

## **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

gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 416 a - Seilfahrt - für ein Gebiet zwischen der Gahlenschen Straße im Westen, dem Volkspark Hamme bzw. der Dorstener Straße im Norden, der Bundesbahnstrecke Bochum-Hbf./Bochum-Riemke im Osten und der Bundesbahnstrecke Bochum-Präsident/Gelsenkirchen/Wattenscheid im Süden - Teil I -

### Gliederung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Verfahrensablauf
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 3.1 Landesplanung
  - 3.2 Gebietsentwicklungsplanung
4. Ziele der Stadtentwicklungsplanung
5. Entwicklungsbereich Innenstadt-West
6. Flächennutzungsplanung
7. Angaben zum Bestand
8. Allgemeine Planungsziele
9. Planinhalt
  - 9.1 Art der baulichen Nutzung; Gliederung und Modifizierung der Baugebiete; Nebenanlagen
  - 9.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 9.3 Gestaltung, Einfriedungen
  - 9.4 Begrünung
  - 9.5 Öffentliche Grünfläche; Wasserfläche
  - 9.6 Erschließung
  - 9.7 Versorgungsanlagen
  - 9.8 Verkehrslärmschutz
  - 9.9 Altlasten
  - 9.10 Denkmalschutz
10. Flächenbilanz
11. Kosten

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplanbereich wird begrenzt durch:

- die Gahlensche Straße im Westen,
- den Volkspark Hamme bzw. die Dorstener Straße im Norden,
- die Bundesbahnstrecke Bochum-Hbf./Bochum-Riemke im Osten  
und
- die Bundesbahnstrecke Bochum-Präsident/Gelsenkirchen/  
Wattenscheid im Süden.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Plangrundriß zu entnehmen.

## 2. Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß des Rates vom 31.08.1989 eingeleitet. Dieser Beschluß wurde am 09.10.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Im Dezember 1990 hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Mit Schreiben vom 24.01.1991 sind die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.06.91 bis 19.07.91.

Die während der öffentlichen Auslegung und im Verlauf von vereinfachten Änderungsverfahren berücksichtigten Bedenken und Anregungen sind in die Änderungspläne 1 - 5 zum Bebauungsplan Nr. 416 a aufgenommen.

## 3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

### 3.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II (LEP I/II) in der Fassung vom 01.05.1979 ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 LEPro vom 19.03.1974 dargestellt. 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.

Zur Verwirklichung der Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ist nach § 19 Abs. 3 LEPro in den Ballungskernen unter anderem der Flächenbedarf für die Erweiterung, Umsiedlung und Ansiedlung standortgebundener und strukturverbessernder Betriebe und Einrichtungen zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage des § 25 Abs. 1 LEPro ist die gewerbliche Wirtschaft in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, daß die Wirtschaftskraft des Landes durch Erhöhung der Produktivität und durch Erweiterung der wachstumsstarken Bereiche der Wirtschaft gefestigt wird, die Erwerbsgrundlagen und die Versorgung der Bevölkerung gesichert werden sowie ein angemessenes Wirtschaftswachstum erreicht wird. Dabei ist der angestrebten räumlichen Struktur des Landes entsprechend, die Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze gemäß § 25 Abs. 3 LEPro vorrangig in Entwicklungsschwerpunkten zu fördern.

### 3.2 Gebietsentwicklungsplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Bochum/Herne/Hagen/ Ennepe-Ruhr-Kreis wird der Planbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Für die Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche formuliert der GEP u. a. nachfolgende Ziele:

#### Ziel 26

- (1) Zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Betrieben ist ein ausreichendes Flächenangebot als wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Wirtschaftsförderung im Plangebiet durch die Bauleitplanung zu sichern.

- (2) Die dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche dürfen durch die gemeindliche Planung nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.

#### Ziel 27

- (1) Um das hohe Arbeitsplatzdefizit im Plangebiet zu verringern, ist die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe des produzierenden Sektors und des Handwerks und Handels in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen anzustreben.

#### Ziel 28

Der Erweiterungsbedarf ortsansässiger Betriebe soll an bestehenden Standorten befriedigt werden, soweit dies mit den Belangen des Immissionsschutzes und dem Ziel einer räumlich-konzentrierten Gewerbe- und Industrieansiedlung vereinbar ist.

#### 4. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept, das die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung im Stadtgebiet aufzeigt. Dieses vom Rat am 18.12.75 beschlossene und bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigende Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt der Planbereich im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Bochum-Innenstadt der Funktionsgröße A.

