

STADT BOCHUM

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 773 - Rheinische Straße -

für ein Gebiet zwischen Castroper Straße, Rheinische Straße und Blumenstraße

- 1. Lage im Raum**
- 2. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung**
- 3. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung**
 - 3.1 Planerischer Vorlauf**
 - 3.2 Zur Problematik nicht-integrierter Einzelhandelsstandorte**
 - 3.3 Planerische Zielsetzung**
- 4. Ziele der Stadtentwicklungsplanung**
 - 4.1 Räumliches Ordnungskonzept**
 - 4.2 Handel**
- 5. Flächennutzungsplanung**
- 6. Planverfahren**
- 7. Planinhalt**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung; Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO**
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 7.3 Bergbau**
 - 7.4 Bodenschutz und Altlasten**
 - 7.5 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung**
 - 7.6 Entwässerung**
 - 7.7 Hinweise**
 - 7.7.1 Bodendenkmäler**
 - 7.7.2 Kampfmittel**
 - 7.7.3 Tunnelbauwerk der Stadtbahnlinie**
 - 7.7.4 Militärische Flugsicherung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Kosten**

1. Lage im Raum

Das Gelände des Planungsraumes befindet sich am östlichen Rand des Innenstadtbereiches. Es wird im Norden durch die Castroper Straße, östlich durch das Finanzamt und südlich bzw. westlich durch DB-Anlagen begrenzt.

2. Bestandsaufnahme und Situationsdarstellung

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine heterogene Nutzungsstruktur aus, die sich im Wesentlichen zusammensetzt aus den Nutzungen Wohnen, Einzelhandel und nicht-störendem Gewerbe.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein quer zur Castroper Straße stehendes fünfgeschossiges Wohngebäude, welches im Erdgeschoss ein Taxi-Unternehmen und den Büroraum eines Gashandels beherbergt. Der Gashandel befindet sich in der östlich des Wohnhauses gelegenen Halle und ist zur Blumenstraße orientiert. Beide Nutzungen sind durch eine Durchfahrt zwischen Castroper und Blumenstraße getrennt.

An das Wohnhaus schließt sich mit Erschließung von der Castroper Straße in stadtauswärtiger Richtung ein asiatisches Lebensmittelgeschäft mit Geschenkartikeln und 350 m² Verkaufsfläche an. Auf dem folgenden Grundstück Castroper Straße 8-10 war eine Kfz-Werkstatt ansässig; zurzeit ist das Grundstück ungenutzt.

Unter der Hausnummer 12 der Castroper Straße ist ein Schuhmarkt mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche angesiedelt, dessen Tiefgarage sowohl von der Castroper als auch von der Blumenstraße aus angefahren werden kann.

Entlang der Castroper Straße folgen bis zum Einmündungsbereich Rheinische Straße drei reine mehrgeschossige Wohngebäude. Diese Nutzung setzt sich auf der Rheinischen Straße fort, wobei im Eckbereich Castroper Straße/Rheinische Straße im Erdgeschoss Einzelhandel in Form eines Kunsthauses (Rahmungen) zu finden ist. An der Rheinischen Straße folgt in südlicher Richtung eine "Baulücke". Die hier früher aufstehenden Garagen wurden im Zuge der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters an der Blumenstraße 7 (699 m²) entfernt und in eine Stellplatzanlage für eben diese Nutzung umgewandelt.

Im Eckbereich Blumen Straße/Rheinische Straße befindet sich ein weiteres, jedoch kleineres Wohngebäude.

3. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

3.1 Planerischer Vorlauf

Bisher galt für den abgegrenzten Bereich kein Bebauungsplan, sodass das Gelände auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen war. Vor dem Hintergrund dieser planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage sind die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen entstanden. Auch in jüngster Zeit sind weitere Anträge auf Einzelhandel gestellt worden.

Generell stellen Geschäfte im zur Castroper Straße orientierten Teil des Planbereiches keine Probleme im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung dar, soweit sie sich an die für Mischgebiete festgesetzte Grenzen halten. Im gesamten Verlauf dieser radialen Verkehrsachse finden sich beidseitig Nutzungen dieser Art.

