

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.

Stadt Bochum
Begründung
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Nr. 19 a
1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19

für den Bereich zwischen Lohackerstraße und Bahnlinie von Essen Hbf. nach Dortmund Hbf.

- 1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung**
- 2.1 Zur Problematik nicht-integrierter Einzelhandelsstandorte**
- 2.2 Planerische Zielsetzung**
- 3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
- 3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)**
- 3.2 Gebietsentwicklungsplanung**
- 3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
- 4. Ziele der Stadtentwicklungsplanung**
- 4.1 Räumliches Ordnungskonzept**
- 4.2 Handel**
- 4.3 Gewerbe**
- 5. Flächennutzungsplanung**
- 6. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet**
- 7. Planverfahren**
- 8. Planinhalt**
- 8.1 Festsetzungen**
- 8.1.1 Gewerbegebiete**
- 8.1.2 Allgemeine Wohngebiete**
- 8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- 8.3 Erschließung**
- 8.4 Grünflächen**
- 8.5 Kennzeichnungen**
- 8.5.1 Altlasten**
- 8.5.2 Bergbau**
- 8.6 Hinweise**
- 8.6.1 Bodendenkmäler**
- 8.6.2 Kampfmittelbeseitigung**
- 8.6.3 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom**
- 8.6.4 Entwässerung**
- 9. Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsuntersuchung**
- 10. Flächenbilanz**
- 11. Kosten**

1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Zuordnungsbereich zum Siedlungsschwerpunkt Wattenscheid-

Innenstadt. Im Norden wird es begrenzt durch die Bahnlinie Essen Hbf. / Dortmund Hbf.. Die südliche Grenze bildet die Straße "Auf dem Kley" und die Lohackerstraße von Haus- Nr. 32 bis Haus-Nr. 52. Neben der Wohnnutzung ist der südlich angrenzende Bereich durch Schulen und ein Autohaus geprägt.

2. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

Für das Plangebiet trat am 23. Mai 1966 der Bebauungsplan Nr. 19 in Kraft. Dieser setzt neben Verkehrsflächen für die Deutsche Bundesbahn und Straßenverkehrsflächen überwiegend ein Gewerbegebiet fest. Für die Beurteilung von Vorhaben im Planbereich ist die Baunutzungsverordnung von 1962 anzuwenden.

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen die gewerblich-industriellen Bereiche langfristig für produzierende Betriebe und Büronutzungen gesichert werden. Dazu ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu unterbinden. Da bereits ein Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet vorhanden ist und in der Vergangenheit weitere Einzelhandelsanträge gestellt wurden, hat die Stadt Bochum die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 a beschlossen.

Das Erfordernis der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 ergibt sich aus der Notwendigkeit, durch Nutzungsregelungen "bodenrechtliche Spannungen", d.h. solche, die die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu verhindern oder zu bewältigen um somit auch weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten. Ohne die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 drohen sich Teile des Gewerbegebietes in einen Standort von Einzelhandelsbetrieben zu verändern.

2.1 Zur Problematik nicht-integrierter Einzelhandelsstandorte

Die Entwicklung im Einzelhandel in der Bundesrepublik Deutschland¹ ist in den vergangenen Jahren bei relativ stagnierenden Umsätzen von einer sinkenden Anzahl an Betrieben bei gleichzeitiger Zunahme der Verkaufsfläche geprägt. Parallel dazu erleben Shopping-Center einen Aufschwung und es erfolgt eine Konzentration auf einige wenige Filialkonzerne. Die Standortwahl erfährt eine zunehmende Polarisierung: in den 1a-Lagen kommt es zu einem Zuwachs durch gehobenes Genre und kleine Filialisten, während gleichzeitig in den verkehrsorientierten Lagen „auf der grünen Wiese“ ein starker Zuwachs durch preisaggressives Angebot und große Filialisten zu verzeichnen ist. Verlagerungstendenzen sind von den 1b-Lagen in citynahe Shopping-Center und von den Stadtteil-Centern in Richtung verkehrsorientierte Standorte zu verzeichnen.