Er liegt im Westen der Bochumer Innenstadt in einem Bereich mit Entwicklungsdefiziten. Bisher genutzte industrielle Flächen wurden von der Montanindustrie im Bereich westlich der Bochumer Innenstadt Ende der 80er Jahre freigegeben. Für den Bereich der ehemaligen Krupp-Fläche Alleestraße ist gemäß Ratsbeschuß die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Aussicht genommen worden. Diese Fläche liegt südlich des Plangebietes und ist durch die Zäsur der Bundesbahnstrecke Bochum-Nord/Wattenscheid/Gelsenkirchen vom Plangebiet getrennt. Westlich des Plangebietes auf

einer Fläche bis zur A 40 bestehen Entwicklungsdefizite im Bereich des Schlackenberges. Die besondere Bedeutung der Gewerbefläche "Seilfahrt" wird aufgrund des Zusammenhanges mit beiden vorgenannten Flächen deutlich. In Anbetracht der unmittelbaren Einsehbarkeit von den höher gelegenen Flächen der Nachbarbereiche ist eine Neuordnung des z. Z. desolaten Geländes dringend erforderlich. Dies wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan bewirkt.

Neben der Formulierung der Ziele der räumlichen Ordnung werden die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung im Zielkatalog der Stadt umgesetzt.

Im Zielkatalog der Stadt Bochum wird als eines der Hauptziele der Grunddaseinsfunktion "Arbeit und Wirtschaft" die Sicherung der Arbeitsplätze und die optimale Versorgung der Menschen mit Gütern und Dienstleistungen ihrer Wahl genannt. Dementsprechend sollen unter anderem die Standortvoraussetzungen für Betriebsansiedlungen verbessert, Industrieparks geschaffen, einseitige Wirtschaftsstrukturen aufgelockert und neue Betriebe, insbesondere wachstumsintensiver Wirtschaftszweige, angesiedelt werden.

Aufgrund einer quantitativen Bewertung der Gewerbeflächen gilt es festzustellen, daß sich in Bochum größere zusammenhängende Gewerbeflächen fast nur noch auf altindustriell genutzten Standorten befinden. Insgesamt sind nur ca. 200 ha von fast 1.700 ha Gesamtgewerbefläche ungenutzt. Ihre Verfügbarkeit wird jedoch durch folgende Restriktionen entscheidend eingeschränkt:

- betriebsgebundene Reserveflächen
- fehlende ausreichende Erschließung
- bergbauliche Einwirkungen
- Kontaminationen
- fehlende Verhandlungsbereitschaft

Diese Restriktionen zusammen ergeben eine außerordentlich schlechte Gewerbeflächenbilanz, so daß unmittelbar verfügbare größere Gewerbeflächen nicht bereitstehen.

Nach der Prognose für den Flächennutzungsplan<sup>1</sup>, die erstmals für dessen Neuaufstellung durchgeführt und 1983 fortgeschrieben wurde, ergibt sich ein Gesamtbedarf an Gewerbeflä-

---

<sup>1</sup> Klemmer P./Bremicke B.: Arbeitsmarkt und gewerbliche Flächenbedarfsprognose 1990 für die Stadt Bochum, 1985

che zwischen minimal 1340 ha und maximal 1756 ha.

Aufgrund folgender Gesichtspunkte bietet sich die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Planbereich an

- Beitrag zur teilweisen Deckung des erheblichen Bedarfes und zum Abbau bestehender Engpässe in der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen
- Verfügbarmachen von altindustriell genutzten Standorten für die Gewerbeansiedlung
- Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Freiräumen zur Gewerbeansiedlung wegen negativer ökologischer Auswirkungen

#### 5. Entwicklungsbereich Innenstadt-West

Das Entwicklungskonzept Innenstadt-West ist im Frühjahr 1990 dem Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung vorgestellt worden.

Es baut auf den Ergebnissen des städtebaulichen Workshop-Verfahrens für das ehemalige Krupp-Gelände vom 16. - 26.05.89 auf und berücksichtigt räumliche Zusammenhänge zu Nachbarbereichen wie z. B.

- weitere Gewerbeflächen nördlich der Bahnlinie Bochum-Nord/Wattenscheid/Gelsenkirchen
- Anbindung an den regionalen Grünzug D
- verkehrliche Neuorientierung der Gewerbegebiete und Verkehrsentlastung der Wohngebiete

Im Rahmen dieser zusammenhängenden Ausgestaltung einer städtebaulichen Maßnahmen sind für den Bebauungsplanbereich folgende Ziele bedeutsam:

- Neuordnung der alten Bergbaubetriebsfläche mit z. Z. ungeordneter gewerblicher Nutzung

- Planung und Realisierung einer neuen Industriestraße und deren Verknüpfung mit dem Knoten A 40 und der Dorstener Straße. Die Westtangente entlastet Wohngebiete von Schwerlastverkehr bzw. Durchgangsverkehr und ermöglicht verbesserte funktionale Zuordnung einzelner Nutzungsbereiche.
- Freihaltung einer Optionsfläche zur Ermöglichung einer Erschließungsstraße die das ehemalige Krupp Gelände über die Bahnlinie mit dem Planbereich verbindet.
- Erhaltung und Ausgestaltung von Grünkanten- und Kulissen.
- Konzeption des "Arbeitens im Park" unter Nutzung der Gegebenheiten von Gelände und Bewuchs.

