Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!
Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.
Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.
Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.
Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 07)	

STADT BOCHUM

Hochstraße / Postgasse

Bebauungsplan Nr. 46 a I - Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 a –

für ein Gebiet zwischen der Swidbertstraße, dem August-Bebel-Platz, der Voedestraße und der Hochstraße

Begründung gem. § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

(06.10.2009)

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung
2.1 Anlass und Erfordernis
2.2 Zielsetzung der Planung

3. Bestand und bestehende Planung
3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
3.2 Ziele der Raumordnung
3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung
3.4 Masterplan Einzelhandel
3.5 Flächennutzungsplanung (FNP)
3.6 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

4. Planverfahren
4.1. Planinhalt
4.2 Wesentliche Abwägungsentscheidungen
4.3 Festsetzungen
4.4 Fläche für Gemeinbedarf -Schule-
4.5 Kerngebiete (§7 BauNVO)
4.6 Öffentliche Verkehrsfläche
4.7 Kennzeichnungen
4.7.1 Bergbau
4.8 Hinweise
4.8.1 Kampfmittelbeseitigung
4.8.2 Bodenschutz
4.8.3 Bodendenkmäler

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 07)	

5. Denkmalschutz

6. Bisherige ortsbaurechtliche Festsetzungen

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

8. Erschließung

9. Flächenbilanz

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 07)	

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Westen der Stadt Bochum im Stadtteil Bochum-Wattenscheid und hier im östlichen Zentrumsbereich. Begrenzt wird der Plangebietsbereich östlich durch die Swidbertstraße, südlich durch die Hochstraße, westlich durch den August-Bebel-Platz und nördlich durch die Voedestraße.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 46 a I erfasst einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 46/Nr. 46 a zwischen der Swidbertstraße, dem August-Bebel-Platz, der Voedestraße und der Hochstraße. Die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46, rechtskräftig seit 1969, durch den Bebauungsplan Nr. 46 a wurde 1990 vom Rat der Stadt Bochum mit dem Ziel der Unterbindung der Ansiedlung von Spielhallen, Sex-Shops, Eros-Centern u. ä. beschlossen.

Nach Abriss der Gebäude Hochstraße 25 – 29 wird diese Teilfläche inzwischen dauerhaft als ungeordnete Stellplatzanlage in städtebaulich nicht vertretbarer Weise genutzt. Diese das Stadtbild von Wattenscheid belastende Situation kann nicht weiter toleriert werden und steht den vielen bereits durchgeführten und auch geplanten Maßnahmen zur Aufwertung der Wattenscheider Innenstadt entgegen.

2.2 Zielsetzung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 a I sollen gemäß Aufstellungsbeschluss folgende städtebaulichen Ziele verfolgt werden:

- planungsrechtliche Sicherung der Neuordnung der Hauptschule Wattenscheid-Mitte,
- Anpassung von Baugrenzen und Baulinien im gesamten Plangebiet,
- Rücknahme der bisher festgesetzten Baugrenze/Baulinie an der Hochstraße zwecks Ausbau eines innenstadtadäquaten Fußweges und Schaffung einer klaren, zur Hochstraße einheitlichen Raumkante,
- Steuerung des Einzelhandels entsprechend der städtebaulichen Ziele des Masterplans Einzelhandel.

3. Bestand und bestehende Planung

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46/46 a wurde im nördlichen Planbereich eine Schule errichtet. Für die Errichtung der Schule sprach die günstige Lage des Plangebietes zum Zentrum Wattenscheid und zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs.

Im südwestlichen Planbereich befindet sich die Post Wattenscheider Zentrum.

Das Kerngebiet bildet den hochzentralen Bereich der Wattenscheider Innenstadt. Der zentrale Kerngebietsbereich wird abgerundet entlang der Hochstraße. Insbesondere die Entwicklung REWE/Post und Parkflächen sind hier unter stadtgestalterischen Aspekten zu betrachten.

3.2 Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Zum Themenfeld Einzelhandel bestimmt der § 24 a des Landesentwicklungsprogamms, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind.

3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

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, B_1, B_2, 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 des Bebauungsplanes Nr. 46 a I - Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 a im Siedlungsschwerpunkt Wattenscheid-Innenstadt, einem innerstädtischen Schwerpunkt 2. Größenordnung (Typ B1).