Die grob skizzierten Entwicklungstendenzen wirken sich in hohem Maße auf die gewachsene Zentrenstruktur der Städte aus. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Zusammenhang mit schrumpfenden oder stagnierenden Bevölkerungszahlen und wirtschaftlichen Strukturveränderungen, sind bekannt und fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Auf der Ebene des Gesetzgebers ist auf diese Entwicklung und die damit verbundenen Auswirkungen mit mehreren Novellierungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), letztlich vom 23.01.90, sowie dem Nordrhein-Westfälischen "Einzelhandelserlass" vom 20.06.1996 reagiert worden. In dem v.g. Erlass werden die Gemeinden u.a. aufgefordert, ihr

Gemeindegebiet in Hinblick auf mögliche Fehlentwicklungen im Handelsbereich zu überprüfen und gegebenenfalls gegenzusteuern.

Die Einzelhandelssituation in Bochum liegt im Bundestrend. Sie kann wie folgt umrissen werden 2, 3:

- In den vergangenen Jahren hat sich die Summe der Verkaufsflächen im Stadtgebiet kontinuierlich vergrößert. Parallel dazu nahm die Anzahl der Betriebe ab.
- Der Anteil der großflächigen Einzelhandelsbetriebe (> 700 m² Verkaufsfläche) an nicht-integrierten Standorten ist in den vergangenen Jahren angestiegen.
- Die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung korrespondiert nicht mit der Entwicklung innerhalb der Versorgungszentren. Von den gewachsenen (integrierten) Zentren wiesen die Großzahl stagnierende bzw. rückläufige Verkaufsflächentendenzen auf. Hierunter fallen u.a. die Zentren Bochum-Innenstadt und Wattenscheid-Innenstadt.
- Im Vergleich zu anderen Oberzentren liegt die Verkaufsflächenkonzentration der Stadtmitte unter dem Durchschnitt. Dies ist auch als Folge der Entwicklung von Einkaufsschwerpunkten an nicht-integrierten Standorten zu werten.
- Aufgrund der vorhandenen differenzierten Einzelhandelsausstattung und der heterogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur sollten die Prioritäten zugunsten qualitativer Verbesserungen der Bochumer Innenstadt sowie der gewachsenen Stadtteilzentren gesetzt werden. Die weitere Verkaufsflächenexpansion an peripheren Standorten des Stadtgebietes ist zu bremsen.

Bereits 1992 wurde im zitierten ECON-Gutachten empfohlen, u.a. für peripher gelegene Flächen die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen anzuregen, auf denen nach geltendem Recht (§ 34 BauGB bzw. festgesetztem, älterem Planungsrecht) zentrenunverträgliche Handelsbetriebe nicht zu verhindern wären. Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 19 a ist der o.g. Systematik zuzuordnen.

2.2 Planerische Zielsetzung

Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation wären weitere Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nur bedingt zu verhindern.

Neben dem Schutz der Innenstadt und der Stadtteilzentren vor weiteren Einzelhandelsstandorten an nicht-integrierten Lagen gilt es auch, die Gewerbe- und Industriegebiete selbst vor einer Entwicklung zum Einzelhandelsstandort zu schützen. In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums wird die weitere Festsetzung großer zusammenhängender Gewerbe- und Industriegebiete zusehends schwieriger. Insbesondere die aus weiteren Ausweisungen resultierenden Konflikte mit angrenzenden Nutzungen erfordern, dass die bereits verfügbaren Flächenpotentiale weiterhin für Industriebetriebe, produzierende Gewerbebetriebe, Handwerker

und Büro- bzw. Verwaltungseinrichtungen gesichert werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass gerade im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor (außerhalb des Einzelhandels) Chancen liegen, auch künftig ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot zu schaffen. Handwerk und produzierendes Gewerbe sind im Mittel arbeitsplatzintensiver als Einzelhandelseinrichtungen.

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

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

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

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

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

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.