Sowohl die Gewerbeflächen als auch die Erschließungsplanung sind an die Ziele für die ehemalige Krupp-Fläche angepaßt.

## 6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan - wirksam seit dem 31.01.80 - stellt den Planbereich als "Gewerbliche Baufläche" dar.

Im Parallelverfahren wird der Bereich des zukünftigen Sondergebietes in der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes von "Gewerbliche Baufläche" in "Sonderbaufläche" geändert.

Nach Abschluß des Verfahrens sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 7. Angaben zum Bestand

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt im wesentlichen das Gebiet der ehemaligen Zeche Präsident. Eigentümer des ehemaligen Zechengeländes ist die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG), die dieses im Rahmen des Grundstücksfonds NW/Ruhr erworben hat.

Die übrigen Bereiche befinden sich im Eigentum der Stadt Bochum, der Deutschen Bundesbahn sowie von privaten Einzeleigentümern.

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um ebenes Gelände, das vor allem nach Westen und Nordwesten entlang mehrerer stufenförmiger Terrassen abfällt. Das ehemalige Zechengelände wird durch diese künstlich angelegten Geländesprünge begrenzt. Die heutige Geländeform wurde durch Auffüllungen, Einebnungen und vereinzelt auch Abgrabungen künstlich hergestellt.

Derzeit wird der Planbereich durch Gewerbebetriebe unterschiedlichster Art genutzt. Vorherrschend sind hierbei Kraftfahrzeugreparatur- und Verwertungsbetriebe. Im südöstlichen Planbereich wird ein kleiner Teil als Grabeland genutzt.

Das Gelände wird von einer öffentlichen, asphaltierten Straße erschlossen, die die Dorstener Straße im Nordosten mit der Gahlenschen Straße im Südwesten verbindet.

## 8. Allgemeine Planungsziele

Der Strukturwandel des Ruhrgebietes von der Montanregion zum modernen Industrie- und Dienstleistungsstandort geht mit neuen Aufgabenschwerpunkten von Stadtentwicklung und Stadterneuerung einher.

Die veränderten Standortanforderungen von Gewerbe und Industrie führen zu einem nicht unerheblichen Bedarf an gewerblichen und industriellen Bauflächen für innerörtliche Verlagerungen, expandierende Betriebe und auch Neuansiedlungen und Neugründungen.

Da die weitere Inanspruchnahme von Freiraum für neue Bauflächen wegen der oft irreversiblen Folgen für Stadtklima, Wasserhaushalt, ökologisches Gleichgewicht und für die Grünflächenversorgung im Wohnumfeld an immer engere Grenzen stößt, gewinnt die Innenentwicklung in Baulücken und auf den zahlreichen brachliegenden ehemaligen Industrie- und Bergbauflächen immer größere Bedeutung.

Die große Bedeutung dieser Flächen für die Stadt Bochum ergibt sich daraus, daß sich im Stadtgebiet größere zusammenhängende Gewerbeflächen - von wenigen Ausnahmen abgesehen - nur auf altindustriell genutzten Standorten befinden.

Ohne eine weitere Inanspruchnahme von Freiraum kann der ermittelte Bedarf nur gedeckt werden, wenn die vorhandenen brachliegenden ehemaligen Industrie- und Bergbauflächen wiedergenutzt werden.

Die Verkehrsverhältnisse im Bereich der westlichen Innenstadt und in Hamme sind derzeit

unbefriedigend.

So werden insbesondere die Gahlensche Straße und die hieran grenzenden Wohngebiete stark durch gewerblichen Pkw-Verkehr belastet. Durch die Realisierung der Planungen für die Bereiche Seilfahrt, Schlackenbergr und Alleestraße würden sich diese Verhältnisse weiter verschlechtern, wenn parallel hierzu keine Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durchgeführt würden.

Daher sollen die neuen Gewerbe- und Industriegebiete mit Hilfe einer "Ost-West-Verkehrsachse" von der Dorstener Straße bis zum neuen Knotenpunkt Westtangente/A 40 einen Anschluß an diese örtlich bzw. überörtlich bedeutsamen Straßen erhalten.

