

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum
Bebauungsplan Nr. 789 - Lyrenstraße -

für ein Gebiet südlich der Josef-Haumann-Straße, westlich der Lyrenstraße Haus-Nr. 1 - 11
und nördlich der Weststraße Haus-Nr. 42 - 62

- 1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung**
- 3. Bestandssituation**
- 4. Übergeordnete Planungen und Gutachten**
 - 4.1 Einzelhandel- und Zentrenkonzeption**
 - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
 - 4.3 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)**
 - 4.4 Gebietsentwicklungsplanung**
- 5. Ziele der Stadtentwicklung**
 - 5.1 Räumliches Ordnungskonzept**
 - 5.2 Flächennutzungsplanung**
- 6. Planverfahren**
 - 6.1 Aufstellungsverfahren**
 - 6.2 Ergänzendes Verfahren**
- 7. Planinhalt**
 - 7.1 Zielrichtung**
 - 7.2 Grundsätze der Abwägung**
 - 7.3 Festsetzungen**
 - 7.3.1 Gewerbegebiet**
 - 7.3.2 Mischgebiet**
 - 7.3.3 Bestandsschutz**
 - 7.3.4 Maß der baulichen Nutzung**
 - 7.3.5 Überbaubare Grundstücksflächen**
 - 7.3.6 Öffentliche Grünfläche**
- 8. Erschließung und Verkehr**
- 9. Kennzeichnungen**
 - 9.1 Altlasten / Ausgasungen**
 - 9.2 Bodenschutz und Altlasten**
 - 9.3 Ausgasungen**
 - 9.4 Bergbau**

- 10. Hinweise**
 - 10.1 Bodendenkmäler**
 - 10.2 Kampfmittelbeseitigung**
 - 10.3 Entwässerung/ Grundwassernutzung**
 - 10.4 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Vorschriften**
- 11. Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 12. Kosten**

1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bochum - Wattenscheid. Es liegt südlich und östlich des Gewerbegebietes Holland, westlich der Lyrenstraße, die den Innenstadtbereich Wattenscheid begrenzt und nördlich der Weststraße.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Plangrundriss zu entnehmen.

2. Anlass, Absicht und Erfordernis

Um die gewerblich geprägten Bereiche des Plangebietes als östlichen Abschluss des Gewerbe Parks "Holland" mittel- bis langfristig für Produktionsbetriebe und unternehmensbezogene Dienstleistungen zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 789 - Lyrenstraße - erforderlich.

Zugleich sollen die Voraussetzungen zur Herstellung einer öffentlichen Grünverbindung von der Wattenscheider Innenstadt in die bereits als Naherholungsflächen gestalteten Grünflächen im Holland-Gelände geschaffen werden.

Aufgrund der Beantragung eines neuen Einzelhandelsbetriebs im gewerblich geprägten Bereich war es dringend geboten, die von der Stadt Bochum für das Holland-Gelände entwickelten Planungsvorstellungen planerisch zu sichern.

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet ist Bestandteil des ehemaligen Holland-Zechengeländes, das sich zwischen Lohrheidestraße, Lyrenstraße, Weststraße und Jahnstraße erstreckt. Große Flächenanteile dieses Gebietes wurden bereits durch den Bebauungsplan Nr. 508 - Stillgelegte Schachanlage Holland - überplant. In Randbereichen ist eine mischgebietstypische Nutzung vorhanden. Der überwiegende Teil ist aber durch Produktion und Dienstleistung gewerblich geprägt. Das im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 789 - Lyrenstraße - liegende Bürostudio (Lyrenstraße 11) stellt eine nichttypische Einzelhandelsnutzung im Bereich der ehemaligen Schachanlage Holland dar.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 789 - Lyrenstraße - ist in zwei unterschiedliche Bereiche gegliedert:

Den Bereich Lyrenstraße dominiert ein Autohaus. Vorgelagert ist hier eine ehemalige Tankstelle, die inzwischen als Kfz-Werkstatt genutzt wird. In Richtung Norden schließt sich ein Geschäftshaus an, das dem o.g. Bürostudio, einem spezialisierten Groß - und Einzelhandelsbetrieb mit Lagerhaltung, dient.

Der Bereich Weststraße stellt sich als typisches Mischgebiet im Übergang zwischen Innenstadt und den westlich angrenzenden Wohnvierteln dar. Hier sind in Teilbereichen der Erdgeschossflächen kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (Kiosk) bzw. Dienstleistungsbetriebe angeordnet.

Diese beiden Bereiche werden durch eine Grünfläche, die im Zuge der Errichtung des Autohauses angelegt wurde und daher über gefestigte Strukturen verfügt, voneinander abgeschiedet.

4. Übergeordnete Planungen und Gutachten

4.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzeption

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.

Auf der Grundlage des 'Räumlichen Ordnungskonzeptes', (vgl. 5.1) das erstmals die integrierten Versorgungszentren als wesentliche Ausstattungsmerkmale der Siedlungsschwerpunkte definiert, des 'Einzelhandelsstrukturgutachtens', sowie der strukturellen Veränderung des Einzelhandels hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 11.02./11.03.03 das 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum' als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert die 40 Versorgungszentren in ein 4-stufiges System. In Nachbarschaft zu dem Plangebiet (nicht-integrierter Standort) befindet sich gem. dieses Konzeptes das Versorgungszentrum Wattenscheid-Innenstadt (Zentrentyp Ib - überwiegend mittelzentrale Versorgungsfunktion).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat zu dem Zentrenkonzept der Stadt in seinen Sitzungen am 11. Februar und 11. März 2003 folgende Beschlüsse gefasst (Auszug):

"Durch geeignete Mittel des Planungsrechts und durch die Instrumente der Sicherung der Bauleitpläne (§§ 14 ff. BauGB) soll der weiteren Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht-integrierten Standorten unter Beachtung eines angemessenen Bestandsschutzes - der auch die Interessen der Eigentümer würdigt - entgegengewirkt werden."

Gegenüber dem Bestand von 1991 (ca. 26.800 qm) hat sich die Verkaufsfläche des Zentrums von Wattenscheid bis 2002 nach Ergebnissen des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens (Der Stadtbezirk Bochum-Wattenscheid als Einzelhandelsstandort, GMA, Köln, 04/2002.) auf ca. 15.450 qm verringert, (ohne Gertrudiscenter).

Dieses Gutachten bewertet die derzeitige Einzelhandelsausstattung "....als 'nur bedingt' geeignet, die mittelzentrale Versorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtbezirks sicherzustellen. Defizite sind insbesondere bei den innenstadttypischen Angeboten im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren festzustellen. Auch der innerstädtischen Lebensmittelausstattung kommt nur eine untergeordnete Versorgungsbedeutung zu.

Den strukturprägenden kleineren und mittelgroßen Fachgeschäften fehlen großflächige Magnetbetriebe, die als Frequenzbringer dienen können. Die Leistungsfähigkeit der Betriebe ist insgesamt als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten."

Um die Bestandsfähigkeit des Stadtbezirkszentrums sicherzustellen, empfiehlt das Gutachten eine Priorisierung der Einzelhandelsentwicklung der Innenstadt Wattenscheid gegenüber dezentralen Standorten vorzunehmen. Das Gutachten wurde in einer gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ausschusses für Arbeit Wirtschaft und Beteiligungen und der Bezirksvertretung Bochum-Wattenscheid am 23.04.2002 behandelt, die u.a. mit folgender Feststellung schloss:

"Die Fortentwicklung der Wattenscheider Innenstadt ist Zielrichtung aller parlamentarischen Gremien. Sie ist unter gesamtstädtischen Gesichtspunkten zu betrachten."