Aufgrund der Addition von Einzelhandelsnutzungen im dem Blockbereich besteht jedoch die Gefahr, dass sich das Gebiet zu einem Ladengebiet außerhalb eines Zentrumsbereiches entwickelt. Auf diese Problematik wird im Einzelhandelserlass des Landes NRW explizit hingewiesen. Danach können sich negative Auswirkungen auch durch das räumliche und zeitliche Zusammenwirken mehrerer kleinerer Betriebe mit Größenordnungen, die jeweils unterhalb der Großflächigkeit angesiedelt sind und als isolierte Einzelvorhaben unbedenklich wären, ergeben.

Problematisch erweist sich im konkreten Fall insbesondere auch das Übergreifen der Geschäftsnutzungen auf den in erster Linie durch Wohnbebauung geprägten

westlichen Bereich der Rheinischen Straße.

Im Hinblick auf diesen Sonderfall der Agglomeration hatte daher die Bezirksregierung Arnsberg zur Begrenzung negativer städtebaulicher Auswirkungen empfohlen, ein Bauleitplanverfahren zu beginnen und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre zu erlassen.

3.2 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 Stadtteilzentren 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, 4}:

- 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 Ent-

¹ vgl. Jones Lang Wooton (Hrsg.) (1998): Retail Report 1998. Standortstrategien im Einzelhandel. Berlin

² vgl. ECON-CONSULT GmbH (1993): "Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Einzelhandels in Bochum", Teil A, Köln

³ vgl. ECON-CONSULT GmbH (1999): Regionales Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, Band 1: Situationsanalyse und Standortentwicklungskonzept, Köln

⁴ vgl. GMA mbH (2002): Der Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid als Einzelhandelsstandort, Köln

wicklung innerhalb der Versorgungszentren. Von den gewachsenen (integrierten) Zentren wiesen die Großzahl stagnierende bzw. rückläufige Verkaufsflächentendenzen auf. Hierunter ist ebenfalls die Innenstadt-Bochum, als Haupteinkaufszentrum der Stadt, zuzuordnen.

- 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 sowie die Entwicklung weiterer Sondergebiete für Einzelhandel ist zu bremsen.

Bereits 1992 wurde im zitierten ECON-Gutachten empfohlen, für die v.g. Gebietstypen/Standorte die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen anzuregen, in denen nach geltendem Recht (§ 34 BauGB bzw. festgesetztem, älterem Planungsrecht) zentrenrelevante Handelsbetriebe nicht zu verhindern wären. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 773 ist der o.g. Systematik zuzuordnen.

3.3 Planerische Zielsetzung

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

Neben dem Schutz der Innenstadt Bochum sowie der Stadtteilzentren vor weiteren Einzelhandelsstandorten an nicht-integrierten Lagen gilt es auch, Mischgebiete, Gewerbe- und Industriegebiete selbst vor einer Entwicklung zum Einzelhandelsstandort zu schützen. In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums wird der Erhalt auch zusammenhängender Mischgebiete zusehends schwieriger. Insbesondere die aus weiteren Entwicklungen resultierenden Konflikte mit angrenzenden Nutzungen erfordern, dass die bereits verfügbaren Flächenpotentiale in Mischgebieten neben dem Erhalt der Wohnfunktion auch weiterhin für Gewerbebetriebe, Handwerker und Büro- bzw. Dienstleistungseinrichtungen gesichert werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass gerade im Gewerbe und im Dienstleistungssektor (außerhalb des Einzelhandels) Chancen liegen, auch künftig ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot zu schaffen. Handwerk und Gewerbe sind im Mittel arbeitsplatzintensiver als Einzelhandelseinrichtungen.

Neben dem Verlust der Fläche für Handwerk und Büro- bzw. Dienstleistungseinrichtungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben werden die Erwartungen der Flächeneigentümer bzgl. der erzielbaren Kaufpreise in die Höhe getrieben.

Durch die angestrebte Regelung von Einzelhandelsbetrieben in dem betroffenen Bereich kann daher auch dämpfend auf die Grundstückspreise als Entwicklungschance für andere Gewerbebranchen hingewirkt werden.

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 Siedlungsschwerpunkt Bochum-Innenstadt, einem innerstädtischen Schwerpunkt 1. Größenordnung (Typ A). Die Einwohnerzahl innerhalb dieses Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.2003 ca. 44.639 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl auf ca. 43.910 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 in dezentral gelegenen Bauflächen die Ansiedlung bzw. Erweiterung 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) weitere Ansiedlungen möglich wären.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 773 entspricht diesen Flächen. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts wären weitere Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu verhindern.