Durch diese Maßnahmen werden umfangreiche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Bereich der Gahlenschen Straße ermöglicht.

Die Frage, ob darüber hinaus die "Ost-West-Verkehrsachse" eine Verbindung zur Bessemer Straße erhalten soll, wird derzeit untersucht.

## 9. Planinhalt

### 9.1 Art der baulichen Nutzung; Gliederung und Modifizierung der Baugebiete; Nebenanlagen

Als Art der baulichen Nutzung ist für einen kleinen Bereich im nördlichen Plangebiet die Festsetzung "Sondergebiet -Großflächige Einzelhandelsbetriebe" gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffen worden. Das Sondergebiet wird entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige<sup>2</sup> auf das typische "schmale" Warensortiment von Garten- und Baufachmärkten<sup>3</sup> eingeschränkt.

Dieser Teilbereich des Plangebietes stellt sich unter Beachtung verschiedener Aspekte als geeigneter Standort für die vorgesehene Art der Nutzung dar. So liegt der Standort zwar außerhalb des Siedlungsschwerpunktes Hamme-Hordel, grenzt jedoch unmittelbar an diesen

---

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt Wiesbaden (Hrsg.):  
Systematische Verzeichnisse. Systematik der  
Wirtschaftszweige und Erläuterungen.  
Ausgabe 1979.

<sup>3</sup> Definition siehe Niederschrift des MSV über  
Dienstbesprechung mit den oberen Bauaufsichtsbehörden  
am 07.11.89

an. Die Größe und das eingeschränkte Sortiment lassen dieses aber zu. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Bochum sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes ergeben sich nicht. Von Bedeutung ist hierbei auch, daß der angesprochene Teilbereich bereits heute durch einen genehmigten Holz-handelsbetrieb genutzt wird.

Die benachbarte Wohnnutzung an der Dorstener Straße wird bereits durch den Verkehr der bestehenden gewerblichen Nutzung beeinträchtigt. Diese Verkehrsbelastung wird aufgrund der Neuordnung und intensiveren Nutzung des Plangebietes steigen. Daher ist die betroffene Wohnnutzung unabhängig von der Sondergebietsfestsetzung entsprechend zu schützen.

Hervorzuheben ist, daß das Sondergebiet durch die Nähe der Wohnnutzung und durch die günstige Lage zu mehreren ÖPNV-Haltestellen auch unabhängig vom Individualverkehr sehr gut erreichbar ist. Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung sind somit nicht zu befürchten. Da sich die bauliche Gestaltung der Vorhaben nach Umfang und

Größe innerhalb des Sondergebietes nicht von der innerhalb des benachbarten Gewerbegebietes unterscheiden wird, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.

Durch das vorgesehene Sondergebiet wird kein Freiraum in Anspruch genommen. Der angesprochene Bereich wird bereits heute gewerblich genutzt. Der Naturhaushalt wird daher nicht negativ beeinträchtigt. Die geplanten intensiven Begünstigungsmaßnahmen werden vielmehr zu einer Verbesserung der Situation beitragen.

Für das übrige Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO getroffen worden. Lediglich ein kleiner Bereich im mittleren Teil wird als "Industriegebiet" gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Diese Festsetzung der Art der Nutzung entspricht dem Ziel der Schaffung neuer gewerblicher und industrieller Bauflächen auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Präsident.

Unter Beachtung verschiedener Aspekte stellt sich der Planbereich als geeigneter Gewerbestandort dar.

So wird durch die Nutzung dieses Standortes kein Freiraum in Anspruch genommen, sondern eine brachliegende bzw. mindergenutzte ehemalige Bergbaufläche wiedergenutzt.

Derzeit wird das Plangebiet teilweise durch Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art genutzt. Ein Teil dieser Betriebe kann auch weiterhin im Plangebiet einen Standort erhalten. Mit der vorgesehenen Festsetzung der Art der Nutzung werden diese Betriebe planungsrechtlich abgesichert.

Die festgesetzten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Auflagen sind jedoch zu erfüllen.

Der Boden der im Plangebiet liegenden Flächen ist teilweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. In der vorliegenden Sanierungsuntersuchung führt der Gutachter aus, daß es sich anbietet, das Gelände wie vorgesehen einer gewerblichen bzw. industriellen Nutzung zuzuführen.

Durch die unmittelbare Anbindung des Gewerbe- und Industriegebietes an das örtliche Hauptstraßennetz sowie durch den Bau der geplanten "Ost-West-Verbindung" und dem hiermit verbundenen Anschluß an die A 40 ist dieses verkehrlich sehr gut erschlossen. Darüber hinaus bietet sich für die Betriebe im südlichen Bereich die Möglichkeit eines Gleisanschlusses an das Schienennetz der Deutschen Bundesbahn.