Die räumliche Definition des Innenstadtbereichs (s. Anlage) umfasst danach im Wesentlichen das bereits gegenwärtig entwickelte Geschäfts- und Dienstleistungszentrum und wird u.a. im Westen durch die Lyrenstr. begrenzt. Von

einer Ausweitung dieses Entwicklungsbereichs sollte Abstand genommen werden, um eine weitere Zersplitterung des Geschäftsbesatzes zu verhindern.

Innerhalb dieses Bereichs wird die Entwicklung auf die drei Planstandorte Gertrudisplatz/Alter Markt, August-Bebel-Patz und Hochstr./Swidbertstr. gelenkt, um die städtebaulichen

Schwerpunkte des mittelzentralen Versorgungsbereichs funktional und gestalterisch aufzuwerten.

Die im o.a. GMA-Gutachten vorgeschlagene Abgrenzung des räumlichen Zentrumsbereichs Wattenscheid wird in diesem Bebauungsplan berücksichtigt. Die Abgrenzung stellt sich auf Grund der vorhandenen Situation als sinnvoll dar und ist geeignet, die künftige Entwicklung zu ordnen. Der Bereich östlich der Lyrenstraße ist dem Innenstadtbereich Wattenscheid zuzuordnen. Die Lyrenstraße bewirkt als Hauptverkehrsstraße eine eindeutige Trennung zwischen dem Innenstadtbereich und angrenzenden, anderweitig genutzten Quartieren.

Zum Schutz und zur Entwicklung dieser Gebiete im Sinne der angegebenen stadtplanerischen Ziele ist es im Ergebnis gerechtfertigt und geboten und auch notwendig, gerade auch die im Zentrum gewünschten Einzelhandelseinrichtungen außerhalb dieses Bereiches auszuschließen.

4.2 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.

4.3 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, Dortmund, Kassel) und der die großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal - 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. § 6, § 21 und § 24 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, Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten (SSP), Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

4.4 Gebietsentwicklungsplanung

In der weiteren Ausdifferenzierung der landesplanerischen Vorgaben weist der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 im 'Regionalen Ordnungssystem' für Bochum 13 Siedlungsschwerpunkte aus, die in einem 3-stufigen System von oberzentralen-, mittelzentralen- und Nahversorgungseinrichtungen differenziert sind.

Als Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist im Gebietsentwicklungsplan formuliert, dass die Siedlungsstruktur vorrangig in Ausrichtung auf das zentralörtliche Gliederungssystem des LEP NRW zu entwickeln ist und hierbei eine verstärkte Konzentration der Siedlungsentwicklung anzustreben ist.

Nach dem Gebietsentwicklungsplan liegt das Plangebiet im allgemeinen Siedlungsbereich.

5. Ziele der Stadtentwicklung

5.1 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im 'Räumlichen Ordnungskonzept' (ROK) der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf.

Wesentliches Ziel, das durch dieses Konzept erreicht werden soll, ist u.a. eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte (SSP) umfassen.

Als weitere Aspekte sind die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.03.95 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B₁, B₂, C), die die Schwerpunkte der Entwicklung darstellen. 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 (SSP) Wattenscheid-Innenstadt, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 2. Größenordnung (Typ B1).

5.2 Flächennutzungsplanung

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip (ROK u. Zentrenkonzept), wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen Systems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächertem Angebot an Versorgungsleistungen gesichert werden kann.

Im Einzelnen bedeutet dies die zweckmäßige Neuordnung, die bedarfsgerechte Entwicklung der Fläche für Wohnungen, Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, Grün- und Freizeitanlagen, Verkehrs- und Versorgungsanlagen nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung.

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 vom Rat der Stadt Bochum am 13.06.1979 beschlossene Flächennutzungsplan ist seit dem 31.08.1980 wirksam. Für den Planbereich stellt er den nördlichen Bereich als "Gewerbliche Baufläche" und den südlichen Bereich als "Gemischte Baufläche" dar.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Planverfahren

6.1 Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 789 - Lyrenstraße - wurde am 19.02.2002 vom Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst. Ortsüblich bekannt gemacht wurde der Aufstellungsbeschluss am 08.03.2002. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 28.04.2003 bis zum 05.06.2003 statt. Die Planung wurde am 08.05.2003 im Zuge der Bürgerversammlung im Rathaus Wattenscheid erörtert. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.04.2003 beteiligt.

Folgende Stellungnahmen gingen bei der Stadt Bochum ein:

- o Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten;
- o Hinweise zur Altlastensituation;
- o Hinweise zu Denkmälern (ehem. Burg Lyren);
- o Hinweise zu Kampfmitteln.

Anregungen der Bürger sind während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung der Verwaltung nicht vorgetragen worden.

Zur Sicherung der Planung wurde vom Rat der Stadt Bochum am 30.01.2003 die Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 789 - Lyrenstraße - beschlossen, die am 25.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 789 ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 09.08.2004 bis 10.09.2004 öffentlich ausgelegt worden. Parallel erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Planungsauslegung wurde am 29./30.07.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan auf Anregung der Stadtwerke Bochum und der Verwaltung in folgenden Punkten modifiziert:

Zugunsten der Stadtwerke Bochum wurde eine Fläche im Bereich Weststraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Die Baulinie entlang der Lyrenstraße wurde geringfügig geändert und dem Bestand angepasst. Die Abgrenzung zwischen gewerblicher Ausweisung und Grünfläche/Parkanlage wurde auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung angepasst.

Das in der Auslegung genannte Planzeichen 3 (Fremdkörperfestsetzung) wurde auf die bestehenden betrieblichen Nutzungen konkretisiert und daher durch die Planzeichen 3 und 4 ersetzt. Um den Zielen des Bebauungsplanes gerecht zu werden, ist als Genehmigungsvoraussetzung für Erweiterungen/Erneuerungen der genehmigten und ausgeübten Nutzungen die Vereinbarkeit des Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommen worden. Die Intention des Bebauungsplanes Nr. 789 - Lyrenstraße - im Kontext mit dem bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 508 ausgedrücktem Planungsziel für das ehemalige Zechengelände Holland wird hierdurch klarer zum Ausdruck gebracht.

Auf Anregung der Verwaltung wurden zusätzlich in folgenden Punkten Ergänzungen/Änderungen vorgenommen:

- Punkt 7.3.1 der Begründung - (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V. mit § 6 BauNVO) wurde geändert in (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 6 BauNVO);
- Punkt 9.2 der Begründung - Altlasten - wurde geändert in Punkt 9.2 Bodenschutz und Altlasten;
- Punkt 9.3 der Begründung - Ausgasungen - wurde aufgrund aktueller gutachterlicher

- Stellungnahmen geändert;
 Punkt 10.3 der Begründung - Entwässerung - wurde geändert in 10.3 Entwässerung/Grundwassernutzung - mit dem Zusatz: Eine Grundwassernutzung im Plangebiet ist auszuschließen.

Die vorgenannten Änderungen wurden im Änderungsplan Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 789 aufgenommen.

Die Änderungen berührten nicht die Grundzüge der Planung, so dass eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wurde. Die von den Änderungen Betroffenen wurden schriftlich unterrichtet und ihnen gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB eine angemessene Frist zur Stellungnahme eingeräumt.

Gem. § 244 Abs. 2 BauGB wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung abgeschlossen.

