

## **Rechtlicher Hinweis:**

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

S T A D T B O C H U M

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 18 a - 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 - für den Bereich an der Weststraße, zwischen Gertrudisplatz, Alter Markt, Gertrudisstraße, An der Papenburg und Wattenscheider Bach

Der Bebauungsplan Nr. 18 ist seit dem 30.03.65 rechtsverbindlich. Er setzt neben einem Kerngebiet im wesentlichen Mischgebiete, ein allgemeines Wohngebiet, eine Fläche für Gemeinbedarf und Verkehrsflächen fest. Diese Gebietsausweisungen sollen nicht geändert werden. Spielhallen und andere nicht erwünschte Vergnügungsstätten sind noch nicht vorhanden.

Um die Ansiedlung dieser Einrichtungen im Bereich der Wattenscheider Innenstadt, hier insbesondere im Hinblick auf die Gertrudiskirche zu regeln, soll der Bebauungsplan Nr. 18 auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 umgestellt werden.

Mit dieser formellen Umstellung gehen auch inhaltliche Änderungen einher, insbesondere im Hinblick auf die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den MI- u. WA-Gebieten, in denen die Vermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO nunmehr greift. Entscheidend ist die Möglichkeit,

den Bebauungsplan um folgende textliche Festsetzungen ergänzen zu können:

Zur Art der baulichen Nutzung

#### § 1 Kerngebiete (MK)

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (Arten von Nutzungen) folgende bauliche und sonstige Anlagen nicht zulässig: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

#### § 2 Mischgebiete (MI)

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben (Arten von Nutzungen) folgende bauliche und sonstige Anlagen nur ausnahmsweise zulässig: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

#### § 3 Wohnnutzung im MK-Gebiet

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den MK-Gebieten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß allgemein zulässig.

#### § 4 Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß der MI-Gebiete

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den MI-Gebieten die allgemein und die nach § 2 der textlichen Festsetzungen nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe nur im Erdgeschoß zulässig.

Folgende Hinweise und Kennzeichnungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

##### Hinweise

##### - Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

##### - Heilquellenschutzgebiet

Eine Teilfläche des Bebauungsplanes liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet "Aquella-Wattenscheid" in der Zone II und IV (Qualitätsschutz) und der Zone D (Quantitätsschutz). Alle Verbots- und Genehmigungstatbestände der ordnungsbehördlichen Verordnung sind daher zu beachten, insbesondere die §§ 4, 8 und 9.

### Kennzeichnung

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

### Flächenbilanz

Kerngebiet	0,7 ha
Mischgebiete	0,9 ha
allgemeines Wohngebiet	0,1 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,4 ha
Verkehrsflächen	<u>1,1 ha</u>
	3,2 ha

Der Bebauungsplan Nr. 18 a liegt innerhalb des Bereiches Wattenscheider Innenstadt, für den folgende Ausführungen gelten: