

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

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 596 - Gewerbegebiet Riemker Straße/
Dorstener Straße - für ein Gebiet nördlich der stillge-
legten Bundesbahnstrecke Bochum-Hbf./Wanne-
Eickel (sog. Salzstrecke), südlich und östlich der Stadt-
grenze Bochum-Herne, beidseitig der Dorstener Straße
(von Stadtgrenze Bochum/Herne bis v. g. Bahnlinie),
südlich der Herzogstraße, westlich der Grundstücke Her-
zogstraße Nr. 85 und 87 und westlich der Straße
"In der Provitze" - Teil II

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1. Vorbemerkung	17
2. Auszüge aus der Begründung zum Teil I	17
2.1 Anlaß	17
2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	18
2.2.1 Landesplanung	19
2.2.2 Gebietsentwicklungsplanung	21
2.2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	21
2.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung	22
3. Bebauungsplanverfahren	24
4. Planinhalt	26
4.1 Östlicher Teilbereich	26
4.1.1 Industriegebiete	26

Inhalt

Seite

4.1.2 Gewerbegebiete	27
4.2 Westlicher Teilbereich	28
4.3 Anwendung des Abstandserlasses	29
4.4 Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben	31
4.5 Bauweise und Zulassung von Wohnungen	32
4.6 Ausschluß von Nebenanlagen	32
5. Erschließung	33
6. Hinweise und Kennzeichnung	33
7. Flächenbilanz	34
8. Kosten und Maßnahmen	34

1. Vorbemerkung

Der Teil II des Bebauungsplanes Nr. 596 ist im Mai 1987 aufgrund der notwendigen Änderungen vom Gesamtbebauungsplan abgetrennt worden, dessen Ziel es war und ist, die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe festzuschreiben und weitere Ansiedlungen aufgrund ihrer Zentrenunverträglichkeit zu verhindern. Die gewerblichen Bauflächen sollen einer reinen Gewerbenutzung vorbehalten bleiben, Einzelhandelsbetriebe dort nicht zulässig sein.

Zum besseren Verständnis dieser Zusammenhänge vorab Auszüge aus der Begründung zum Teil I des Bebauungsplanes.

2. Auszüge aus der Begründung zum Teil I

"2.1 Anlaß

Der vom Rat der Stadt Bochum am 13.06.79 beschlossene Flächennutzungsplan ist am 31.01.80 wirksam geworden.

Nach § 1 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) - jetzt Baugesetzbuch (BauGB) - haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Vorschriften über die Aufstellung von Flächennutzungsplänen gelten nach § 2 Abs. 6 BBauG auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum war im Änderungsbereich überwiegend die Nutzung "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Die in der

Vergangenheit dort angesiedelten Betriebe sind im wesentlichen großflächige Handelsbetriebe. Diese Ansiedlung hat dazu geführt, daß der o. g. Bereich überwiegend als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO zu beurteilen ist.

Weitere Anträge für diese Betriebsarten liegen vor bzw. sind bereits genehmigt.

Zusätzliche, über die o. g. Anträge hinausgehende Betriebe, konnten unter Beachtung des damals geltenden Planungsrechtes (§ 34 BBauG) nicht ausgeschlossen werden, so daß erhebliche Auswirkungen auf das Zentrengefüge der Stadt und der Nachbarstadt Herne zu erwarten gewesen wären. Um diese Auswirkungen zu verhindern, ist der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt worden, mit dem Ziel der

- Bestandsfestschreibung der vorhandenen großflächigen Handelsbetriebe,
- planungsrechtlichen Absicherung beantragter bzw. genehmigter großflächiger und sonstiger Handelsbetriebe,
- Verhinderung der Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe aufgrund ihrer massiven Zentrenunverträglichkeit.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

2.2.1 Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind sowohl im Landesentwicklungsprogramm und den zugehörigen Landesentwicklungsplänen, als auch in den Gebietsentwicklungsplänen dargestellt. Nach § 1 Abs. 4 BBauG und § 20 Landesplanungsgesetz (LaplaG) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

Nach § 6 des Landesentwicklungsprogrammes hat sich die Entwicklung der Siedlungsstruktur innerhalb der Gemeinden auf solche Standorte auszurichten, die sich für ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen eignen (Siedlungsschwerpunkte). Gemäß § 7 ist im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung die Konzentration von Wohnen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen anzustreben, sofern sie dazu beiträgt, u. a. die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verbrauchermärkte) sollen nach § 24 Abs. 5 Landesentwicklungsprogramm nur dort ausgewiesen werden, wo diese Einrichtungen nach Umfang und Zweckbestimmung der angestrebten zentralörtlichen Gliederung und der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen.

Die zentralörtliche Gliederung ist im Landesentwicklungsplan I/II i. d. F. vom 01.05.79 dargestellt. Darin ist Bochum als Oberzentrum bzw. als

Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.1974 ausgewiesen, auf das u. a. die Stadt Herne im Norden als Mittelzentrum ausgerichtet ist.

Mit 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone. Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung ist die Voraussetzung zur Schaffung siedlungsräumlicher Schwerpunktbildung im Stadtgebiet gegeben.

Gemäß der o. g. Landesentwicklungsplanung sollen Oberzentren Dienstleistungen und Einkaufseinrichtungen in möglichst vollständiger, spezialisierter Differenzierung vorhalten, d. h. es ist die Ausrichtung auf ein zentralörtliches Gliederungssystem anzustreben, indem die dafür geeigneten Zentren ausgebaut und somit eine zufriedenstellende Versorgung aller Bevölkerungsteile erreicht wird.

Landesplanerisch ist daher ein Zentralitätsgefälle vom Oberzentrum Bochum zum Mittelzentrum Herne begründet. Daraus ergibt sich, daß großflächige Handelsbetriebe, insbesondere mit Gütern des längerfristigen Bedarfs eher im Raum Bochum als im Raum Herne anzusiedeln sind, da im höherwertigen Zentrum eher eine Zentrenverträglichkeit gegeben ist.

2.2.2 Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Bochu - Herne - Hagen - Ennepe-Ruhr-Kreis, stellt die Flächen des Bebauungsplangebietes als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar. Auch dieser Plan ist Teil landesplanerischer Zielsetzung.

2.2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Minister für Landes- und Stadtentwicklung hat mit Erlaß vom 22.11.83 der Stadt Bochum empfohlen, für den Bereich der ehemaligen Schachtanlage Hannibal I/III bauleitplanerisch tätig zu werden, um eine, die öffentlichen Belange der Nachbarstädte beeinträchtigende und eine zentrenunverträgliche Entwicklung dieses Bereiches auszuschließen.

Die Bauleitplanung soll sicherstellen, daß über das zum 31.12.83 zulässige Maß hinausgehende Baurechte für großflächige Handelsbetriebe nicht entstehen oder festgeschrieben werden.

Dieser Empfehlung ist mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes gefolgt worden, nachdem der Regierungspräsident Arnsberg mit Verfügung vom 27.02.84 festgestellt hatte, daß die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bochum mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt. Aus dieser Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan Nr. 596 im Parallelverfahren entwickelt worden.

2.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

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

Die Entwicklung im Einzelhandel ist in den letzten Jahren im wesentlichen durch wirtschaftliche Rezession und Marktsättigung sowie negative Bevölkerungsentwicklung mit der Folge der Umsatzstagnation bzw. unterdurchschnittlicher Umsatzzuwächse bestimmt worden.

Diese Entwicklung, die allerorten festzustellen ist, ist im Stadtgebiet Bochum an den vorhandenen großflächigen Handelsbetrieben außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen erkennbar.

Die Untersuchungen des Instituts für Landes- und Stadtentwicklung ¹⁾ und Hamerla/Noll ²⁾ von 1977 behandeln u. a. die Auswirkungen großflächiger Handelsbetriebe auf die vorhandene Zentrenstruktur.

Darin wird zur Sicherung der angestrebten Versorgungsstruktur die restriktive Behandlung weiterer großflächiger Handelsbetriebe vorgeschlagen.

Die o. g. Untersuchungen befassen sich mit dem Thema großflächiger Handelsbetriebe vor dem Hintergrund der damaligen Entwicklung, die insbesondere durch die Zunahme der Geschäftsflächen im kurzfristigen Bedarf gekennzeichnet war.

Die Ergebnisse dieser Gutachten sind allerdings insoweit zu relativieren, als sich die Entwicklung dieser Betriebe in den letzten Jahren vom kurzfristigen zum längerfristigen Bedarf vollzogen hat (vom Nahrungs- und Genußmittelbereich weg).