Der Rat der Stadt Bochum hat am 03.03.2005 den Bebauungsplan Nr. 789 - Lyrenstraße - als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung der Satzung am 09.03.2005 trat der Bebauungsplan in Kraft.

6.2 Ergänzendes Verfahren

Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 789 hat eine interne Überprüfung der Stadtverwaltung ergeben, dass einzelne Inhalte des Bebauungsplanes eventuell rechtsfehlerhaft sind.

Zum einen enthielt der Bebauungsplan keine Festsetzung über die Grundflächenzahl (GRZ). Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Zwar wird in der einschlägigen Fachliteratur die Meinung vertreten, dass für einen einfachen Bebauungsplan in einem Gebiet nach § 34 BauGB bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf die Festsetzung einer GRZ verzichtet werden kann (vgl. Bielenberg (1997) in Ernst / Zinkahn / Bielenberg: Kommentierung zum Baugesetzbuch, § 16 Rn. 30), Rechtssicherheit besteht diesbezüglich jedoch nicht.

Zum anderen war die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse an der Lyrenstraße nicht eindeutig dargestellt. Planerische Absicht war die Festsetzung einer Mindestzahl der Vollgeschosse von zwei und einer Höchstzahl von drei. Die entsprechende Signatur wurde in der Planzeichnung jedoch mit einem Kreis umgeben, was nach der Legende zum Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entspricht. Insoweit ist die Signatur in der Planzeichnung widersprüchlich zur Planlegende.

Schließlich war auch die Beschlussfassung der Satzung durch den Rat der Stadt Bochum nicht eindeutig, weil zwei Pläne (Grundrissplan und Änderungsplan Nr. 1) gleichzeitig beschlossen wurden. Durch Dringlichkeitsbeschluss vom 29.11.2005 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr daher die Behebung der Mängel in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB, neue Fassung, sowie die erneute Auslegung des Planentwurfes (Änderungsplan Nr. 2) beschlossen (vgl. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 13.12.2005, Pkt. I/6 der TO). Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren an der Stelle wieder aufgegriffen und fehlerfrei fortgesetzt wurde, an welcher der Fehler aufgetreten ist.

Auch inhaltlich wurde der Bebauungsplan geringfügig geändert. Aufgrund der Tatsache, dass sich die vorhandene Bebauung entlang der Lyrenstraße überwiegend eingeschossig darstellt, wurde die Mindestzahl der Vollgeschosse von zwei auf ein Geschoss reduziert. Das Ziel einer straßenbegleitenden Bebauung und der Schaffung eines gefassten Straßenraumes wurde

durch die Reduzierung auf ein Geschoss nicht aufgegeben.

Die Identität der Planung bleibt trotz der Änderungen gleichwohl erhalten. Die wesentlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes ändern sich nicht.

Der Auslegungsbeschluss für den Änderungsplan Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 789 - Lyrenstraße - wurde am 02. Dezember 2005 veröffentlicht. Der Planentwurf hat dementsprechend vom 12.12.2005 bis zum 28.12.2005 öffentlich ausgelegen. Anregungen konnten gem. § 3 Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten und ergänzten Inhalten des Planentwurfes vorgebracht werden. Eine Änderung der Sach- und Rechtslage für die Abwägung wurde nicht festgestellt. Die vom Eigentümer des Grundstückes Lyrenstraße 9 vorgebrachten Anregungen bezogen sich nicht auf die Ergänzungen oder Änderungen des Plans. Sie wurden unter Bezug auf den bereits ergangenen Beschluss des Rates vom 03.03.2005 zurückgewiesen.

Die im Urteil des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen vom 22.12.2005 benannten Fehlermöglichkeiten wurden in dem vorstehenden Verfahren berücksichtigt, soweit sie nach Meinung der Stadt Bochum in einem ergänzenden Verfahren zu korrigieren sind.

7. Planinhalt

7.1 Zielrichtung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 789 wird das Ziel der Entwicklung der Flächen gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan verfolgt.

Ziel ist es, das mit großen finanziellen Anstrengungen der Stadt Bochum und des Landes Nordrhein-Westfalen entwickelte Gelände der stillgelegten Schachanlage "Holland" als hochwertigen Gewerbe- und Büropark in Richtung der Lyrenstraße weiterzuentwickeln.

Der gewerblich orientierte Bereich wird daher für Produktion und unternehmensbezogene Dienstleistungen durch den Ausschluss von Einzelhandel, Vergnügungsstätten und weiteren, dieses Ziel beeinträchtigende Nutzungen gesichert.

Das Plangebiet ist Bestandteil des ehemaligen Holland-Zechengeländes, das sich zwischen Lohrheidestraße, Lyrenstraße, Weststraße und Jahnstraße erstreckt. Große Flächenanteile dieses Gebietes wurden bereits durch den Bebauungsplan Nr. 508 - Stillgelegte Schachanlage Holland - überplant. Leitziel und Projektidee des von der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG) erworbenen Geländes ist die Stärkung des Zentrums von Bochum-Wattenscheid durch die Realisierung eines neuen Stadtteils unter dem Motto "Wohnen und Arbeit im Park". Neben einem Wohngebiet für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und einer ökologisch gestalteten Parklandschaft umfasst das Entwicklungsgebiet, welches 1990 in die 1. Prioritätsstufe der Internationalen Bauausstellung "Emscher Park" aufgenommen wurde, einen Gewerbe- im Büropark mit integrierten Innovations- und Gründerzentrum. Die im Bebauungsplan Nr. 508 ausgewiesenen Baufelder konnten bereits überwiegend einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Bereits in diesem Plan wurden die zulässigen gewerblichen Nutzungen eingeschränkt, um die Realisierung der von der Stadt Bochum geplanten städtebaulichen Konzeption sicherzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 789 ist es, das für das Holland-Gelände entwickelte Konzept in Richtung der Lyrenstraße fortzuentwickeln und damit den neuen Stadtteil an das Zentrum von Wattenscheid anzuschließen.

Im Bebauungsplan Nr. 789 werden folgerichtig dieselben stadtentwicklungsplanerischen Leitvorstellungen umgesetzt, die auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 508 zugrunde gelegt wurden.

Diese liegen insbesondere in der Sicherung gewerblicher Flächen für Produktion und gewerbliche Dienstleistungen als auch in der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche in Bochum-Wattenscheid sowie der Entwicklung gemischt genutzter Bereiche für Wohnen und Arbeiten.

Im Bebauungsplan Nr. 789 - Lyrenstraße - werden in Verbindung mit der vorhandenen

Erschließung die zur Beurteilung von baulichen Vorhaben i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB erforderlichen Festsetzungen getroffen. Durch die Festsetzung einer Baulinie zur Lyrenstraße soll eine klar definierte Raumkante entstehen, die in Verbindung mit dem neu entstandenen Gertrudiscenter auf der gegenüberliegenden Straßenseite den Straßenraum der Lyrenstraße räumlich fasst.

Die bestehende, begrünte Freifläche, die als Zäsur zwischen dem gewerblich geprägten und gemischt genutzten Bereich fungiert, soll durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gesichert und zukünftig als fußläufig erschlossene Grünverbindung zwischen der Wattenscheider Innenstadt und dem Gewerbepark Holland dienen.

7.2 Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Maßgabe für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet auch, dass sich die Bauleitpläne auf diejenigen Inhalte beschränken sollen, die zur Sicherung bzw. Herstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Im vorliegenden Fall wird den Belangen des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, des Handwerks und der unternehmensbezogenen Dienstleistungen sowie den Belangen der zentralen Versorgungsbereiche Vorrang gegenüber den Belangen des Eigentums eingeräumt.