Das v. g. Einzelhandelsstrukturgutachten (Econ-Consult, 1992) empfiehlt u.a., die Entwicklungspotenziale innerhalb des Innenstadtbereichs dem abgegrenzten Hauptgeschäftsbereich zuzuordnen. Demgegenüber sollte die weitere Entwicklung dezentraler Standorte insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren-, bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten begrenzt werden.

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 Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine gemischte Baufläche vor. Die vorgesehene Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 773 ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

6. Planverfahren

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für

Stadtentwicklung und Verkehr am 09.01.01 begonnen.

In der Zeit vom 28.03.02 bis 30.04.02 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung, am 08.04.02 die Bürgerversammlung in der Aula der Gemeinschaftsgrundschule an der Max-Greve-Straße statt.

Mit Schreiben vom 10.05.02 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Auf der Bürgerversammlung und in den eingegangenen Anregungen wurde Bedenken gegen jegliche Ausweitung verkehrsträchtiger Nutzungen, insbesondere an der Rheinischen Straße, geäußert. Nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung lag der Bebauungsplanentwurf vom 22.01.03 bis 21.02.03 öffentlich aus. Mit Schreiben vom 14.06.2003 werden die Träger öffentlicher Belange über die Auslegung informiert. Mit Datum vom 28.06.01 hatte der Rat der Stadt Bochum die Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen, die am 30.08.01 veröffentlicht wurde.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung; Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Als Mischgebiete werden Gebiete bezeichnet, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der gesamte Planbereich enthält diese Gebietscharakterisierung, wobei hinsichtlich des Zulässigkeitskataloges, insbesondere in Bezug auf den Einzelhandel, eine horizontale und vertikale Gliederung innerhalb des Plangebietes erfolgt.

In horizontaler Hinsicht werden zwei Zonen unterschieden: In dem zur Castroper Straße orientierten Bereich soll Einzelhandel entsprechend den Nutzungen im gesamten Verlauf dieser radialen Hauptverkehrsachse ausnahmsweise zulässig sein. Eine Beschränkung erfährt der Einzelhandel jedoch in der Hinsicht, dass diese Nutzungsart nur in den Erdgeschossen zulässig ist (vertikale Gliederung). Es gilt das

Planzeichen 2:

Die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 im Mischgebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 4 und 5 i. V. m. Abs. 7 und 8 BauNVO).

Diese Festsetzung trägt ebenfalls der vorhandenen Situation im weiteren Verlauf dieses Verkehrsweges als auch im Plangebiet selbst Rechnung. Durch die Einschränkungen "ausnahmsweise" und "nur in den Erdgeschossen" wird verhindert, dass sich Verkaufsstellen übermäßig ausdehnen. Außerdem bietet die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Stadt Bochum die Möglichkeit jede beantragte Nutzung einer individuellen Prüfung, beispielsweise auf Zentrenverträglichkeit, zu unterziehen.

Im südlichen Teil des Plangebietes, der nicht zur Castroper Straße orientiert ist, wird der Einzelhandel aus den unter Punkt 3.1 und 3.2 dargestellten Gründen ausgeschlossen, um einer möglichen Entwicklung zu einem Ladengebiet entgegen zu steuern.

In diesem Bereich gilt das **Planzeichen 1:**

Die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 im Mischgebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 8 BauNVO).

Die Festsetzung berücksichtigt nicht in jedem Falle die tatsächlich vorhandene Situation in diesem Teil des Plangebietes, sondern ist als langfristiges Planungsziel zu verstehen. Trotz des Ausschlusses von Einzelhandel ist hier bereits ein Lebensmitteldiscounter ansässig. Darüber hinaus reicht der zur Castroper Straße orientierte Schuhmarkt in den südlichen Planbereich hinein. Um auszuschließen, dass

durch den Bebauungsplan Entschädigungsleistungen auf die Stadt zukommen, soll für vorhandene, genehmigte Nutzungen Bestandsschutz gelten:

Planzeichen 6:

Vorhandene Betriebe sowie genehmigte und ausgeübte Nutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Betriebe und ausgeübten Nutzungen können - auch wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans widersprechen - ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Der Verlauf der Abgrenzung der beiden Teilbereiche hat im einzelnen folgenden Hintergrund: Das quer zur Castroper Straße stehende Wohnhaus Castroper Straße Nr. 2/2a soll dem für Einzelhandel unzulässigen Bereich zugeordnet werden, da der Eingangsbereich des Gebäudekomplexes eher zum Wendekreis der Blumenstraße und nicht zur Castroper Straße hin orientiert ist.