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beabsichtigte Neuordnung des Plangebietes entspricht den Zielen der Stadtentwicklungsplanung.

3.4 Masterplan Einzelhandel

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.

Der Rat der Stadt Bochum hat am 28.9.2006 den „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum“ beschlossen.

Danach ist die Stadt Bochum u. a. bestrebt,

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken sowie
- die gewachsenen Haupt- und Nebenzentren in ihren Versorgungsfunktionen

zu stärken.

Um diese Ziele zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen (soll), von herausragender Bedeutung.

Zur Umsetzung dieser Ziele formuliert der Masterplan Einzelhandel verschiedene Grundsätze. Mit Bezug auf das Plangebiet sind folgende Grundsätze im Rahmen der Bauleitplanung zur berücksichtigen:

- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kern- bzw. Hauptsortimenten soll zukünftig nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein; unabhängig davon, ob es sich um kleinflächigen oder großflächigen Einzelhandel handelt. (Grundsätze 1 und 2 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum).

3.5 Flächennutzungsplanung (FNP)

Der FNP hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine nachhaltige 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 rechtswirksame FNP der Stadt Bochum stellt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 a I - Hochstraße/Postgasse -Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 a. die Nutzungen “Gemischte Baufläche” und kleinteilig “Fläche für den Gemeinbedarf - Post - “ und “Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -“ dar.

Der FNP wird dementsprechend gem. § 13 a BauGB von „Fläche für Gemeinbedarf – Post“ in “Gemischte Baufläche” berichtigt, wenn der Bebauungsplan vor dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) in Kraft tritt.

3.6 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im RFNP (Entwurf) als “Gemischte Baufläche/Allgemeiner Siedlungsbereich” dargestellt.

Der Bebauungsplan ist mit seiner Ausweisung eines Kerngebietes auch aus dem künftigen RFNP entwickelt.

4. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 46 a I - Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 a – wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 25.04.2006 gefasst.

Durchführung im beschleunigten Verfahren und Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Dieser sieht für Pläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren vor, um Investitionen zu erleichtern. Hierbei kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet und der Flächennutzungsplan nachträglich berichtigt werden.

Da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wurde auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet.

Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan 46 a I und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erfolgte am 03.07.2009. Dementsprechend lag der Entwurf zum Bebauungsplan nebst Begründung in der Zeit vom 13.07.2009 bis 21.08.2009 öffentlich aus. Mit Schreiben vom 10.07.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan geändert. Zu dieser Änderung, die nicht die Grundzüge der Planung betraf, wurde der betroffene Grundstückseigentümer beteiligt.

4.1. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 46 trat am 23.09.1969 in Kraft. Die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 durch den Bebauungsplan Nr. 46 a wurde 1990 vom Rat der Stadt Bochum mit dem Ziel der Unterbindung der Ansiedlung von Spielhallen, Sex-Shops, Eros-Centern u. ä. beschlossen.

Die im Bebauungsplan Nr. 46a festgesetzten „Flächen für den Gemeinbedarf Schule“ reichen für die Erweiterung der Hauptschule nicht aus. Der Schulverwaltung wurde daher im Rahmen der Umlegung die östlich angrenzende Flächen zugeschlagen.

Die im Bebauungsplan Nr. 46a festgesetzte „Fläche für den Gemeinbedarf - Post“ wurde von der Post aufgegeben und auf Teilbereichen ein Lebensmittelmarkt errichtet. Entsprechend den stadtentwicklungsplanerischen Zielen wird die Fläche als MK-Gebiet festgesetzt. Innerhalb des Kerngebietes ist auch der verbleibende Teil der Post weiter zulässig.

Durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 46 I a soll die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Dabei werden die genannten Grenzwerte (20.000 qm bzw. 70.000 qm unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat) für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht erreicht. Der Planbereich liegt unterhalb der o. g. Schwelle. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die ist hier jedoch nicht der Fall.

4.2 Wesentliche Abwägungsentscheidungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 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.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 46 I a ist die Anpassung der Festsetzungen an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen.

Die Erweiterung der Hauptschule Wattenscheid-Mitte orientiert sich an aktuellen Bedarfszahlen im Einzugsbereich Wattenscheid.