Die Stadt Bochum schließt sich den Ergebnissen des GMA-Gutachtens (vgl. Ziff. 4.1) an und konkretisiert damit das vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 11.03.2003 beschlossene Zentrenkonzept.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Zentrums Bochum-Wattenscheid. Eine Ausweitung des Innenstadtbereiches Wattenscheid über die Lyrenstraße nach Westen ist nicht vertretbar. Vielmehr ist das Plangebiet Bestandteil des Entwicklungsbereiches des ehemaligen Zechengeländes "Holland", das einen eigenständigen Gebietscharakter entfaltet. Entsprechend den stadtentwicklungsplanerischen Zielen wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 508 - Stillgelegte Schachtanlage Holland - dezidierte Festsetzungen, auch in Bezug auf Einschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandel, getroffen. Analog des im Bebauungsplan Nr. 508 festgelegten Gebietscharakters sind im Bebauungsplan Nr. 789 Festsetzungen getroffen worden.

Die räumliche Fortführung des Entwicklungsbereiches und dessen Anschluss an die Innenstadt von Bochum-Wattenscheid ist von elementarer Bedeutung für den Erfolg der Gesamtmaßnahme.

Angesichts der bisherigen Nutzung der Gewerbegrundstücke werden den stadtentwicklungsplanerischen Zielen (Fortentwicklung des Holland-Geländes, Konzentration des Einzelhandels in der Innenstadt und der Freihaltung von preisgünstigen Flächen für Produktion und Dienstleistungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen) ein höheres Gewicht zugemessen als den Interessen der Eigentümer an einer möglichst unbeschränkten Nutzung.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungsarten (z.B. Einzelhandel, Vergnügungsstätten) wirkt sich eindeutig begünstigend auf die Entwicklung der Bodenpreise im Sinne der Vorhaltung von Flächen für produzierendes Gewerbe und produktionsorientierter Dienstleistungsbetriebe aus. Der Ansiedlungsdruck durch Nutzungsarten, die höhere Bodenpreise realisieren können (z. B. Einzelhandel, Vergnügungsstätten), wird hierdurch unterbunden. Eine weitere Spezifizierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen ist nicht erforderlich, da von anderen gewerblichen Nutzungen, z. B. Lagerhäusern, ein Verdrängungseffekt durch Steigerung der Bodenpreise nicht initiiert wird.

Gleichwohl ist sich die Stadt Bochum bewusst, dass die im geplanten Gewerbegebiets vorhandenen Nutzungen nicht vollständig mit der vorgenannten Konzeption zu vereinbaren sind. Insoweit muss die Stadt neben der Definition einer Soll-Zustandes für das Gewerbegebiet auch den Ist-Zustand in ihre Abwägungsentscheidung einbeziehen.

Um den mit einer Rücksetzung der vorhandenen Nutzungen auf einen passiven Bestandsschutz verbundenen Härten für die Eigentümer entgegenzuwirken, soll diesen ein aktiver Bestandsschutz zugebilligt werden. Die Stadt Bochum tut dies auch in Kenntnis, dass sich ihre städtebauliche Konzeption für diesen Teilbereich des Holland-Geländes erst mittel- bis langfristig umsetzen lässt. Da von den vorhandenen Nutzungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen ausgehen, ist diese zeitliche Zurücksetzung der eigenen Planvorstellungen jedoch hinnehmbar. Die Verlagerung der vorhandenen Betriebe wäre dagegen unverhältnismäßig.

Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen können diese Verkehrsströme im vorhandenen Straßenraum und der koordinierten Signalisierung der Kreuzungen bzw. Einmündungen mit der Friedrich-Ebert-Straße/Josef-Haumann-Straße, der Brinkstraße und der Weststraße verträglich abgewickelt werden (vgl. Ziff. 8.).

Die Anbindung verkehrsintensiver Nutzungen kann wegen der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Lyrenstraße nicht zugelassen werden. Die Vermeidung verkehrsintensiver Betriebe (u. a. Einzelhandel) durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes dient somit der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

7.3 Festsetzungen

7.3.1 Gewerbegebiete

Der nördliche Teil des Plangebietes stellt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dar. Die Flächen sind bereits heute bis auf geringe Ausnahmen bebaut und werden in überwiegendem Maße von gewerblichen Betrieben geprägt.

Das Gewerbegebiet erhält folgende textliche Festsetzungen:

Planzeichen 1

Gewerbegebiete nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Abweichend hiervon sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 6 BauNVO). Für die Gewerbegebiete 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 eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten (i.S.v. § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO) und Tankstellen (i.S.v. § 8 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Unzulässig sind ebenfalls Gewerbebetriebe mit Musikdarbietungen, Anlagen für

sportliche Zwecke sowie gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Centern, Bordellen, Dirnenunterkünften, Massagesalons. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden (§ 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO).

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Plangebiet entsprechend seiner planerischen Zielsetzung entwickelt wird. Dabei werden die bereits genannten Zielrichtungen verfolgt:

- Integration des Plangebietes in den Gewerbe- und Büropark Holland (vgl. Bebauungsplan Nr. 508);
- langfristige Sicherung der heute verfügbaren Flächenpotentiale für produzierende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen außerhalb des Einzelhandels und des Freizeitbereiches;
- dämpfende Wirkung auf die Grundstückspreise für das produzierende Gewerbe;
- Schutz des bestehenden Zentrums Bochum-Wattenscheid durch den Ausschluss neuer Einzelhandelsbetriebe.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes, die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, bleibt auch bei dem vorgenommenen Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen und der Einschränkung der Einzelhandelsnutzung und den weiteren Nutzungen gewahrt. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass das Gewerbegebiet vor allem für das Gewerbe und gewerbliche Dienstleistung ausgewiesen ist und hier eine breites Spektrum möglicher Nutzungen zulässt.

In Verbindung mit Planzeichen 3 und 4 (Bestandsschutz, vgl. Pkt.7.3.3) wird sichergestellt, dass im Gebiet die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die als Nachfolgenutzung zurzeit bestehender Betriebe geplant sind, unzulässig ist, soweit hierfür bestehende Genehmigungen nicht ausreichen.

Vom Ausschluss des Einzelhandels ausgenommen sind Betriebe, bei denen der Verkauf von Waren an den Endverbraucher lediglich einen untergeordneten Bestandteil eines produzierenden oder handwerklichen Betriebes darstellt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass auch solche produktionsgeprägte Betriebe angesiedelt werden können, bei denen in der Praxis auch Verkauf von Waren stattfindet, ohne dass hierin aber der Hauptzweck des Betriebes liegen würde (z. B. Kfz-Reparaturwerkstätten). Die Festsetzung berücksichtigt die gewerbliche Praxis, ohne dass die Zielsetzung des Bebauungsplanes für diesen Bereich des Holland-Geländes berührt wird.

Der in Planzeichen 1 geforderte Zusammenhang zwischen Einzelhandel und Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen besteht nur dann, wenn dieser hinsichtlich der "Art" und dem "Umfang" eindeutig hergestellt werden kann. Soweit auf die "Art" abgestellt wird, dürfen nur solche Waren an den Endverbraucher abgegeben werden, die mit der geschäftlichen Ausrichtung des jeweiligen Betriebes übereinstimmen.

Soweit auf den "Umfang" abgestellt wird, darf die zulässige Obergrenze der an die Endverbraucher vertriebenen Waren maximal die auch tatsächlich vor Ort in der vorhandenen Betriebsstätte produzierten Waren umfassen.