So sind gem. § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch:

Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, Förderung der städtebaulichen Entwicklung, siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, Sicherung und Entwicklung des Freiraums und

Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

3.2. Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Entwurf 1999), für den Regierungsbezirk Arnsberg wird das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

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

Ziel 1

- (1) Die Wohn- und Mischbauflächen der Bauleitpläne sind vorrangig und konzentriert aus den Allgemeinen Siedlungsbereichen zu entwickeln.
- (2) Hierbei ist, soweit siedlungsstrukturell sinnvoll, eine wohnverträgliche bauliche Nutzungsmischung und eine Zuordnung wohnungsnaher Freiflächen so anzustreben, dass diese untereinander mit möglichst geringem Verkehrsaufwand erreichbar sind.

Erläuterung:

Die dargestellten ASB 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.

Großflächiger Einzelhandel

Ziel 8

- (2) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen standörtlich konzentriert werden. Dabei ist sicherzustellen, dass negative Auswirkungen solcher Konzentration auf die Zentrenbereiche der Siedlungsschwerpunkte ausgeschlossen bleiben.
- (3) Eine standörtliche Bündelung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und ebensolchen Einrichtungen mit zentrumstypischen oder der Nahversorgung dienenden Angeboten an bestehenden Einzelhandelsstandorten außerhalb der zentralen Bereiche ist, wegen der besonders negativen Agglomerationswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche, durch die kommunale Bauleitplanung auszuschließen.
- (4) Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sollen die Zentrenstruktur und Versorgungsfunktion der eigenen und der benachbarten Zentren nicht beeinträchtigen.

- (5) Eine ausreichende Nahversorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) ist zu sichern. Sie darf durch die Konzentration von großflächigen Angeboten, die auch der Nachversorgung dienen, an wenigen Großstandorten nicht unterlaufen werden.

3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Eine Abfrage der Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Bezirksregierung Arnsberg wird nicht durchgeführt, da der Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

4. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

4.1 Räumliches Ordnungskonzept

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

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

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

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Zuordnungsbereich des Siedlungsschwerpunktes Wattenscheid Innenstadt, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 2. Größenordnung (Typ B). Die Einwohnerzahl innerhalb des Zuordnungsbereiches des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.2001 21.192 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl auf 20.730 Einwohner sinken.

4.2 Handel

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

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

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 a entspricht diesen Flächen. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts wären weitere Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu verhindern.

4.3 Gewerbe

Die Ziele der Stadtentwicklung der Stadt Bochum sind im Zielkatalog einzeln aufgeführt:

Oberziel: 10.1.1 Verbesserung der Standortvoraussetzungen für Betriebsansiedlungen

Teilziel: 1.1.4.2 Langfristige Flächensicherung für Arbeitsstätten

Der Baulandbericht Bochum (Februar 1994) macht zu Gewerbeflächen folgende Aussagen:

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

Innerhalb der Gesamtgewerbeflächen befinden sich etwa 200 ha freie, d. h. zurzeit nicht genutzte Flächen, die im FNP als Gewerbeflächen ausgewiesen sind.

Dieses Flächenangebot liegt deutlich über den von Eckey/Klemmer ermittelten Bedarfswerten.⁴

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

Die Anstrengungen zur Altlastensanierung der Flächen, die in den letzten Jahren unternommen wurden, zeigen erste Erfolge. Es gibt sanierte Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Bei weiteren Flächen wird zurzeit die erforderliche Aufbereitung durchgeführt. Darüber hinaus gibt es Flächen, für die Untersuchungsergebnisse vorliegen und die Sanierung konkret geplant ist. Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Verfügbarkeit für Gewerbeflächen entscheidend verbessert. Von den freien Gewerbeflächen sind oder werden in absehbarer Zeit ca. 121 ha für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben verfügbar. Diese Zahl entspricht etwa dem von Eckey/Klemmer ermittelten Bedarfswert bis 2005. Von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist dabei, dass durch das Flächenrecycling die Inanspruchnahme von ökologisch wichtigen Freiflächen vermieden wird, so wird die Aufbereitung ehemaliger Industrieflächen - insbesondere der Zechenbrachen - auch zu einer wichtigen Maßnahme für den Umweltschutz.

5. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im

Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 a sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

6. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Der seit dem 23. Mai 1966 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 setzt größtenteils ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit II (zwingend) ausgewiesen. Ferner ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die derzeitige Nutzung im Plangebiet wird entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19, insbesondere entlang der Bahnlinie, durch Gewerbebetriebe geprägt. Es dominiert ein Import- und Exportbetrieb, dem sich im Westen ein Baugerätehandel und Verleih sowie ein Teppichbodenhandel anschließt. Im östlichen Plangebiet ist ein Fachbetrieb für Wintergärten und Überdachungen ansässig.

Im südlichen Bereich des Plangebietes entlang der Lohackerstraße herrscht Wohnnutzung vor, Das Gebäude Lohackerstraße 42 beherbergt außerdem eine Fahrschule und einen Imbiss.

7. Planverfahren

Am 03.08.1999 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19. Zur Sicherung der Bauleitplanung trat für den Planbereich am 24. Juli 2000 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB in Kraft. Diese gilt zunächst für 2 Jahre. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Juli/August 2001. Wesentliche Anregungen wurden nicht vorgetragen. Da die Grundzüge der Planung (Bebauungsplan Nr. 19) nicht berührt werden, wurde auf eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG - wurde bei der Zielsetzung des Bebauungsplanes ebenfalls verzichtet. Es werden weder zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen, noch werden zusätzliche Umwelteinwirkungen auftreten. In der Nachbarschaft befinden sich keine ökologisch empfindlichen Gebiete.

Entsprechend dem Auslegungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 04.12.2001 hat der Planentwurf in der Zeit vom 29.01.2002 bis 02.03.2002 öffentlich ausgelegen. Wesentliche Anregungen wurden auch während dieser öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht.

8. Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 a wird das Ziel der Sicherung der Flächen für Gewerbebetriebe durch Steuerung der Einzelhandelsnutzung verfolgt.

8.1 Festsetzungen

Im Plangebiet wird überwiegend ein Gewerbegebiet und in einem geringen Umfang ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

8.1.1 Gewerbegebiete

Das Gewerbegebiet erhält zur Realisierung des o.a. Planungszieles die folgende textliche Festsetzung:

4

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

Für das Gewerbegebiet gilt die Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, nur dann zulässig sind, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistung der Betriebsstätten stehen. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Genehmigte und ausgeübte Einzelhandelsnutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener Einzelhandelsbetriebe können - auch wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans widersprechen - ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Kommt es zu einer Erweiterung, so muß diese im räumlichen Zusammenhang zu den vorhandenen Betriebsanlagen stehen und darf die in § 11 Abs. 3 BauNVO (1990) gesetzten Grenzen nicht überschreiten (§1 Abs. 10 BauNVO).

Diese Festsetzung beinhaltet, dass die in diesem Bereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe in ihrer jetzigen Form auch weiterhin zulässig sind (einfacher Bestandsschutz) und darüber hinaus Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig sind. Im Sinne dieser bestandsorientierten Planung sind die vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebe

auch künftig in ihrem Bestand mit einer Erweiterungsoption gesichert. Diese Festsetzung ermöglicht ein Höchstmaß an Anwendungsflexibilität auf Basis der städtebaulichen Zielsetzung, der Steuerung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet.

Der in der textlichen Festsetzung genannte Entscheidungsvorbehalt gibt der Stadt Bochum für jeden Einzelfall die Möglichkeit der individuellen Prüfung und Beurteilung hinsichtlich ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen. Wesentliches Kriterium für die Beurteilung der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist, dass bei eventuell beabsichtigten Veränderungen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe das Ziel „Steuerung der Einzelhandelsnutzung unter Berücksichtigung der Zentrenrelevanz“ nicht unterlaufen wird.

Daher sind zwei nähere Bestimmungen gegeben, die sowohl den qualitativen als auch quantitativen Rahmen der Ausnahme beschreiben.

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

Nach Anlage 1 gelten als zentrenrelevante Sortimentsgruppen:

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

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

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

Als in der Regel zentrenrelevante Sortimente gelten:

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

Die im Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen als „in der Regel zentrenrelevant“

bezeichneten Sortimente sind im konkreten Fall als zentrenrelevant anzusehen. Die Bochumer Einzelhandelssituation erfordert diese weitergehende Auslegung.