Vom Gebäude Castroper Straße 4 - 6 an, in dem der asiatische Lebensmittelmarkt untergebracht ist, beginnt in östlicher Richtung der Geschäftsbereich. Die südliche Grenze folgt der vorhandenen Gebäudekante.

Auf dem Grundstück mit der Hausnummer 8/10 ist Einzelhandel bis zu einer Tiefe von knapp 30 m zulässig. Der Bebauungsplan berücksichtigt einen bereits vorliegenden Antrag für einen Textilhandel, der durch den Bebauungsplan nicht mehr verhindert werden kann.

Im östlich anschließenden Gebäude, in dem sich auf ca. 1.000 m² Verkaufsfläche ein Schuhmarkt befindet, endet die Verkaufszone in einer Tiefe von 20 m, um für zukünftige Nutzungen eine Großflächigkeit auszuschließen.

Die Gliederungslinie verläuft auf den Grundstücken 32 - 38 entlang der rückwärtigen Gebäudekanten, um möglichen Einzelhandel auf die vorhandenen Flächen der Erdgeschosse zu beschränken. Damit soll verhindert werden, dass sich Verkaufsstellen auf die Hofbereiche ausweiten können.

Unter den Planzeichen 3, 4 und 5 sind die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie Schank- und Speisewirtschaften im gesamten Plangebiet ausgeschlossen worden, da sich diese auf die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung störend auswirken können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen nicht festgesetzt. Es handelt sich daher um einen sog. "einfachen" Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, bei dem die Zulässigkeit von Vorhaben sich bei den nicht durch Festsetzungen geregelten Aspekten weiterhin nach § 34 BauGB richtet.

7.3 Bergbau

Nach den Unterlagen der Abteilung Bergbau und Energie der Bezirksregierung Arnsberg ist Steinkohlentiefbau, allerdings kein oberflächennaher Bergbau, unter dem Plangebiet umgegangen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Gewinnungstätigkeiten nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken.

Die jetzigen Bergwerkseigentümer wurden auf Anregung der Bezirksregierung an der Planung beteiligt, äußerten bislang jedoch keine Bedenken.

Aus prophylaktischen Gründen wird folgende **Kennzeichnung** in den Bebauungsplan aufgenommen:

Vom Bergbau betroffene Flächen:

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise 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 Nr. 2 BauGB).

Darüber hinaus wies die Bezirksregierung und die untere Bundesbodenschutzbehörde darauf hin, dass das Gebiet in einer Zone liegt, in der Grubengasaustritte möglich sind. Ebenfalls aus prophylaktischen Gründen enthält der Bebauungsplan folgende **Kennzeichnung:**

Das Gebiet liegt in der Zone 2 (2b) der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000).

Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlegebirge stammende Methanzuströmungen eher wahrscheinlich. Vorsorgemaßnahmen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind, werden empfohlen.

2b: Bei tieferen Bohrungen, Abgrabungen o. ä. sind Gaszuströmungen aus den Deckgebirgsschichten der Oberkreide möglich.

*Fazit: **Risiken sind nicht vernachlässigbar.***

7.4 Bodenschutz und Altlasten

Die Untersuchungen für die ca. 10.000 m² große Fläche zwischen der Blumenstraße, der Rheinischen Straße und Castroper Straße wurden vom Chemischen Untersuchungsamt der Stadt Bochum (Bericht erstellt am 14.10.02) in Anlehnung an die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt. Das Programm beinhaltete das Abteufen von 10 Rammkernsondierungen, den Ausbau von 3 temporären Bodenluftmessstellen sowie die Analytik von 5 Boden- und 3 Bodenluftproben.

Das Areal weist insgesamt relativ gering mächtige Auffüllungen zwischen 0,1 und 1,0 m unter Geländeoberfläche auf. Die anthropogenen Anschüttungen bestehen aus Schluff, Sand und Kies, zzgl. Ziegel- und Kohlereste im nordöstlichen Areal sowie Schotter, Schlacke, Asche, Beton- und Ziegelreste im Nordwesten der Untersuchungsfläche.