Aus den o.g. Gründen werden auch Vergnügungsstätten, Bordelle, Eros-Center, Dirnenunterkünfte, Massagesalons sowie alle anderen Arten von Anlagen und Einrichtungen, die gewerblich betriebenen sexuellen Darbietungen oder Dienstleistungen dienen, im

gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Insgesamt ist durch die Ausschlüsse nur ein schmaler Bereich aus der Palette möglicher Nutzungen betroffen, so dass das Zurückstehen der Belange der Grundstückseigentümer im Interesse der Stärkung des Stadtzentrums Wattenscheid und der Verhinderung eines "Trading Down" Effektes im Umfeldbereich der Innenstadt vertretbar ist.

Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. Die Öffnung dieses Planbereiches für solche Nutzungen ist nicht mit der formulierten Zielsetzung für das Plangebiet in Einklang zu bringen. Entsprechend steht zu befürchten, dass ein Spielraum für Nutzungen gegeben würde, welche geeignet sind, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nachhaltig zu unterlaufen.

Im Gewerbegebiet erfolgt eine generelle Einschränkung der zulässigen Betriebe hinsichtlich ihres Störgrades. Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, also auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Hierdurch soll erreicht werden, dass sich die Immissionsbelastung der an der Weststraße liegenden Wohnungen gegenüber der derzeitigen Situation nicht verschärft. Denn die im Gewerbegebiet bereits vorhandenen Betriebe (Autohandel mit Reparatur, Büroartikelhandel) stellen sich gegenüber der Wohnnutzung als nicht wesentlich störend dar. Insoweit entspringt es dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, dass die durch Verkehrsimmissionen bereits vorbelastete Wohnnutzung infolge des Bebauungsplanes keinen weiteren Belastungen ausgesetzt wird. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass sich die Gewerbeflächen an der Lyrenstraße aufgrund der nicht unproblematischen Erschließungssituation (vgl. Gliederungspunkt 8) nicht für Betriebe mit einem intensiven Zu- und Abgangsverkehr eignen, dessen Immissionen wiederum den Störgrad des Betriebes maßgebend beeinflussen.

7.3.2 Mischgebiet

Mischgebiete (MI)

Mischgebiete nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Planzeichen 2

Für das Mischgebiet gilt die Einschränkung, dass Vergnügungsstätten, Bordelle, Eros-Center, Dirnenunterkünfte, Massagesalons sowie alle anderen Arten von Anlagen und Einrichtungen, die gewerblich betriebenen sexuellen Darbietungen oder Dienstleistungen dienen, nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).

Aufgrund des "Trading Down" Effektes, der durch die Ansiedlung von Spielhallen, Sex-Shops, Bordellen u.ä. verursacht werden kann, werden die Anlagen in diesem Bereich ausgeschlossen.

Wie aus einer Studie des DIFU (Deutsches Institut für Urbanistik)¹ zu innerstädtischen Strukturveränderung durch Vergnügungsstätten hervorgeht, ist ein Qualitätsverlust durch das Eindringen von negativ wirkenden Einrichtungen zu befürchten.

Diese Beeinträchtigung bewirkt über den unmittelbaren Standort hinaus einen Attraktivitätsverlust, indem hier städtebaulich negativ wirkende Fixpunkte gesetzt werden.

Darüber hinaus soll die hier ansässige Wohnbevölkerung vor unzumutbaren Belästigungen

¹

DIFU - Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin, April 1986 - Innerstädtische Strukturveränderungen durch Vergnügungsstätten -

geschützt werden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung, der durchgehend kleinteiligen Grundstücke und dem bestehenden Nutzungsgefüge aus Kleingewerbe und Dienstleistung werden keine weiteren Einschränkungen vorgenommen, da Ansiedlungen (insbesondere Einzelhandel), mit für die Innenstadt Wattenscheid nachteiligen Auswirkungen, nicht zu erwarten sind. Dem grundlegenden Planungsziel, der Sicherung von gewerblichen Flächen für Produktion und Dienstleistung, steht der Verzicht auf Einzelhandelsausschluss im Mischgebietsbereich nicht entgegen. Sollte die Entwicklung im Mischgebiet aber anders als erwartet verlaufen, würde in diesem Bereich planerisch nachgesteuert.

7.3.3 Bestandsschutz

Zur Sicherung bereits genehmigter und ausgeführter Nutzungen und dem hieraus gegebenen Vertrauensschutz bezüglich betrieblicher Entwicklung wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Planzeichen 3

Der vorhandene Betrieb - Bürostudio mit Verkaufs- und Ausstellungsflächen für Büromöbel und Bürobedarf, Büromaschinen-Werkstatt, Auslieferungslager - (Lyrenstr. 11) genießt grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der genehmigten Nutzungen können - auch wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans widersprechen - ausnahmsweise zugelassen werden. § 11 Abs. 3 BauNVO bleibt unberührt.

Diese Festsetzung beruht auf § 1 Abs. 10 BauNVO und beinhaltet, dass der in diesem Bereich ansässige Betrieb in seiner jetzigen Form auch weiterhin zulässig ist. Im Sinne dieser bestandsorientierten Planung sind die vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auch künftig in ihrem Bestand und mit einer Erweiterungsoption gesichert.

Der in der textlichen Festsetzung genannte Vorbehalt im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO schränkt die Ausweitung von Verkaufsfläche im Sinne der Planung zum Bebauungsplan soweit ein, dass dem Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind, diese aber in Bezug auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu prüfen sind. Ausgeschlossen sind durch die Festsetzung solche Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen, die dazu führen würden, dass der betreffende Betrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem Sonder- oder Kerngebiet zugelassen werden könnte. Dieses trägt der allgemeinen Zielsetzung für das Gewerbegebiet Rechnung.

Planzeichen 4

Die vorhandenen Betriebe - Autohaus mit Reparaturwerkstatt (Lyrenstr. 9) und Kfz- und Zweiradfachbetrieb (Lyrenstr. 5) - genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der genehmigten Nutzungen können - auch wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans widersprechen - ausnahmsweise zugelassen werden. § 11 Abs. 3 BauNVO bleibt unberührt.

Diese Festsetzung beruht auf § 1 Abs. 10 BauNVO und beinhaltet, dass die genannten Betriebe in ihrer jetzigen Form auch weiterhin zulässig sind. Im Sinne dieser bestandsorientierten Planung sind die vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auch künftig in ihrem Bestand und mit einer Erweiterungsoption gesichert.

Der in der textlichen Festsetzung genannte Vorbehalt im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO schränkt die Ausweitung von Verkaufsfläche im Sinne der Planung zum Bebauungsplan soweit ein, dass dem Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind, diese aber in Bezug auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu prüfen sind. Ausgeschlossen sind durch die Festsetzung solche Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen, die dazu führen würden, dass der betreffende Betrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem Sonder- oder Kerngebiet zugelassen werden könnte. Dieses trägt der allgemeinen Zielsetzung für das Gewerbegebiet Rechnung.

Durch die Planzeichen 3 und 4 wird für den größten Teil des im Bebauungsplan Nr. 789 ausgewiesenen Gewerbegebietes eine Fremdkörperfestsetzung i.S.d. § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Diese Festsetzung ist statthaft, weil sich das Gewerbegebiet nicht als ein isoliertes Baugebiet darstellt, sondern einen räumlich-funktionalen Teilbereich des im Bebauungsplan Nr. 508 festgesetzten Gewerbe- und Büroparks bildet. Wie unter Gliederungspunkt 5.1 dargelegt, ist es Zielrichtung des Bebauungsplanes Nr. 789, den Gewerbe- und Büropark in Richtung der Lyrenstraße auszuweiten und damit an die Innenstadt von Bochum-Wattenscheid anzubinden.