1) Analyse der Ansiedlung von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten in NRW, Dortmund 1977

2) Einzelhandelskapazitäten, H. J. Hamerla und K. Noll, Bochum 1977

Dies sind Güter, die in der Regel in höherwertigen Zentren angeboten werden, in denen eine Zentrenverträglichkeit eher gegeben ist (Oberzentrum Bochum)

Das Plangebiet liegt gemäß dem räumlichen Ordnungskonzept im westlichen Teil des Funktionsbereiches zum Siedlungsschwerpunkt (SSP) Hofstede-Riemke, einem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt der Stufe D.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der Funktionsbereich zum Siedlungsschwerpunkt Hamme-Hordel, ebenfalls ein Schwerpunkt der Stufe D, und der Siedlungsschwerpunkt Eickel im Stadtgebiet Herne mit zugehörigem Wohnsiedlungsbereich. Dieser ist den v. g. Schwerpunkten vergleichbar, die vornehmlich Waren des kurzfristigen Bedarfs anbieten.

Somit war u. a. ein Ziel des Planverfahrens diese Versorgungsstruktur auch zukünftig zu sichern."

3. Bebauungsplanverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 24.11.83 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 596 gefaßt.

Auf eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 2 a Abs. 2 BBauG wurde gem. § 2 a Abs. 4 BBauG verzichtet.

Mit Schreiben vom 16.01.84 sind die Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG über die beabsichtigte Planaufstellung informiert worden.

Die öffentliche Auslegung hat nach dem erforderlichen Ratsbeschluß vom 02.07.86 bis 04.08.86 stattgefunden.

Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen ist der Bebauungsplan im Mai 1987 geteilt worden. Der Teil I wurde als Satzung beschlossen und hat Rechtskraft erlangt. Der Teil II ist in mehreren Änderungsverfahren geändert worden.

So wurden beispielsweise textliche Festsetzungen ergänzt bzw. geändert, um die ansässigen Betriebe planungsrechtlich zu sichern. Weiterhin ist die Zahl der zulässigen Anlagen um artverwandte Betriebe erweitert worden, um den Unternehmen Änderungen und Entwicklung zu ermöglichen. Aus diesem Grunde sind auch die überbaubaren Grundstücksflächen tlw. ausgedehnt worden.

Den Bedenken und Anregungen der Emschergenossenschaft folgend, ist für das Teilgebiet westlich der Dorstener Straße/nördlich der Riemker Straße eine Festsetzung zur Sicherung der Infrastruktur aufgenommen worden (Planzeichen 13).

Eine weitere textliche Festsetzung ist ergänzt worden:

§ 3 Ausschluß von Nebenanlagen

Der Text entspricht nun den derzeitigen gesetzlichen Bestimmungen. Den Bedenken und Anregungen des Landesstraßen- und Autobahnamtes ist somit gefolgt worden.

4. Planinhalt

4.1 Östlicher Teilbereich

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 596 II liegt an der Dorstener Straße und grenzt im Norden an die Herzogstraße, im Süden an die Riemker Straße.

4.1.1 Industriegebiete

In dem festgesetzten GI-Gebiet regeln die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl sowie überbaubare Grundstücksflächen Art und Maß der baulichen Nutzung. Weiterhin gelten dort textliche Festsetzungen. Sie verhindern, daß sich dort Einzelhandelsbetriebe niederlassen. Diese Festsetzung (Planzeichen 6) geht darauf zurück, daß das hauptsächliche Ziel des Gesamtbebauungsplanes die Festschreibung der vorhandenen und genehmigten großflächigen Handelsbetriebe ist (s. dazu Begründung zum Bebauungsplan Nr. 596 Teil I).

Außerdem sollten die vorhandenen Gewerbebetriebe an ihren Standorten gesichert werden und genügend Spielraum für Änderungen und Weiterentwicklung erhalten.

Dieser Maßgabe folgend ist eine weitere textliche Festsetzung aufgenommen worden (Planzeichen 7). Sie regelt die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebsarten auf der Basis des Abstandserlasses mit der zugehörigen Abstandsliste. Außer den eigentlichen Speditionsbetrieben sind artverwandte Betriebsarten allgemein zulässig. Darüber hinaus

sind Ausnahmen möglich. Allerdings gilt dort die Einschränkung, daß die Emissionen dieser Anlagen, die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten dürfen. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen muß im Einzelfall anhand genauer Auftragsunterlagen geprüft werden.