Die hohe Frequenz an Fußgängern und die Beseitigung städtebaulicher Missstände fordern eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan. Mit Rücknahme der bisher festgesetzten Baugrenze/Baulinie wird erreicht, dass der Fußweg innenstadtadäquant ausgebaut und eine klare einheitliche Raumkante geschaffen werden kann.

Der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in einem Teil des Plangebiets ist zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich, um ein Ausufern zu verhindern, da zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit bzw. zur Stärkung eine kompakte Einzelhandelsgeschäftslage sinnvoll ist. Daher sollen die Belange der Eigentümer hier zurückstehen.

4.3 Festsetzungen

4.4 Fläche für Gemeinbedarf -Schule-

Die „Fläche für Gemeinbedarf – Schule - “ wird entsprechend den Erweiterungsabsichten angepasst.

4.5 Kerngebiete (§7 BauNVO)

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Im MK 1 und 2 sind die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sonst zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO 1990).

Im MK 1 und 2 sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO 1990).

Maßgebend für die Festsetzung von MK-Gebieten ist die gegenwärtige Nutzungsstruktur im Plangebiet. Diese wird gekennzeichnet durch eine fast durchgängige Nutzung der Erdgeschossflächen durch den Einzelhandel, wobei die Schaufensterflächen den Kunden und Besuchern ein ausreichend differenziertes Leistungs- und Kaufangebot unterbreiten sollen.

Die im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen können dazu führen, dass durch bestimmte Vergnügungsstätten, wie Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos und Vergnügungsstätten, deren Zweck auch in der Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen ihrer Besucher liegt und die oftmals – da gemäß Ladenschlussgesetz nicht an Ladenöffnungszeiten gebunden – höhere Mieten zahlen können, der traditionellen Einzelhandel, der diese Mieten nicht mehr aufbringen kann, verdrängt wird. Darüber hinaus muss mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden, abhängig von der Art der Vergnügungsstätte.

Diese Niveauabsenkung kann auch durch Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops) hervorgerufen werden. Als Folge solcher Niveauabsenkungen kann es zur Abwanderung von Käuferschichten kommen. Beide genannten Wirkungen können zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Anlagen führen, bis hin zu einem reinen Vergnügungsviertel. Das Zusammenwirken dieser Effekte mit genanntem Ergebnis ist der so genannte Trading-Down-Effekt.

Die aufgezählten Negativeffekte sind mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar.

Das MK 1 Gebiet befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Wattenscheid Innenstadt. Zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig.

Gerade am Rande des zentralen Versorgungsbereichs sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen werden, um ein Ausufern zu verhindern und Investoren in den zentralen Bereich zu drängen. Dies soll dazu beitragen, eine kompakte Einzelhandelslage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu unterstützen. Das MK 1 liegt nicht mehr in kompaktem Zusammenhang des zentralen Versorgungsbereichs. Dies dient der Umsetzung des Masterplans Einzelhandel, der als städtebauliches Entwicklungskonzept ein gestuftes System von zentralen Versorgungsbereichen vorsieht, in denen der sog. zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandel konzentriert werden soll, um attraktive Einkaufsbereiche zu sichern, zu verbessern und um die Erreichbarkeit des Einzelhandels für alle Bevölkerungsschichten, auch die nicht motorisierten zu optimieren.

Aufgrund der schon bestehenden räumlichen Schieflage in Bochum, wo in hohem Maße Einzelhandelsgeschäfte auch an nichtintegrierten Standorten vorhanden sind, ist eine relativ strikte Steuerung notwendig.

Im MK 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

(Auflistung)