Das Gewerbe- und Industriegebiet wird mit Hilfe der Abstandsliste des Rd. Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)" vom 21.03.1990 (MBI. NW. 1990 S. 504) gegliedert. Zweck der Gliederung ist es, die benachbarten Wohngebiete vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Zur Verhinderung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die nicht im Zusammenhang mit einem gewerblich produzierenden Betrieb stehen, werden diese Betriebe im Gewerbe- und Industriegebiet ausgeschlossen.

Z. Z. wird das Plangebiet von einer Vielzahl von Kraftfahrzeugverwertungsbetrieben genutzt. Diese Betriebe sollen im westlichen Bereich des Plangebietes konzentriert werden. Daher sind im übrigen Bereich Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Autowracks nicht zulässig.

Aufgrund der Belastungen des Bodens der im Plangebiet liegenden Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen empfiehlt der Gutachter in der Sanierungsuntersuchung, daß in dem gesamten Plangebiet von einer "sensiblen" Nutzung (z. B. Wohnbebauung, Kinderspielplätze) abzusehen ist.

Aus diesem Grunde sind Kinderspielflächen im Freien sowie Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Bei diesen muß im Einzelfall geklärt werden, ob es sich um eine "sensible" Nutzung handelt, von der abzusehen ist, oder um eine "unbedenkliche" Nutzung, die zugelassen werden kann.

Betriebsbezogene Wohnungen sind lediglich oberhalb des Erdgeschosses der Gebäude ausnahmsweise zulässig. Hiermit wird sowohl den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, als auch den betrieblichen Erfordernissen Rechnung getragen.

Lediglich in dem Teilbereich mit besonders stark verunreinigten Böden sind betriebsbezogene Wohnungen nicht zulässig.

Eine gärtnerische Nutzung des Geländes ist aufgrund der Bodenbelastung ebenfalls nicht zulässig. Für das wegfallende Grabeland im südöstlichen Planbereich wird im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 640 - Gewerbegebiet "Von-der-Recke" - Ersatz geschaffen.

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet mit einer Grundfläche von max. 5.600 qm, einer Geschoßfläche von max. 5.600 qm und einer Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei festgesetzt. Hierdurch wird eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht. Darüber hinaus werden hierdurch negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung vermieden.

Die bauliche Ausnutzung der einzelnen Grundstücksflächen des Gewerbe- und Industriegebietes ist durch Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 2,4 festgesetzt worden. Die Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt drei. Diese Werte entsprechen den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO, wodurch eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Hilfe von Baugrenzen großzügig festgelegt worden.

Aus Gründen der Verkehrsplanung wird im südlichen Bereich des Plangebietes ein Teil von der Bebauung freigehalten. Diese Fläche dient der Freihaltung der Trasse der mittel- bis langfristig geplanten Straßenverbindung von der "Ost-West-Verbindung" bis zur südlich außerhalb des Plangebietes liegenden Alleestraße. Die Erforderlichkeit dieser Straßenverbindung wird mit Hilfe einer Verkehrsnetzuntersuchung geprüft. Zwischenzeitlich kann die Fläche zu gewerblichen Zwecken genutzt werden; eine bauliche Nutzung ist jedoch nicht zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude in beliebiger Länge mit oder ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Den einzelnen Betrieben wird somit ein großer individueller Spielraum zur Nutzung der Grundstücke entsprechend ihrer betrieblichen Erfordernisse eingeräumt.

### 9.3 Gestaltung, Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen erst ab einer Entfernung von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Das Zurücksetzen der Einfriedungen ist erforderlich, um die Erschließungsstraße nicht durch vertikale Architekturelemente einzuengen. Das Anliegen der privaten Gewerbetreibenden, das ungewünschte Betreten der Betriebsgrundstücke zu verhindern, wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine Gestaltungsfestsetzung nach der BauONW, die mit Hilfe des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

### 9.4 Begrünung

Neben positiven Auswirkungen in ökologischer Hinsicht werden mit Hilfe von Begrünungsmaßnahmen positive stadtgestalterische Effekte erzielt:

- Pflanzen dienen der physischen Abgrenzung (Sichtschutz, Einfriedung) und Gliederung der Betriebsgelände.
- Pflanzen setzen Akzente und können Gestaltungsmängel mildern.

- Pflanzen steigern die Erlebnisqualität eines Bereiches hinsichtlich Stadtbild, Aufenthaltsqualität, Unverwechselbarkeit und Lebendigkeit.

Der Erzielung einer im gestalterischen und ökologischen Sinne auf Dauer wirksamen Bepflanzung dienen die folgenden Festsetzungen:

Entlang der Straßenverkehrsfläche ist eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Dieses dient der positiven Gestaltung der unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzenden und somit besonders bedeutsamen Bereiche der Grundstücke.