Die Einzelhandelssituation ist u.a. geprägt von stagnierenden bzw. rückläufigen Verkaufsflächentendenzen in der Innenstadt (vgl. Pkt. 2.1). Damit einher geht eine Filialisierungs- und Konzentrationstendenz. Diese Bochumer Entwicklungen erfordern, dass insbesondere Geschäfte mit hohem Individualitätsgrad gegen den Trend der

Vereinheitlichung des innerstädtisch-zentralen Hauptgeschäftsbereichs auf diesen konzentriert werden. Weiterhin sollten solche Einzelhandelsbetriebe, die über hohe Attraktivität und Ausstrahlungskraft verfügen, die entweder aus deren Größe oder aus der relativen "Seltenheit" der Angebotspalette resultieren kann, zur Stärkung des innerstädtischen Bereichs im Zentrum präsent sein.

Mit der quantitativen Begrenzung soll gewährleistet sein, dass die bestehenden Unternehmen einerseits langfristig am Standort gesichert sind und künftigen Erfordernissen im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes nachkommen können, andererseits jedoch die Verkaufsfläche nicht übermäßig stark ausgeweitet werden kann, so dass letztlich die Zielstellung des Bebauungsplans konterkariert würde. Damit einhergehende Verkaufsflächenausweitungen können in einem größeren als dem festgesetzten Maße nicht zugestimmt werden.

Somit kann das Ziel der Planung, die Sicherung der vorhandenen Flächen für produzierendes Gewerbe sowie Verwaltungs- und Büroeinrichtungen, weitestgehend erreicht werden und zugleich ein ausreichender Handlungsspielraum für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe bzgl. künftiger Umstrukturierungs- und Anpassungsnotwendigkeiten geschaffen werden.

Weiterhin sind bei einer flächenmäßigen Ausdehnung über die gesetzten Grenzen hinaus Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO (1990) zu befürchten. Diese Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet (bzw. in der Regel, wenn die Verkaufsfläche 700 m² überschreitet). Eine Erweiterung, die über diese Grenzen hinausgeht, würde ohnehin die Festsetzung eines Sondergebietes erfordern.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes, die Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben, bleibt auch bei der vorgenommenen Einschränkung der Einzelhandelsnutzung gewahrt. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass das Gewerbegebiet vor allem für das produzierende Gewerbe ausgewiesen ist und hier ein breites Spektrum möglicher Nutzungen zulässt.

8.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Das im Einmündungsbereich Lohackerstraße/Auf dem Kley festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO bleibt unverändert bestehen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 werden in der alten Form beibehalten, da mit möglichst geringer Eingriffstiefe in das bestehende Planungsrecht die Steuerung des Einzelhandels verfolgt wird.

8.3 Erschließung

Das Plangebiet ist günstig an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Nördlich der Bahnlinie befindet sich die Anschlussstelle "Dückerweg" an die A 40.

Über die Linien 363, 365, 386 und 390 der BoGeStra ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In unmittelbarer Nähe liegt der Bahnhof Wattenscheid.

Der Planbereich liegt im Einzugsgebiet der Emscher, Teileinzugsgebiet XVII - Wattenscheider Bach -.

8.4 Grünflächen

Die im Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen werden nicht verändert.

8.5 Kennzeichnungen

8.5.1 Altlasten/Ausgasungen

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

Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Flächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an die geplante Nutzung auf der Grundlage der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu untersuchen. Durchzuführende gutachterliche Untersuchungen sind vorab mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten werden. Die chemische Analytik hierzu ist im Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

Ausgasungen § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Bebauungsplangebiet Nr. 19 a liegt im Bereich 1 der Karte der potentiellen Methan(CH₄)-Zuströmungen im Stadtgebiet Bochum (Prof. Dr. - Ing. F. Hollmann, November 2000/Februar 2001).

Im Bereich 1 sind aufgrund der allgemeinen geotechnischen Randbedingungen kritische Methan(CH₄)-Zuströmungen wenig wahrscheinlich.