Die Ergebnisse der chemischen Analytik zeigen in 2 Bodenproben (MP 2, RKS 3/1) erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie erhöhte Konzentrationen für die Einzelkomponente Benzo(a)pyren oberhalb der Prüfwerte für Wohngebiete (BBodSchV). Die nachgewiesenen Schadstoffgehalte in der Probe MP 2 liegen in einer tieferen Bodenzone ab 0,3 m unter Geländeoberfläche. Die untersuchte oberflächennahe Bodenprobe RKS 3/1 wurde aus dem Bereich einer Garageneinfahrt entnommen. Hierbei handelt es sich jedoch um ein weitestgehend versiegeltes Areal, welches ausschließlich als Garageneinfahrt oder zum Parken eines PKW's genutzt wird und zusätzlich durch eine Hecke räumlich vom Vorgarten und dem Hauseingang getrennt ist.

Sämtliche anderen untersuchten Inhaltsstoffe in den Medien Boden und Bodenluft weisen keine signifikanten Konzentrationen auf.

Auf Grund unauffälliger Gehalte an analysierten Inhaltsstoffen in der oberflächennahen Bodenschicht von 0,0 bis 0,3 m unter Geländeoberfläche bzw. der Lage der Ansatzstelle RKS 3 in der Garageneinfahrt, ergibt sich für die bestehende Wohn- und Gewerbenutzung im Bebauungsplangebiet Nr. 773 kein akuter Handlungsbedarf. Es ist kein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Schutzgut Mensch, Tier und Luft abzuleiten.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 773 enthält folgende Kennzeichnungen:

Kennzeichnung 1: Mögliche Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplangebietes müssen, auf Grund der lokal erhöhten PAK- und Benzo(a)pyren-Konzentrationen im Feststoff, durch einen entsprechenden Fachgutachter aus umwelttechnischen Gesichtspunkten überwacht werden.

Kennzeichnung 2: Anfallender Aushub ist gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen. Sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

7.5 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bestehende Baurechte nicht ausgeweitet. Damit wird die beabsichtigte Planung von den Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein "Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren".

Es sind darüber hinaus keine Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale betroffen.

Aus den gleichen Gründen wird auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG verzichtet.

7.6 Entwässerung

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluss an die bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation durch die genossenschaftlichen Vorfluter Hofsteder Bach, Hüller Bach und Emscher abgeführt werden und in der vorhandenen Kläranlage Emschermündung gereinigt werden.

7.7 Hinweise

7.7.1 Bodendenkmäler

Nach dem Kenntnisstand des Westfälischen Amtes für Archäologie werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt. Bei Erdarbeiten jeglicher Art können jedoch nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden, sodass vorbeugend folgender Hinweis aufgenommen wird:

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 NRW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

7.7.2 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung wurde bereits durchgeführt; es sind jedoch keine Aussagen über Blindgängereinschlagstellen möglich. Aus Vorsorgegründen wird folgender allgemeine Hinweis aufgenommen:

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

7.7.3 Tunnelbauwerk der Stadtbahnlinie

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen zwei eingleisige Tunnelbauwerke der Stadtbahnlinie. Aus Gründen der Standsicherheit der Tunnelbauwerke wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Der Abstand der Tunneloberkanten bis OK Gelände beträgt im Bebauungsplanbereich 7,50 bis 8,50 m. Bei der Lastenannahme für die Berechnung der Tunnelbauwerke sind die Lasten aus der jetzigen Bebauung zugrunde gelegt worden. Ohne weitere Nachweise ist eine Abgrabung von 3 m Tiefe zulässig. Die Standsicherheit der Tunnelbauwerke ist zu gewährleisten. Sie ist zu überprüfen bei höherer Belastung (z. B. durch größere Überbauung) und größere Abgrabungstiefen als zulässig.

Bei Veränderungen im Bereich der Stadtbahn-Tunnel ist die Einschaltung des Tiefbauamtes, Abteilung Stadtbahn zwingend erforderlich.

7.7.4 Militärische Flugsicherung

Aufgrund einer Anregung der Wehrbereichsverwaltung West wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Sollten im Planbereich Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten, wie z. B. Antennenanlagen geplant oder realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der

Wehrbereichsverwaltung West durchzuführen, damit geprüft werden kann, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

8. Flächenbilanz

Der Planbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10.500 m².

9. Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden der Stadt Bochum keine Kosten entstehen, da die Ziele überwiegend in der Sicherung des Bestandes zu sehen sind.