößern, da er bereits eine Verkaufsfläche von 740 m² aufweist.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Diese Bestandssicherung über den passiven Bestandsschutz hinaus und damit die Verfestigung mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten kann hingenommen werden, da es sich um eine bereits existierende Einzelhandelsnutzung handelt. Somit sind Belange des Eigentums bezüglich der Bodennutzung und des Gewerbebetriebs den Zielen des Zentrumschutzes gegenüberzustellen.

Hier zeigt sich, dass in den umliegenden Versorgungsbereichen Wattenscheid-Zentrum und Günnigfeld auch Lebensmittelmärkte vorhanden sind, deren Existenz durch die Aufrechterhaltung des Betriebs nicht in Frage steht. Bezüglich Günnigfeld wäre auch von einer Aufgabe des Betriebs im Plangebiet keine wesentliche Änderung zu erwarten. Kaufkraftverlagerungen wären am ehesten in Richtung Wattenscheid-Zentrum und in Richtung der Solitärstandorte im Umfeld von Wattenscheid-Heide zu erwarten. Insgesamt betrachtet werden durch die Beibehaltung der Zulässigkeit nahversorgungsrelevanten Einzelhandels Entwicklungsmöglichkeiten in Wattenscheid-Zentrum und Wattenscheid-Heide unwahrscheinlicher. Die Entwicklungsmöglichkeiten von Wattenscheid-Heide können auch durch andere Maßnahmen hergestellt werden. Darüber hinaus dient der bestehende Markt auch der Nahversorgung. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Beibehaltung der Zulässigkeit von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben in diesem Teilbereich zwar von den Zielen des Masterplans abweicht, diesen jedoch nicht in ihrer Substanz widerspricht, so dass die grundsätzliche Zielsetzung des Masterplans durch diese Abweichung nicht gefährdet wird. In der Zusammenschau rechtfertigt dies, insbesondere in der konkreten Abwägung der Einzelhandelsziele mit dem starken Eingriff in die ausgeübte Nutzung des Grundstücks und den bestehenden Gewerbebetrieb, die Festsetzung dieser ausnahmsweisen Zulässigkeit.

Durch die Beschränkung auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente und die nur ausnahmsweise Zulässigkeit sollen stärkere Auswirkungen vermieden werden als durch den derzeit vorhandenen Einzelhandelsbetrieb auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche entstehen. Diese Zielsetzung bildet den Rahmen für die Erteilung einer Ausnahme. Sie ist dementsprechend sowohl bei Vorhaben, die eine Erweiterung der Verkaufsfläche bedeuten, als auch bei Sortimentsverschiebungen innerhalb der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu beachten.

7.2 Kennzeichnungen

7.2.1 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Centrum Morgensonne". Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, Eberhardstraße 12 in 44145 Dortmund. Außerdem wird das Plangebiet von dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld Lars überdeckt. Inhaberin der Erlaubnis ist die A – Tec Anlagentechnik GmbH in Alpen, Eurotec Ring 15, 47445 Moers. Unter dem Plangebiet hat die Gewinnung von Steinkohle im tiefen Bereich durch das bereits 1963 stillgelegte Bergwerk "Centrum Morgensonne" stattgefunden. Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen aufgrund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Innerhalb der Planfläche befindet sich folgende Tagesöffnung des Bergbaus: Schacht 2, ehem. Steinkohlenbergwerk "Centrum"

Mittelpunktkoordinaten:	R= 2579862 m; H= 5706131 m
Lagegenauigkeit:	+/- 1 m
Stillgelegt:	1963
Teufe:	963 m
Schachtdurchmesser:	6,0 m
Sicherung:	Der Schacht wurde 1963 mit 39.100 m ³ Bergematerial verfüllt und mit einer Betonplatte abgedeckt. Eine Aussage zur Dauerstandsicherheit des Schachtes bzw. des Schachtschutzbereiches kann nicht getroffen werden. Die Sicherung ist möglicherweise nicht ausreichend.

Die genaue Lage des Schachtes wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Folgende Kennzeichnung wird aufgenommen:

Das Plangebiet liegt über dem Bergwerksfeld "Centrum Morgensonne". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

Der Schacht "Centrum 2" ist im Radius von 25 m nicht zu überbauen.

7.2.2 Bodenbelastungen

Einleitung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 838 – Hansasträße – wird im Altlastenkataster der Stadt Bochum geführt. Es handelt sich hierbei um den Altstandort der ehem. Zeche Centrum II/V mit der dazugehörigen Kokerei. Außerdem sind nach der aktuellen Luftbildauswertung im gesamten Areal unklassifizierte Anschüttungen verzeichnet. Aufgrund der industriellen Vornutzung wurde im Bereich der ehem. Zeche & Kokerei Centrum II/V in Bochum-Wattenscheid an der Hansasträße im Auftrag der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes der Stadt Bochum eine Gefährdungsabschätzung auf der Grundlage der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt. Hierfür wurden Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben auf umweltrelevante und zechentypische Parameter chemisch untersucht.