Desweiteren werden zwei ebenfalls 5 m breite Streifen in West-Ost-Richtung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Gliederung der Baugebiete als Sichtschutz sowie der Verbindung und Vernetzung der Grünflächen miteinander.

Auf den gewerblichen und industriellen Grundstücken ist je angefangener 400 qm Grundstücksfläche ein einheimischer standorttypischer Laubbaum zu pflanzen. Dieses dient einer gestalterisch und ökologisch befriedigenden Bepflanzung des Gewerbe- und Industriegebietes sowie des Sondergebietes. Um individuelle betriebliche Erfordernisse nicht bereits im Vorfeld zu behindern, werden die Standorte für die Bepflanzung nicht vorgegeben.

Offene Stellplatzanlagen sind ebenfalls zu begrünen. Hierdurch werden die Stellplätze gestalterisch integriert und das Kleinklima verbessert. Die Bäume wirken als Staubfilter, sorgen für Abkühlung und Luftbefeuchtung und spenden Schatten.

Im Plangebiet sind eine Reihe von erhaltenswerten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen wird teilweise die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt.

Diese Festsetzungen dienen der besseren Gestaltung der Straßenräume, als Sichtschutz, der Gliederung der Baugebiete sowie der Verbindung und Vernetzung der Grünflächen miteinander.

Für die Betriebe im südlichen Bereich des Plangebietes bietet sich die Möglichkeit eines Gleisanschlusses an das Schienennetz der Deutschen Bundesbahn.

Daher ist es erforderlich, innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im südlichen Planbereich, Anschlußgleise an die Bahnanlagen sowie betriebliche Anlagen und Erschließungsanlagen die im Zusammenhang mit der Nutzung der Anschlußgleise stehen, zuzulassen.

### 9.5 Öffentliche Grünfläche; Wasserfläche

Die im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Grünnutzung wird als "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen. Diese Grünfläche wird in südöstlicher Richtung bis zur Planstraße "A" erweitert. Hierdurch wird das Gewerbegebiet gegliedert und eine Verbindung mit der innerhalb der Planstraße "B" vorgesehenen Grünverbindung geschaffen.

Durch die Verlegung der Planstraße "A" im nördlichen Bereich entsteht westlich der Straße eine Fläche, die ebenfalls als "Öffentliche Grünanlage - Parkanlage" festgesetzt wird. Sie dient der Abrundung des Volksparkes Hamme und als Abschirmung des Gewerbegebietes von der nordwestlich liegenden Wohnbebauung.

Der innerhalb der Grünfläche liegende Teich wird als "Wasserfläche" festgesetzt.

### 9.6 Erschließung

#### - Äußere Erschließung

Die Erschließungsfigur der Stadt Bochum wird durch ein radial-konzentrisches Straßensystem gebildet. Dieses besteht aus drei Ringstraßen sowie acht vom Gleisdreieck ausgehenden Radialstraßen. Von den Ringstraßen besteht lediglich der Innenring vollständig. Die Schließung des Zwischen- und des Außenringes fehlt bisher.

Ob der Zwischenring durch die Verlängerung der Bessemer Straße über die Alleestraße hinaus nach Norden zur Dorstener Straße geschlossen werden soll, wird derzeit mit Hilfe einer Verkehrsnetzuntersuchung geprüft. Die Trasse für das Teilstück dieser Verbindung, welches innerhalb des Plangebietes verläuft, wird von Bebauung freigehalten.

Desweiteren ist geplant, die vorgesehenen Gewerbegebiete Seilfahrt und

Schlackenbergr sowie den Entwicklungsbereich Innenstadt West besser an das überörtliche Hauptstraßennetz (A 40) anzuschließen. Dieses soll durch den Bau einer neuen Erschließungsstraße von der Dorstener Straße bis zur A 40 erfolgen. Hierdurch wird neben der besseren Erreichbarkeit der genannten Gebiete eine Entlastung der benachbarten Wohngebiete vom Durchgangsverkehr erzielt. In der Folge können bisher stark belastete Straßen wie z. B. die Gahlensche Straße umgestaltet werden.

#### - Innere Erschließung

Die geplante Straße von der Dorstener Straße bis zur A 40 dient neben der Verbindungsfunktion auch der inneren Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes.

Beidseitig der zweispurigen Fahrbahn ist die Einrichtung einer Parkspur sowie eines Fußweges vorgesehen. Lediglich im nördlichen Planbereich wird auf eine der beiden Parkspuren verzichtet. Innerhalb der Parkspur sind Baumanpflanzungen geplant, um dem Straßenraum Alleecharakter zu geben.