- ***(Schnitt-)Blumen***
- ***Babyartikel***
- ***Bekleidung/Lederwaren/Schuhe***
- ***Bettwaren/Matratzen***
- ***Büroorganisation***
- ***Bücher***
- ***Drogeriewaren***
- ***Wasch- und Putzmittel***
- ***Erotikartikel***
- ***Foto/Video/Optik/Akustik***
- ***Geschenkartikel***
- ***Glas/Porzellan/Keramik***
- ***Haushaltswaren, Elektrokleingeräte***
- ***Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren,***
- ***Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Zubehör)***
- ***Kunstgewerbe/Bilder***
- ***Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer***
- ***Kommunikationselektronik***
- ***Musikalienhandel***
- ***Nahrungs- und Genussmittel***
- ***Nähmaschinen***
- ***Papier/Schreibwaren/Büroorganisation***
- ***Parfümerie- und Kosmetikartikel***
- ***Pharmazeutika, Reformwaren***
- ***Sanitätswaren***
- ***Spielwaren, Bastelartikel***
- ***Sport- und Freizeitartikel (einschl. Sportgeräte, Campingartikel)***
- ***Fahrräder und Zubehör, Mofas***
- ***Abgepasste Teppiche***
- ***Tiere und Tiernahrung, Zooartikel***
- ***Uhren/Schmuck***
- ***Waffen/Jagdbedarf***
- ***Zeitungen/Zeitschriften***

Die Ausweisung der Geschossigkeit mit bis zu IV Geschossen entspricht der vorhandenen Bebauung und nimmt die vorhandene Siedlungsstruktur auf.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 46 I a ist unter anderem die Schließung der Baulücke Hochstraße 25 – 29 und Schaffung einer klaren, zur Hochstraße einheitlichen Raumkante,

4.6 Öffentliche Verkehrsfläche

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Wesentlichen entsprechend dem heutigen Ausbauzustand im Bebauungsplan festgesetzt.

Gegenüber dem Bebauungsplan 46/46 a wird im Bebauungsplan Nr. 46 I a auf die Arkaden im Bereich Hochstraße verzichtet.

Mit Rücknahme der bisher festgesetzten Baugrenze/Baulinie an der Hochstraße werden die Möglichkeit zum Ausbau eines innenstadtadäquaten Fußweges und eine klare, zur Hochstraße einheitlichen Raumkante geschaffen.

Zur Umsetzung des Ziels wird das Baugebiet im Bereich der Arkaden zurückgenommen, so dass sich die Ausnutzbarkeit in den Obergeschossen verringert.

4.7 Kennzeichnungen

4.7.1 Bergbau

Unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen ging oberflächennaher Bergbau um aus dem noch Einwirkungen auf die Tagesoberfläche und bauliche Anlagen erfolgen können und ggfls Sicherungsarbeiten bzw. Anpassungen bei Ingenieurbauwerken erforderlich werden können.
(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

4.8 Hinweise

4.8.1 Kampfmittelbeseitigung

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Bochum und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) zu verständigen.

4.8.2 Bodenschutz

Bei künftigen Baumaßnahmen oder Neubebauungen anstelle von bestehenden Gebäuden ist dem Schutz und der Erhaltung der Böden eine große Bedeutung zuzuordnen. Versiegelungen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Sollten im Rahmen von geplanten Bauvorhaben Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

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.

Eine Teilfläche des Plangebietes wird im Kataster der stillgelegten Tankstellen unter der Nr. 272 geführt. Da diese Fläche mit einem Parkhaus überbaut und versiegelt ist, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. In 2 Bereichen sind ergänzend gemäß vorliegender Luftbildauswertung unterirdische Luftschutzstollen verzeichnet. Eventuell können weitere Angaben zum Luftschutzstollen beim Stadtarchiv der Stadt Bochum (Wittener Straße 47, 44789 Bochum, Tel.-Nr. 0234/93647-10) erfragt werden.

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen wenig wahrscheinlich.

4.8.3 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:02762/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

5. Denkmalschutz

Das Postamt Hochstraße 31 wurde nachrichtlich als Denkmal in den Bebauungsplan übernommen.

6. Bisherige ortsbaurechtliche Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 46 a aufgehoben.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die beabsichtigte Planung wird von den Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein “Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren”. Im Übrigen wird der Schwellenwert zur Anwendung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten.

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

8. Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen über die Voedestraße, Swidbertstraße, Hochstraße und Postgasse. Über die Hochstraße/Bochumer Straße ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Mit der A 40 ist der Anschluss an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Das Plangebiet wird durch die Haltestellen Wattenscheid Post (Linie 302) und August-Bebel-Platz (Linien 302, 363, 365, 386, 389, 390) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

9. Flächenbilanz

Gemeinbedarf Schule	6.865,42 m²
Verkehrsfläche	2.175,59 m²
Kerngebiet	7.138,21 m²
Gesamt	16.179,22 m²