Das im Bebauungsplan Nr. 508 festgesetzte Gewerbegebiet ist im Bereich der festgesetzten Baufelder bereits überwiegend bebaut. Ca. 70% der ausgewiesenen Bauflächen sind einer baulichen Nutzung zugeführt worden. Die gliedernden Grünelemente innerhalb des Gewerbe- und Büroparks unterbrechen den Bebauungszusammenhang nicht, sondern sind integraler Bestandteil der Gewerbeparkskonzeption.

Für die Beurteilung, ob ein Baugebiet überwiegend bebaut ist und somit § 1 Abs. 10 BauNVO angewandt werden kann, ist der Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes maßgebend, in dessen Geltungsbereich die Fremdkörperfestsetzung erfolgt. Die Stadt Bochum betrachtet in diesem Sinne die in den Bebauungsplänen Nr. 508 und 789 festgesetzten GE-Gebiete als Teile eines einheitlichen Gewerbegebietes..

7.3.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsplan Nr. 2 durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die für die Baugebiete festgesetzte GRZ entspricht jeweils den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits bebaut. Im Einzelfall kann die tatsächliche überbaute Grundstücksfläche die festgesetzte GRZ überschreiten. Dies trifft auf jeden Fall für das Grundstück Lyrenstraße 11 zu, dessen Freibereiche fast gänzlich versiegelt wurden. Allerdings kann im Rahmen eines baubehördlichen Verfahrens auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO im Einzelfall von den Grenzen des Satzes 2 abgesehen werden. Zu berücksichtigen ist, dass ein Teil der überbauten Flächen auf dem Grundstück in versickerungsfähigen Materialien ausgeführt sind.

Für die Grundstücke Lyrenstraße 5 und 9 wird im Bebauungsplan eine gesonderte Regelung zur zulässigen GRZ getroffen. Demnach darf hier die GRZ durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische Bauten) bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden. Diese Sonderregelung gründet in der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) auf Teilflächen der beiden Grundstücke. Die betreffenden Teilflächen werden den Eigentümern für eine bauliche Nutzung entzogen. Zudem zählen diese Flächen nicht mehr zu den Baugrundstücken i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO. Insoweit ist es angemessen, den verbleibenden Baugrundstücken eine intensivere Überbauung zuzubilligen. Die GRZ von 0,95 ergibt sich aus der real vorhandenen Überbauung.

Planzeichen 5

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich im Bereich des Mischgebietes am baulichen Bestand. Im Bereich des Gewerbegebietes wird ebenfalls eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Diese Zahl korrespondiert auch mit dem gegenüberliegenden Neubau des Gertrudiscenters.

Die im Auslegungsplan (Grundrissplan) und dem Änderungsplan Nr. 1 festgesetzte Mindestzahl von zwei Vollgeschossen entlang der Lyrenstraße wird im Änderungsplan Nr. 2 auf ein Vollgeschoss reduziert. Dies resultiert aus der Tatsache, dass die vorhandene Bebauung überwiegend eingeschossig ist. Bauanträgen, die sich auf die vorhandenen Baukörper beziehen, hätte bei einer Festsetzung einer Mindestzahl von zwei Vollgeschossen unter Umständen entgegen gehalten werden müssen, dass die festgesetzte Mindestgeschosszahl nicht eingehalten werden würde. Insoweit dient der Verzicht auf eine mindestens zweigeschossige Bebauung dem Bestandsschutz der vorhandenen Anlagen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die vorhandene Bebauung zwar eingeschossig im Sinne der Bauordnung ist, die Höhe der Geschosse die Höhe von Normalgeschossen (2,5 m) jedoch deutlich überschreitet. Mit einer Höhe von bis zu 5 m entspricht der eingeschossige bauliche Bestand einer "normalen" zweigeschossigen Bebauung. Entscheidend für das städtebauliche Ziel der Definition einer Raumkante ist im übrigen nicht die Höhe der Gebäudeoberkanten sondern die Entstehung einer einheitlichen Bauflucht (daher wird hier eine Baulinie festgesetzt) im Zusammenhang mit der Bildung einer Fassadenfront, d.h. es soll unterbunden werden, dass auf der Baulinie lediglich Nebenanlagen oder Garagen errichtet werden. Durch die Festsetzung eines Mindestvollgeschosses wird sichergestellt, dass zur Lyrenstraße Hauptgebäude mit Aufenthaltsräumen errichtet werden und damit eine Fassadenfront entsteht.

Die Reduzierung der Mindestzahl der Vollgeschosse im Änderungsplan Nr. 2 steht dem planerischen Ziel der Definition einer Raumkante somit nicht entgegen.

Bei den westlichen, von der Lyrenstraße abgewandten Teilbaufenstern wird auf die Festsetzung einer Mindestzahl der Vollgeschosse verzichtet, da hier keine Raumkante notwendig ist.

7.3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien.

Das durch Baugrenzen gebildete Baufenster im Bereich des Mischgebietes orientiert sich im wesentlichen an der vorhandenen Straßenrandbebauung. Vorhandene Gebäudeteile, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, werden auf den Bestandsschutz reduziert. Eine quantitative Ausdehnung dieser Baukörper wird damit unterbunden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Bebauungsstruktur nicht weiter "ausfranst" und zu den öffentlichen Grünflächen eine geordnete Silhouette entstehen kann. Eine Abweichung kann im Einzelfall im baubehördlichen Verfahren zugelassen werden.

Auch die beiden Baufenster im Gewerbegebiet orientieren sich am baulichen Bestand. Somit soll eine kompakte Kubatur der Baukörper sichergestellt werden. Die Aufteilung in zwei aneinander liegende Baufenster erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung einer Baulinie an der Lyrenstraße wird vorgenommen, um den Straßenraum durch die Bildung einer eindeutigen Raumkante zu fassen.

7.3.6 Öffentliche Grünfläche

Die bestehende, begrünte Freifläche, die als Zäsur zwischen dem gewerblich geprägten und gemischt genutzten Bereich fungiert, wird durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gesichert und soll zukünftig als fußläufig erschlossene Grünverbindung zwischen der Wattenscheider Innenstadt und der Parklandschaft im Holland-Gelände dienen. Ein Erwerb der Fläche soll durch die Stadt Bochum vorgenommen werden.

Die Reduzierung der baulichen Möglichkeiten auf dem den Eigentümer verbleibenden Grundstück werden durch die Festsetzungen der Maße der baulichen Nutzung weitestgehend ausgeglichen (vgl. Ziff. 7.3.4).

8. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist über die Weststraße und Lyrenstraße an das überörtliche Verkehrsnetz und die BAB A 40 angebunden. Eine ausreichende Erschließung ist für die im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen gegeben, so dass hierzu keine Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen.

Die Innenstadtrandlage sichert einen ausreichenden Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der öffentliche Personennahverkehr tangiert das Plangebiet mit der Straßenbahnlinie 302 und den Buslinien 365, 386 und 389.