Südlich an das zuvor beschriebene GI-Gebiet schließt ein weiteres mit dem Planzeichen 9 an. Diese Festsetzung sichert ebenfalls die vorhandenen Betriebe ab.

Die Baugrenzen in den GI-Gebieten sind sehr weiträumig gefaßt, so daß ausreichende Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen der Betriebe bestehen.

Entlang der Dorstener Straße sind noch einige Wohnhäuser vorhanden. Sie sollen auf eine Betriebszugehörigkeit, z. B. Büronutzung, umgestellt werden.

4.1.2 Gewerbegebiet

In dem Gewerbegebiet nördlich der Riemker Straße/ östlich der Dorstener Straße werden Grund- und Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschoße und überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen sichern auch hier den vorhandenen Farben-, Lack- und Glasgroßhandelsbetrieb planungsrechtlich ab. Auf Anregung des Betriebsinhabers sind die Baugrenzen in einem Änderungsverfahren ausgedehnt worden, um bauliche Erweiterungen ermöglichen zu können.

Auf eine Festsetzung von Baugrenzen auf dem unmittelbar an die beiden o. g. Straßen grenzenden Grundstück ist verzichtet worden, da es zum einen für eine sinnvolle gewerbliche Nutzung zu klein ist, zum anderen durch einen Baukörper die Sichtverhältnisse für den Fahrzeugverkehr auf den umliegenden Straßen eingeschränkt würden.

4.2 Westlicher Teilbereich

Der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 596 II liegt nördlich der Riemker Straße und grenzt im Westen und Norden an die Stadtgrenze nach Herne.

Es werden dort nur GE-Gebiete mit Grund- und Geschossflächenzahlen, Zahl der Vollgeschosse und Baugrenzen festgesetzt. Textliche Festsetzungen regeln die zulässigen Betriebsarten nach Abstandsliste.

Die Festsetzungen sollen Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnbebauung südlich der Riemker Straße verhindern helfen. So sind z. B. in einer Entfernung bis zu 100 m vom nächstgelegenen Wohnhaus nur Betriebsarten mit geringerem Störgrad (Planzeichen 12) als in größerem Abstand (Planzeichen 11) zulässig.

Eine vorhandene Müllumladestation auf dem Grundstück Riemker Straße 3 a ist allgemein zulässig, obwohl diese Anlage normalerweise einen größeren Abstand erfordert. Gerechtfertigt wird diese Festsetzung jedoch durch die Tatsache, daß die Genehmigung des Regierungspräsidenten nach Abfallbeseitigungsgesetz Auflagen enthält. So dürfen die Geräuschemissionen

südlich der Bahnlinie einen festgelegten Wert nicht überschreiten und es muß sichergestellt werden, daß Staubimmissionen auf benachbarte Grundstücke verhindert werden.

Eine weitere textliche Festsetzung (Planzeichen 13) ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Festsetzung beinhaltet eine Befristung bis zum Ablauf des Jahres 1989. Demnach war eine über das bisher genehmigte Maß hinausgehende bauliche Nutzung erst zulässig ist, wenn die Kanalerneuerung im Betriebsgelände der Kläranlage Bochum fertiggestellt ist. Damit sollte verhindert werden, daß es auf dem Gelände der Kläranlage infolge Rückstau zu Überschwemmungen kommt.

Faktisch hatte diese Festsetzung keine Bedeutung, da die bauliche Entwicklung auf den beiden infrage kommenden Grundstücken im Grunde abgeschlossen ist. Für das westliche Grundstück der Hüls AG war die Festsetzung bedeutungslos, da die Flächen über ein betriebseigenes Kanalsystem nach Norden entwässert werden.

4.3 Anwendung des Abstandserlasses

Wie zuvor bereits mehrfach dargelegt, regeln textliche Festsetzungen die Zulässigkeit bestimmter Betriebsarten in den gewerblichen Flächen auf der Grundlage des Abstandserlasses und der Abstandsliste. Die Festsetzungen sind in Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Dortmund getroffen worden und sollen Nutzungskonflikte zwischen den Gewerbebetrieben und der umliegenden Wohnbebauung

(In der Provitze, Klostermannstraße und Kleine Hordeler Straße) verhindern helfen.

Die ansässigen Betriebe werden alle planungsrechtlich gesichert. Dabei sind auch Unterschreitungen der in der Abstandsliste aufgeführten Abstände in Kauf genommen worden.