Für diesen Bereich sind Risiken praktisch vernachlässigbar.

8.5.2 Bergbau

Aus bergbaulicher Sicht wird folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

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 Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Das Plangebiet liegt über den Bergwerksfeldern "Centrum Morgensonne" und "Margarethe" (Eigentümerin: Thyssen Engineering GmbH c/o Thyssen Krupp AG) sowie "Stalleicken IV" (Eigentümer nicht mehr erreichbar). Nach den bei der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Bebauungsplanes sowohl Tiefbau als auch oberflächennaher Bergbau durch das 1963 stillgelegte Bergwerk "Centrum Morgensonne" umgegangen. Nach allgemeiner Lehrmeinung sind schädigende Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus der Gewinnung von Steinkohle im Tiefbau innerhalb eines Zeitraumes von ca. 5 bis 10 Jahren nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen aufgrund der im Tiefbau geführten Gewinnung auf das Plangebiet ist daher nicht zu rechnen. Der im Plangebiet geführte oberflächennahe Abbau nähert sich bis ca. 90 m der Tagesoberfläche, dabei ist in diesem Bereich das Kreidemergel-Deckgebirge ca. 20 m mächtig. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf das o.a. Plangebiet aufgrund der oberflächennah geführten Gewinnung kann daher auch heute noch gerechnet werden.

Die Bergwerkseigentümerin hat keine Anregungen vorgebracht.

In dem Bergwerksfeld "Margarethe" sowie dem erloschenen Bergwerksfeld "Stalleicken IV" ist nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen im Bereich des Bebauungsplangebietes kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen aus den v. g. Bergwerksfeldern auf die Planungsmaßnahme ist danach nicht zu rechnen.

Auf die Stellungnahmen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, Goebestraße 25, 44135 Dortmund (Az. 87.52.1-192-28) vom 17.01.2002 und der Thyssen Krupp Immobilien Management, Altendorfer Straße 120, 45143 Essen (Az. 21771 TIE 8200) vom 01.08.2001 wird verwiesen.

8.6 Hinweise

8.6.1 Bodendenkmäler

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von

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

8.6.2 Kampfmittelbeseitigung

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Kampfmittelbeseitigung

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

8.6.3 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

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

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

8.6.4 Entwässerung

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Im Plangebiet befinden sich öffentliche Mischwasserkanäle der Stadt Bochum. Die Stadt Bochum ist berechtigt, die Kanäle zum Zwecke der Stadtentwässerung zu haben und das Grundstück zum Betrieb, zur Unterhaltung und zur Auswechselung jederzeit zu nutzen. Der jeweilige Grundstückseigentümer nimmt keine Einwirkungen vor, die den Bestand, die Betriebsfähigkeit oder die Zugänglichkeit des Kanals gefährden. Die Leitungstrasse ist

von jeder Bebauung und hohem Baumbestand freizuhalten. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.

9. Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.19 werden keine neuen Baurechte geschaffen. Die Art der Nutzung wird in Teilen eingeschränkt, so dass eher von einer potentiellen Entlastung in dem Sinne auszugehen ist, dass künftig keine weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen (bspw. erhöhtem Kraftfahrzeugverkehrsaufkommen in dem Gebiet) betrieben werden können. Da - im Gegensatz zur erstmaligen Festsetzung von baulichen oder sonstigen Nutzungen - keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorliegen, werden von der beabsichtigten Planung die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst, so dass ein Ausgleich gemäß § 1 a BauGB nicht erforderlich ist. Eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung ist nicht notwendig.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	770 m ²
Gewerbegebiet	ca.	18.750 m ²
Verkehrsfläche	ca.	5.720 m ²
Private Grünfläche	ca.	5.340 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	440 m ²
Bahnanlage	ca.	4.110 m ²
Gesamtfläche	ca.	35.130 m ²

11. Kosten

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

Durch differenzierte Ausweisungen und Bestandssicherung mittels „Fremdkörperfestsetzungen“ sind keine Entschädigungsansprüche aufgrund von Planungsschäden (vgl. § 42 BauGB) zu erwarten.