Die Lyrenstraße (K 9) ist eine vierstreifige Hauptverkehrsstraße mit regionaler Verbindungsfunktion. Sie hat in dem betrachteten Abschnitt zwischen Weststraße und Friedrich-Ebert-Straße/Josef-Haumannn-Straße eine Verkehrsbelastung von ca. 21.000 Kfz/Werhtag. Die Lyrenstraße weist eine dichte Abfolge von signalgesicherten Kreuzungen und Einmündungen auf, die teilweise mit eigenen Linksabbiegespuren (Friedrich-Ebert-Straße/Josef-Haumann-Straße, Brinkstraße) versehen sind. An der Kreuzung Lyrenstraße/Weststraße gibt es keine gesonderten Linksabbiegespuren.

Die Anbindung der gewerblichen Flächen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit grundsätzlich über die westliche Richtungsfahrbahn (Nord-Süd) "rechts rein - rechts raus" möglich.

Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen können diese Verkehrsströme im vorhandenen Straßenraum und der koordinierten Signalisierung der Kreuzungen bzw. Einmündungen mit der Friedrich-Ebert-Straße/Josef-Haumann-Straße, der Brinkstraße und der Weststraße verträglich abgewickelt werden.

Die Anbindung verkehrsintensiver Nutzungen kann wegen der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Lyrenstraße nicht zugelassen werden. Die Vermeidung verkehrsintensiver Betriebe (u. a. Einzelhandel) durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes dient somit der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

9. Kennzeichnungen

9.1 Altlasten/Ausgasungen

Für das Plangebiet wurde aus bodenschutzrechtlicher und altlastentechnischer Sicht eine orientierende Untersuchung (Gutachten des Chemischen Untersuchungsamtes vom 14.01.2004) durchgeführt. Als Grundlage der Bewertung dienen die analog zur Bestandsnutzung geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Gemäß der Luftbildauswertung ist nordöstlich der Fläche ein Auengebiet des Wattenscheider Baches verzeichnet. Unmittelbar nordwestlich angrenzend liegt das ehemalige Betriebsgelände der Zeche und Kokerei Holland 3/4/6, das im Altlastenkataster als Altstandort erfasst ist. Auf dem Gelände selbst befindet sich ein ehemaliger Tankstellenstandort und ein

Kfz-Betrieb.

In etwa übereinstimmend mit der Teilung des Plangebietes in Mischgebiet (Weststraße) und Gewerbegebiet (Lyrenstraße) zeigt sich grob betrachtet auch eine Zweiteilung der unter der Geländeoberkante (GOK) zunächst anstehenden aufgefüllten Böden. Während im nördlichen Gewerbegebiet Auffüllungsmächtigkeiten zwischen 3,2m und 5,8m unter GOK angetroffen wurden, sind im südlichen Gebiet lediglich Tiefen zwischen 0,8m und 2,1m erbohrt worden.

Die Auffüllung setzt sich im Gewerbegebiet (RKS 4-10) in unterschiedlicher Art und Weise aus Schlacke, Sand, Bergematerial, Schluff und z. T. auch Kohle-/Klärschlamm (RKS 4 und 6) zusammen. Organoleptische Auffälligkeiten wurden in den Bohrungen RKS 4, 6, 9 und 10 wahrgenommen. Im Bereich der RKS 5 kamen 3 Bohransätze vorzeitig innerhalb der Auffüllung in Tiefen von ca. 0,6 m u. GOK fest. Hier können gröbere Auffüllungen wie Fundamente, Mauerwerk o.ä. nicht ausgeschlossen werden.

Im Mischgebiet (RKS 1-3) setzt die Auffüllung sich dagegen aus Mutterboden, Schluff, Sand, Schlacke, Koks- und Ziegelresten zusammen. Unterlagert wird die Auffüllung vom gewachsenen Boden, der aus feinsandigem Schluff besteht.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden gemäß der Analytik der untersuchten oberflächennahen Mischproben die jeweiligen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Industrie- und Gewerbegrundstücke (Lyrenstraße) und auch für Wohngebiete (Weststraße) eingehalten, sodass die bestehende Nutzung möglich ist.

In den Nutzgärten Weststraße 52 und 56 wurde für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze der Prüfwert für Benzo(a)pyren in beiden Gärten überschritten (max. 3,24 mg/kg > Grenzwert 1 mg/kg). Zusätzlich wird hiermit auch der Prüfwert für Kinderspielplätze (2 mg/kg) nicht eingehalten. Hier ist die Flächennutzung als Kinderspielfläche und Nutzgarten ohne Ausführung von vorherigen Sicherungsmaßnahmen auszuschließen (s. Kennzeichnung in Anlage). Die Eigentümer werden vom Umweltamt informiert.

Die oberflächennahen PAK-Konzentrationen (0-0,3 m) auf diesen Grundstücken liegen bei jeweils ca. 44 mg/kg und damit deutlich oberhalb des abfallrechtlich relevanten LAGA Z2-Wertes (20 mg/kg). Sofern Baumaßnahmen erfolgen, ist anfallender Bodenaushub wahrscheinlich nicht wieder einbaubar und muss entsorgt werden.

Der Vergleich der maximalen Stoffkonzentrationen der Bohrungen mit den Prüfwerten für Industrie- und Gewerbegebiete (BBodSchV) zeigt aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Überschreitungen. Die Prüfwerte sind hier jedoch nur zur Orientierung heranzuziehen.

Die maximalen Konzentrationen der Bohrungen liegen im Bereich der RKS 4 und 5 (Gewerbegebiet). Hier wurden Gehalte an PAK (n. EPA) von ca. 44 mg/kg, Blei (1621 mg/kg), Kupfer (1521 mg/kg) und Zink (2739 mg/kg) angetroffen, die alle deutlich oberhalb des jeweiligen abfallrechtlich relevanten LAGA Z2-Wertes liegen. Da diese Konzentrationen in Tiefen zwischen 0,2 und 0,7 m (RKS 5) bzw. 0,3 bis 5,0 m (RKS 4) vorliegen und die Oberfläche weitestgehend versiegelt ist, ist eine gesundheitliche Gefährdung nicht zu befürchten. Sofern Baumaßnahmen erfolgen, ist anfallender Bodenaushub wahrscheinlich nicht wieder einbaubar und muss entsorgt werden.

Die Analytik der Bodenproben an Kohlenwasserstoffen und BTEX zeigt im Bereich der RKS 7 (Autohaus Fischer) Auffälligkeiten, die gemäß LAGA Z 2 einzustufen sind. Unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen sind solche Böden wieder einbaubar.

Die Analysen der Bodenluftproben weisen für den Parameter Methan (CH₄) keine Auffälligkeiten auf. Die gemessenen Gehalte liegen unter der Bestimmungsgrenze von 0,1 Vol.-%. Die Konzentrationen an Kohlendioxid (CO₂) lagen zwischen < 0,1 Vol.-%. und maximal 4,4 Vol.-%. Die über Aktivkohle gezogene Luft wurde auf die aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole (BTEX) sowie Naphthalin

analysiert - die Substanzen waren nicht nachweisbar.

Folgende Kennzeichnungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.2 Bodenschutz und Altlasten

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden gemäß der Analytik der untersuchten oberflächennahen Mischproben die jeweiligen Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke (Lyrenstraße) und auch für Wohngebiete (Weststraße) eingehalten, sodass die bestehende Nutzung möglich ist.

Für das Mischgebiet (Weststraße) sind vor der Realisierung einer möglichen höherwertigen Nutzung (Nutzgarten, Kinderspielfläche etc.) weiterführende Detailuntersuchungen nach der BBodSchV mittels eines Fachgutachters erforderlich. Diese sind mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Für die gekennzeichneten Flächen innerhalb des Mischgebietes gilt außerdem, dass hier die Flächennutzung als Kinderspielfläche und Nutzgarten ohne Ausführung von vorherigen Sicherungsmaßnahmen ausgeschlossen wird. Die Sicherungsmaßnahmen sind mit dem Umweltamt abzustimmen.