Teilweise sind über die eigentliche Betriebsart hinaus artverwandte Betriebe allgemein zulässig, so daß Änderungen und Entwicklung der Betriebe an ihren Standorten möglich sind.

Weiterhin lassen die textlichen Festsetzungen Ausnahmemöglichkeiten über die allgemein zulässigen Anlagen hinaus zu, und zwar Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste. Allerdings gilt dort die Einschränkung, daß die Emissionen dieser Anlagen die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten dürfen.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen muß im Einzelfall anhand genauer Antragsunterlagen geprüft werden.

Nach Abwägung der Belange der privaten Wirtschaft und der Schutzbedürftigkeit der ansässigen Bevölkerung wird auf die Übernahme des Abstandserlasses und der Abstandsliste verzichtet.

Diese bieten auf der einen Seite genügend Handlungsspielraum für die bestehenden Betriebe und die Ansiedlung neuer Unternehmen, auf der anderen Seite kann weitgehend sichergestellt werden, daß Gefahren,

erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Wohnbebauung nicht über das übliche Maß hinausgehen werden.

Ein Verzicht auf Anwendung der Abstandsliste bei den vorhandenen Betrieben entspräche weder dem Grundsatz der Verbesserung bestehender Konfliktsituationen, noch dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Hiernach ist keiner Nutzung von vornherein Vorrang einzuräumen. Eine Festsetzung von uneingeschränkten Gewerbegebieten hieße aber, der gewerblichen Nutzung Vorrang zu gewähren.

4.4 Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben

Wie bereits ausgeführt, sollen in den Industrie- und Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe jeder Art und Größe ausgeschlossen werden. Ziel dieser Maßnahme ist die Sicherung der Stadtentwicklungsplanung, indem die vorhandene Versorgungsstruktur in den umliegenden Funktionsbereichen und Siedlungsschwerpunkten auch künftig gesichert wird und die Flächen zur Ansiedlung und Erweiterung gewerblicher Betriebe außerhalb des Einzelhandelssektors bereitgehalten werden.

Folgende textliche Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

In den festgesetzten GE- bzw. GI-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe jeder Art und Größe nicht zulässig.

Nicht zulässig sind ebenfalls Handelsbetriebe in Misch- oder Übergangsform zwischen Großhandel und Einzelhandel.

4.5 Bauweise und Zulassung von Wohnungen

Für die v. g. Baugebiete gelten noch zwei textliche Festsetzungen:

§ 2 regelt die Bauweise, nach der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude beliebiger Länge mit und ohne seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Dies ermöglicht den Betrieben ebenfalls eine effektive Ausnutzung der Grundstücke.

§ 4 der textlichen Festsetzungen läßt Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter ausnahmsweise zu.

4.6 Ausschluß von Nebenanlagen

Der Anregung des Landesstraßen- und Autobahnamtes Bochum folgend, ist in den Bebauungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen worden, die die Zulässigkeit von Werbeanlagen entlang der B 226 regelt. Sie entspricht den derzeitigen gesetzlichen Bestimmungen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird somit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geändert. Vorhandene Anlagen der Außenwerbung genießen Bestandsschutz und sind nicht betroffen.

5. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im wesentlichen über die Dorstener Straße mit Anschluß an die A 430, und die Riemker Straße. Das Verkehrsaufkommen kann auch bei einem Ansteigen von diesen Straßen bewältigt werden.

Das Plangebiet ist mit der Straßenbahnlinie 306 und der Omnibuslinie 395 der BoGeStra gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

6. Hinweise und Kennzeichnungen

In den Bebauungsplan sind folgende Hinweise und Kennzeichnungen aufgenommen worden:

- Textliche Festsetzungen zum Teilgebiet I (siehe Grundrißplan und Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 596 I)
- Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften:
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.
- Denkmalschutz und Denkmalpflege:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für

Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/44 70) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

- 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 BBauG).

7. Flächenbilanz

Industriegebiete	4,7 ha
Gewerbegebiete	<u>2,9 ha</u>
	7,6 ha

8. Kosten und Maßnahmen

Kosten entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

Die Wohnhäuser entlang der Dorstener Straße sollen auf eine Betriebszugehörigkeit, z. B. Büronutzung, umgestellt werden.

Zu diesem Ratsbeschluß hat kein Ratsmitglied seine Befangenheit gemäß § 23 GO erklärt.