Der weiteren inneren Erschließung dienen zwei Stichstraßen. Die Stichstraße im westlichen Planbereich erhält eine fußläufige Verbindung mit der Gahlenschen Straße. Um bei einer kleinteiligen Parzellierung die Erschließung der hinteren Grundstücke zu gewährleisten, wird sowohl im mittleren als auch im östlichen Teil des Plangebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bochum festgesetzt.

### 9.7 Versorgungsanlagen

Zur Sicherung der Stromversorgung für das Plangebiet werden in den Kreuzungsbereichen der Planstraßen AB und AC Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

### 9.8 Verkehrslärmschutz

Bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen ist sicherzustellen, daß zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche der Beurteilungspegel einen vorgegebenen Immissionsgrenzwert nicht überschreitet. In allgemeinen Wohngebieten beträgt dieser Immissionsgrenzwert am Tage

59 dB (A) und in der Nacht 49 dB (A) (16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung). Im Bereich der Dorstener Straße 143 - 143 b würden diese Immissionsgrenzwerte durch die Realisierung des Bebauungsplanes überschritten. Daher werden in dem angesprochenen Bereich sowohl aktive wie auch passive Verkehren zum Schutz vor Verkehrslärm in dem Bebauungsplan festgesetzt.

## 9.9 Altlasten

Die Umweltgefährdung, die von dem Gelände der ehemaligen Zeche Präsident ausgeht, ergibt sich aus der hier früher vorhandenen Kokerei sowie einer Ammoniak- und Benzolfabrik.

Heute wird das Gelände durch eine Vielzahl von Gewerbebetrieben genutzt, wodurch neben den kokereispezifischen Schadstoffen auch andere kontaminierend wirkende Substanzen in den Boden gelangt sein können bzw. noch gelangen.

Mit Schreiben vom 23.02.1990 beauftragte die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG) den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Hydrogeologie Dr. rer. nat. K. Hoffmann mit der Durchführung von Sanierungsuntersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Zeche und Kokerei Präsident.

Das Ziel dieser Untersuchungen bestand darin, durch Ausarbeitung von Sanierungsvorschlägen, sofern erforderlich, für Boden, Bodenluft und Grundwasser, Grundlagen für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sowie für die Erteilung von Baugenehmigungen, ggf. einschließlich erforderlicher kontaminationsbezogener Auflagen, zu schaffen.

Das Konzept der Sanierungsuntersuchungen basiert auf den Ergebnissen gutachterlicher Gefährdungsabschätzungen für Boden und Grundwasser aus dem Zeitraum von Juli 1985 bis Dezember 1989.

Die umfangreichen Untersuchungen haben gezeigt, daß im Untersuchungsgebiet vor allem signifikante Verunreinigungen durch Teeröle, d. h. polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe festzustellen sind. Chlorierte Kohlenwasserstoffe waren lediglich in geringem Umfang zu beobachten, ebenso wie mineralöhlhaltige Kohlenwasserstoffe im Sinne der DIN 38 409, die lediglich in ohnehin durch Teeröle oder andere Stoffe belasteten Bereichen in nennenswertem Umfang zu beobachten waren. Schwermetalle sind zwar im Aufschluß deutlich nachweisbar, aber kaum eluierbar.

Eine Emission auf dem Weg über die Gasphase besteht bezüglich der Kokereiprodukte lediglich an einigen Stellen, wird jedoch durch die bestehende oder eine im Zuge der geplanten Nutzung weitgehend erfolgte Versiegelung nahezu unterbunden. Emissionen auf dem Weg über Staubverwehungen und/oder unmittelbaren Kontakt mit Schadstoffen sind, abgesehen von Erdarbeiten, nicht zu erwarten, da die Teerölverunreinigungen i. d. R. nicht unmittelbar an der Erdoberfläche liegen oder, und dies gilt auch für Schwermetalle, durch Versiegelungen oder eine Abdeckung unterbunden werden können. An Emissionen spielt im vorliegenden Falle daher praktisch nur der Austrag mit dem Grundwasser eine wesentliche Rolle.

Die festgestellten Kontaminationen durch kokereispezifische Stoffe im Boden und Grundwasser machen Sanierungs- und zusätzliche Sicherungsmaßnahmen notwendig. Zusätzlich sind Kontrollen im Abstrom, u. a. auch im Hinblick auf chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW), erforderlich. Die Schwermetallbelastungen erfordern Sicherungsmaßnahmen durch Versiegelung oder Abdeckung.

Jede Sanierungsmaßnahme hat sich an den orts- und kontaminationsbezogenen Faktoren sowie dem Sanierungsziel zu orientieren.