Untersuchungsergebnisse

Grundlage ist das Gutachten zur Gefährdungsabschätzung ehem. Zeche & Kokerei Centrum II/V in Bochum-Wattenscheid (geo-id GmbH, August 2007) und die Nachuntersuchungen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 838 ist auf der Grundlage der durchgeführten Feldarbeiten flächendeckend mit anthropogenen Anschüttungen bestehend aus Schluff, Sand, Schlacke, Koks, Bauschutt, Waschberge, Ziegelbruch und Splitt-Schottergemische überdeckt. Die durch Rammkernsondierungen erbohrten Anschüttungen erreichen eine Mächtigkeit zwischen 0,5 und 3,7 m. Vor allem im nördlichen Bereich sind die Anschüttungen mit Schwermetallen wie Zink, Blei und Chrom belastet. Ihren Ursprung haben diese Verunreinigungen wahrscheinlich in den, auf das Gelände verbrachten Schlacken. Außerdem wurden erhöhte EOX-Gehalte ermittelt sowie hauptsächlich im westlichen Bereich erhöhte Gehalte mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Nicht versiegelte Freiflächen wurden zusätzlich nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden/Mensch bei Wohnnutzung nur Bodenmischprobe 1 (BM 1) und gewerblicher Nutzung (restliche Bodenmischproben) untersucht. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung werden bis auf die Untersuchungsergebnisse der Probe BM 3 eingehalten. Hier wurde gemäß der BBodSchV eine Nachuntersuchung durchgeführt. Die stark erhöhten Schadstoffgehalte wurden bestätigt. Da die EOX-Gehalte stark erhöht sind, wurde eine Detailuntersuchung auf Pflanzenschutzmittel (DDT etc.) und Pentachlorophenol (PCP) veranlasst. Prüfwertunterschreitungen ergaben sich bei der Nachuntersuchung allerdings nicht.

Die untersuchte Bodenluft ist unauffällig.

Die Grundwasseroberfläche des ersten (quartären) Grundwasserleiters liegt bei ca. 10 – 12 m u. GOK. Es wurde eine Fließrichtung nach Norden bzw. Nordwesten ermittelt. Das Grundwasser ist nach den vorliegenden Analyseergebnissen nur mäßig belastet.

Fazit

Der im Bebauungsplan mit A gekennzeichnete Bereich ist nach den Vorgaben der BBodSchV zu sanieren bzw. zu sichern. Die Maßnahme ist mit dem Umwelt- und Grünflächenamt abzustimmen.

Für den restlichen mit B gekennzeichneten Bereich gilt, dass aufgrund des hohen Versieglungsgrades des Geländes gegen die bestehende gewerbliche Nutzung seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken bestehen. Auch gegen die Wohnnutzung im Bereich der BM 1 bestehen keine Bedenken, da hier die Prüfwerte nach BBodSchV für den Wirkungspfad Boden/Mensch eingehalten werden.

Im Vorfeld einer geplanten höherwertigen Nutzung, z. B. Wohnbebauung, Kinderspielflächen, Wohnbebauung mit Gartenflächen, ist auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ein Sanierungsplan nach BBodSchV zu erstellen und dem Umwelt- und Grünflächenamt vorzulegen. Die Maßnahme ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Eine Grundwassernutzung, außer zu Beprobungs- und Sanierungszwecken ist aufgrund der vorhandenen Anschüttungen und Schadstoffe auszuschließen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Folgende Kennzeichnung wird im Bebauungsplan aufgenommen:

Bodenbelastung

- A** *In diesem gekennzeichneten Bereich ist der Boden mit Schwermetallen wie Zink, Blei und Chrom belastet (siehe auch Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, August 2007). Eine Sanierung ist mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum abzustimmen. Eine Grundwassernutzung wird aufgrund der vorhandenen Anschüttungen und Schadstoffe außer zu Beprobungs- und Sanierungszwecken ausgeschlossen.*
- B** *Für diesen Bereich gilt, dass aufgrund des hohen Versiegelungsgrades gegen die bestehende Nutzung keine Bedenken bestehen. Jedoch sind alle zukünftigen Nutzungsänderungen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Bei der Planung von Wohnbebauungen, Kinderspiel- und Gartenflächen ist auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse (siehe Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, August 2007) ein Sanierungsplan nach der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erstellen und dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum zur Verbindlichkeitserklärung vorzulegen. Eine Grundwassernutzung wird aufgrund der vorhandenen Anschüttungen und Schadstoffe außer zu Beprobungs- und Sanierungszwecken ausgeschlossen.*

7.3 Hinweise

7.3.1 Bodendenkmäler

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Um das Vorgehen bei unerwartetem Auffinden von Bodendenkmälern zu klären wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

7.3.2 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen zurzeit nicht vor, dennoch wird folgender Hinweis aufgenommen:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20080724

Stadtamt 61 31 (25 94)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst und bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer Flakstellung.

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

Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.

7.3.3 Ausgasungen

Folgender Hinweis wird aufgenommen:

Das Grundstück liegt im Bereich eines Schachtes. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlebergbaus mit Methan (CH_4)-Zuströmungen gerechnet werden. Hinsichtlich eventueller Standsicherheitsproblematiken, Grubengasaustritte und der Absprache von Sanierungsmaßnahmen sollte in jedem Fall mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Telefon: 0231/5410-0, Kontakt aufgenommen werden.

8. Gutachten

1. Bodengutachten (Gefährdungsabschätzung), erstellt durch geo-id GmbH, Werksstraße 15, 45527 Hattingen, Stand: August 2007
2. Ökologische Ersteinschätzung und Bewertung, erstellt durch das Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum, Stand: 07.07.2006
3. Lärmschutzgutachten, erstellt durch den TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Langemarckstraße. 20, 45141 Essen, Stand: 09.03.2007

Die Gutachten können im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Rathaus, Zi. 471 eingesehen oder angefordert werden.