Sofern im Gewerbegebiet (Lyrenstraße) Baumaßnahmen mit Erdarbeiten durchgeführt oder höherwertige Wohnnutzung angestrebt werden, ist eine gutachterliche Begleitung bzw. erneute Bewertung mittels eines Fachgutachters erforderlich. Diese ist mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen. Der Fachgutachter ist mit der Baubeginnanzeige zu benennen. Die Erdarbeiten sind in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und dem Umweltamt zuzusenden.

Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz - und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist im Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

Kontaminierte Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen (vgl. Kreislaufwirtschafts - und Abfallgesetz).

9.3 Ausgasungen

Mit Datum vom 17.09.2004 legte die DMT eine erste "Stellungnahme zum Schutz der Tagesoberfläche gegen Gefahren durch schädliche Gase im Bereich des Bebauungsgebietes Lyrenstraße in Bochum-Wattenscheid" vor.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden vor allem im Bereich der Gewerbeflächen an der Lyrenstraße Spuren von Methan in der Bodenluft festgestellt, die eine diffuse Ausgasung an der Tagesoberfläche belegen.

Gemäß Stellungnahme stellen die gemessenen Werte für sich keine Gefährdung für Menschen und Gebäude dar, der Gutachter schließt aber nicht aus, dass in unbelüfteten, fensterlosen Kellerräumen im Laufe der Zeit Gasansammlungen auftreten können. Aufgrund der Messergebnisse empfiehlt der Gutachter folgende Maßnahmen:

- fensterlose Kellerräume sind entweder durch längeres Öffnen der Türen

oder durch Herstellung einer Lüftungsöffnung (Querschnittsfläche 20 cm X 20 cm) zum Nachbarraum oder nach draußen zu belüften;

- bei Neubauten ist nach der DIN 18195, Teil 5 und Teil 9 - Abdichtung für mäßige Beanspruchungen (= Bauwerksabdichtungen gegen nichtdrückendes Wasser) vorzugehen;
- bei Eingriffen in den Boden tiefer als 0,5 m unter Geländeoberkante sind die Bauausführenden gegenüber Gefahren durch schädliche Gase (Methan, Kohlendioxid) gemäß den einschlägigen Richtlinien und Vorschriften (z.B. "BG-Regeln Kontaminierte Bereiche" BGR 128) zu schützen. Während der Arbeitszeit sind die Gehalte an Methan, Kohlendioxid und Sauerstoff mittels tragbarer Gasmessgeräte laufend zu kontrollieren; bei Überschreiten der festgelegten Grenzwerte sind die Arbeitsräume mittels Ventilatoren und Luttenleitungen zu belüften.

Gemäß der ergänzenden Stellungnahme vom 02.12.2004 führen die nördlich des B-Plan-Bereiches liegenden Schächte der ehemaligen Zeche Holland 3/4/6 zur Zeit kein Methangas. Nach Prüfung entsprechender Unterlagen zur Entwässerung und Versorgung des B-Plan-Bereiches sowie des ehemaligen Zechengeländes ist eine Verschleppung eventueller Ausgasungen aus den Schächten in die Grundstücke des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da die fraglichen Leitungstrassen voneinander getrennt verlaufen.

Der Wasserstand auf dem stillgelegten Bergwerk Holland wird zur Zeit von der Wasserhaltung Zollverein auf einem Niveau von ca. 950 m unter NN gehalten. Eine Einstellung der Wasserhaltung ist zur Zeit nicht vorgesehen. Sollte in Zukunft dennoch ein Wasseranstieg im Bereich des Grubengebäudes vorgenommen werden, so ist aufgrund der Geometrie des Grubengebäudes eine Verstärkung der Ausgasung im betrachteten Bebauungsplanbereich auch dann nicht zu erwarten.

9.4 Bergbau

Im Stadtgebiet Bochum ist der Bergbau umgegangen. Aus diesem Grund wird folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Unter den im Bebauungsplangebiet 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.

10. Hinweise

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

Ein Teilbereich des Plangebietes tangiert den mittelalterlichen Adelssitz Haus Lyren, ein Lehen der Abtei Werden, dessen Reste bereits bei der Anlage des Luftschutzbunkers 1941 in einer Tiefe von 5 m angeschnitten werden konnte.

Folgender Hinweis wird daher zusätzlich aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen im markierten Bereich ist das Westfälische Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege zwei Wochen vor Baubeginn schriftlich zu benachrichtigen, damit eine Baustellenbeobachtung eingeplant werden kann.

10.2 Kampfmittelbeseitigung

Der Bebauungsplanbereich liegt nicht innerhalb eines beim Staatlichen Kampfmittelräumdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer Flakstellung. Eine Luftbilddauswertung oder Sondierung ist daher nicht (zwingend) erforderlich.

Sollte erst bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Baumaßnahmen nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.

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

10.3 Entwässerung/Grundwassernutzung

Öffentliche Kanäle sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich des Bebauungsplangebietes befindet sich auf dem ehem. Zeche Holland-Gelände ein öffentliches Regenrückhaltebecken.

Bei Um- oder Anbauten sollte daher das Regenwasser nicht in die Mischkanalisation eingeleitet werden, sondern das Regenrückhaltebecken beaufschlagen. Das gleiche gilt für evtl. Abkopplungsmaßnahmen von unverschmutzten versiegelten Flächen.

Eine Grundwassernutzung im Plangebiet ist auszuschließen.

10.4 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Vorschriften

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

11. Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsprüfung

Sind gem. § 21 des Gesetzes zur Neureglung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und

Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Bebauungsplan Nr. 789 bildet zusammen mit der vorhandenen Erschließung (Lyrenstraße, Weststraße) die Grundlage für die Zulässigkeit baulicher Vorhaben gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Soweit durch zulässige bauliche Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht wird, sind diese Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Insoweit ist zu prüfen, welche Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 789 erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes liegt derzeit eine nahezu hundertprozentige Versiegelung der Grundstücksflächen vor. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich demgegenüber keine Ausweitung der Versiegelung. Auch das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem nach § 34 BauGB zulässigen Maß nicht ausgeweitet. Insoweit ist ein Ausgleich im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Für das Mischgebiet stellt sich der Sachverhalt ähnlich dar. Auch hier bestehen auf Grundlage des § 34 BauGB bereits Baurechte. Eine Ausweitung dieser Baurechte erfolgt durch den Bebauungsplan Nr. 789 nicht. Statt dessen wird durch die hinteren Baugrenzen einer weiteren Ausweitung von Gebäuden in die tiefer gelegenen Grundstücksteile entgegengewirkt.

Zudem wird durch den Bebauungsplan die bewachsene Fläche südlich des Gebäudes Lyrenstraße 9 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und somit in ihrem Bestand gesichert.

Die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 789 ist somit nicht erforderlich.

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet. Es werden weder die Größenwerte für eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit noch die Prüfwerte für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erreicht oder überschritten. In der Nachbarschaft befinden sich keine ökologisch empfindlichen Gebiete.

12. Kosten

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche auf bislang privat genutzten Grundstücksflächen festgesetzt. Diese Flächen sollten von der Stadt Bochum erworben werden. Entsprechende Verhandlungen sind von den Fachämtern der Verwaltung aufzunehmen.