Als Sanierungsziel ist die Notwendigkeit anzusehen, eine bestehende Umweltbelastung soweit zu beheben, daß hierdurch keine untragbare Beeinträchtigung schützenswerter Güter erfolgt und das Leben sowie Wohlergehen des Menschen und seiner Umwelt nicht negativ beeinflusst werden bzw. bestehende negative Beeinflussungen im Rahmen der technischen Möglichkeiten und unter Zugrundelegung des Prinzips der Verhältnismäßigkeit minimiert werden.

In einem Industriegebiet, wie es auch im Falle der ehemaligen Zeche und Kokerei Präsident besteht, kann nicht davon ausgegangen werden, daß eine Wiederherstellung des natürlichen Zustandes vor industrieller Nutzung möglich ist.

Weitestgehend gleichwertig mit Sanierungsmaßnahmen, d. h. der "Gesundung" (sanus lt. = gesund) eines belasteten Raumes, können Sicherungsmaßnahmen gelten, d. h. Maßnahmen, mit deren Hilfe eine Schadstoffausbreitung (Emission) verhindert oder zumindest minimiert wird. Diese Gleichwertigkeit gilt besonders dann, wenn Sicherungs- und Schutzmaßnahmen es zulassen, beispielsweise in späteren Zeiten, wenn die technische Entwicklung neue, heute noch unbekannte Sanierungsverfahren hervorgebracht hat, eine Sanierung im engeren Wortsinne durchzuführen. Als Sicherungsmaßnahmen können daher auch solche gelten, die nur während eines begrenzten, aber überblickbaren, längeren Zeitraumes wirksam sind.

Neben der Einschränkung der Art der Nutzung (Gewerbe- und Industriegebiet) sind vor der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die folgenden Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen:

- Anlage einer Schlitzdränage zur Sicherung gegen den Abstrom der Schadstoffe mit dem Grundwasser
- Aushub und schadlose Beseitigung des sehr stark belasteten Bodens als vorab Gesamtsanierungsmaßnahme
- Aushub und Ablagerung auf einer hierfür geeigneten Deponie des CKW belasteten Bodens im westlichen Planbereich
- Versiegelung bzw. Abdeckung des Bodens zur Vermeidung eines Bodenkontaktes einschließlich Verwehungen durch unbelastete Erdstoffe, wobei angenommen wird, daß die diesbezüglichen Flächen nicht mehr als 25 % der insgesamt belasteten Flächen überschreiten. Die Abdeckung hat durch mind. 0,5 m unbelasteten Boden, zuzüglich 0,3 m Mutterboden bei Begrünung, an den Stellen, an denen belastete Böden höher als 0,5 m unter Gelände liegen bzw. nach der Wiedernutzung liegen würden, zu erfolgen.

Bei erdbaulichen Maßnahmen besteht die Möglichkeit des Ausgasens leichtflüchtiger Kohlenwasserstoffverbindungen. Daher sollten solche Maßnahmen nur unter Beachtung entsprechender Schutzvorkehrungen vorgenommen werden und ein unmittelbarer Kontakt mit dem Bodenmaterial ebenfalls nur unter Beachtung der einschlägigen Arbeitsschutzbestimmungen erfolgen.

Bei Erdarbeiten anfallendes Bodenmaterial ist gemäß dessen Art und Grad der Verunreinigung schadlos zu entsorgen.

Von einer Nutzung des Grundwassers ist sowohl für Trink- als auch für Brauchwasserzwecke unbedingt abzusehen.

Sämtliche Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen sowie Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

## 9.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

In den Bebauungsplan wird der folgende Hinweis aufgenommen:

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 Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

## 10. Flächenbilanz

Sondergebiet	0,9 ha
Industriegebiet	1,8 ha
Gewerbegebiet	14,3 ha
Öffentliche Grünfläche - Park	1,3 ha
Wasserfläche	0,05 ha
Verkehrsfläche	2,5 ha
Deutsche Bundesbahn	<u>0,02 ha</u>
Gesamt	<u>20,87 ha</u>

## 11. Kosten

Die Erschließungskosten betragen ca. 4,5 bis 5 Mio. DM. Hiervon trägt die Stadt Bochum 10 % (ca. 450.000,-- DM bis 500.000,-- DM).

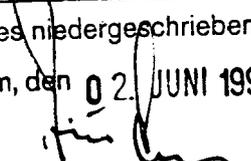
Die Kosten der Altlastensicherung bzw. der Altlastensanierung werden von der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen bzw. von den Verursachern getragen.

Der Stadt Bochum entstehen hierdurch keine Kosten.

### BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Bochum, den 02. JUNI 1993

  
Stellv. Schriftführer