

## **Rechtlicher Hinweis:**

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

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

# Stadt Bochum

## Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 775 - Stadtteilzentrum Riemke -

für das Gebiet westlich der Herner Straße von Haus-Nr. 335 bis Haus-Nr. 389 und östlich der Herner Straße von Haus-Nr. 336 bis Haus-Nr. 384

1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
- 2.2 Gebietsentwicklungsplanung
3. Ziele der Stadtentwicklungsplanung
- 3.1 Räumliches Ordnungskonzept
- 3.2 Handel
4. Flächennutzungsplanung
5. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
6. Planverfahren
- 6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
7. Planinhalt
- 7.1 Mischgebiete
- 7.2 Straßenverkehrsflächen
8. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
9. Kennzeichnungen
- 9.1 Altlasten/Ausgasungen
- 9.2 Bergbau
10. Hinweise
- 10.1 Bodendenkmäler
- 10.2 Kampfmittelbeseitigung
- 10.3 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom
- 10.4 Stadtbahnanlagen der Stadt Bochum
- 10.5 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen
11. Nachrichtliche Übernahme
- 11.1 Baudenkmal Herner Straße 347
- 11.2 Teilungsgenehmigungen
12. Eingriff und Ausgleich
13. Flächenbilanz
14. Kosten

### **1. Plangebiet - räumlicher Geltungsbereich**

Gemäß dem räumlichen Ordnungskonzept von 1995, das die landesplanerischen Ziele

auf gemeindlicher Ebene umgesetzt, befindet sich das Bebauungsplangebiet im Stadtteilzentrum Riemke als Nahversorgungsbereich des Siedlungsschwerpunktes Hofstede-Riemke. Das Zentrum erstreckt sich entlang der Herner Straße zwischen den Kreuzungsbereichen Auf dem Dahlacker/Tippelsberger Straße im Süden und der Wilbergstraße/Tröskenstraße im Norden.

## **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.

### **2.1 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 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. § 21 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, Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

### **2.2 Gebietsentwicklungsplanung**

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) des Regierungsbezirks Arnsberg liegt das Plangebiet im allgemeinen Siedlungsbereich.

### **3. Ziele der Stadtentwicklung**

#### **3.1 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 30.03.95 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, 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 teilweise im Siedlungsschwerpunkt Hofstede - Riemke, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C).

Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Hofstede - Riemke betrug am 01.01.2001 7.522 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl auf 7.000 Einwohner fallen.

Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der Prognose für das Jahr 2010 von heute 14.482 auf 14.210 Einwohner fallen.

#### **4.2 Handel**

Die Entwicklung im Einzelhandel in der Bundesrepublik Deutschland<sup>1</sup> 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 1 a -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.

---

<sup>1</sup> vgl. Jones Lang Woofon (Hrsg.) 1998: Retail Report 1998, Standortstrategien im Einzelhandel, Berlin

Verlagerungstendenzen sind von den 1 b-Lagen in citynahe Shopping-Center und von den Stadtteil-Centern in Richtung verkehrsorientierte Standorte zu verzeichnen.

- Die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung korrespondiert nicht mit der Entwicklung innerhalb der Versorgungszentren. Von den gewachsenen (integrierten) Zentren wiesen die Großzahl stagnierende bzw. rückläufige Verkaufsflächentendenzen auf. Hierunter fallen u.a. die Zentren Bochum-Innenstadt und Wattenscheid-Innenstadt.
- 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 ist zu bremsen.

Neben dem Schutz der Innenstadt und Stadtteilzentren vor weiteren Einzelhandelsstandorten an nicht-integrierten Lagen, ist das Nahversorgungszentrum zu stärken.

Das vorliegende Einzelhandelsstrukturgutachten von 1992 empfiehlt für die Entwicklung des Zentrumsbereiches das Schwergewicht der künftigen Einzelhandelsentwicklung auf eine maßvolle Verdichtung und Komplettierung des Geschäftsbesatzes innerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereiches zu legen, wobei eine Umnutzung mindergenutzter Grundstücke, bzw. Ladenlokale und die Einbeziehung vorhandener Baulücken angestrebt werden sollte.

#### **4. Flächennutzungsplanung**

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip, 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 bedeuten 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.

## **5. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung**

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum ist der Bebauungsplanbereich als "Mischbaufläche" dargestellt.

Neben den allgemeinen Wirtschaftsstrukturproblemen wirken sich folgende Fakten auf die Entwicklung der City und der Stadtteilzentren aus:

Die Bevölkerungszahl der Stadt Bochum ist rückläufig. Davon wird der gesamte Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich im Grundsatz beeinträchtigt. Hinzu kommt, die demographische Strukturverschiebung, die zu einer tendenziellen Überalterung der Bevölkerung führt, was die Wirtschaftsbereiche zu Anpassungen zwingt.

Zusätzlich unterliegen die City und die Stadtteilzentren einem starken Konkurrenzdruck durch die Verbrauchermärkte auf der "grünen Wiese". Um den Erhalt der City und der Stadtteilzentren zu fördern, wird mit planungsrechtlichen Mitteln entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung für städtebaulich nicht-integrierte großflächige Verbrauchermärkte, die Ansiedlung solcher Betriebe an diesen Standorten geregelt.

Die Versorgungsfunktion und die Attraktivität des Stadtteilzentrums Riemke ergeben sich aus der vorhandenen Vielfalt der Geschäftsnutzungen in Verbindung mit dem umgebenden Wohnen. Weiter sind Schulen, Kirchen und Kindergärten direkt an der Peripherie des Planbereiches vorhanden.

Diese ausgewogene Mischstruktur gilt es zu erhalten und zu stärken, um einer Verödung des Stadtteilzentrums entgegenzuwirken. Der Bebauungsplan entspricht damit in seiner Zielsetzung dem Baugesetzbuch, das die Innenstadt- und Stadtteilzentrenentwicklung der Städte und Gemeinden in den Vordergrund stellt. So soll durch die Erhaltung und Schaffung von attraktiven, innenstadt- und stadtteilzentrennahen Wohnangeboten u.a. der Zersiedlung der Landschaft und einem weiteren Verbrauch von Freiflächen entgegengewirkt werden. Besonders bei zurückgehenden Bevölkerungszahlen ist die Steuerung der Zentrumsentwicklung und die Stärkung der Wohnfunktion in Riemke von besonderer Bedeutung. Durch die Bindung von Kaufkraft an diesen Stadtteil kann das Einzelhandelszentrum gestärkt und die öffentliche Infrastruktur ausgelastet werden.

Die hier aufgeführten städtebaulichen Ziele gilt es für die Zukunft zu sichern. Sich abzeichnende städtebauliche Entwicklungen, die den dargestellten Entwicklungszielen entgegenstehen, sollen ebenfalls im Rahmen der Planung bewältigt werden. Dies betrifft die zunehmende Ausbreitung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen.

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.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine mögliche negative Strukturveränderung im Bereich des Stadtteilzentrums Riemke vermieden werden.

Der Bebauungsplan soll daher als Mindestanforderung die Art der baulichen Nutzung im o.a. Sinne regeln.

## **6. Planverfahren**

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 28.02.2001 eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 23.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Zeit vom 14.09.2001 bis 19.10.2001 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB einschließlich einer Bürgerversammlung am 01.10.2001 statt. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Während der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen worden.

Am 17.09.2002 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Entsprechend wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2003 bis 17.03.2003 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.01.2003 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

### **6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes - planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten - wird auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG verzichtet. Da keine neuen Baurechte geschaffen werden, sind Auswirkungen der Planung auf die Umwelt weder im Plangebiet noch in der Umgebung zu erwarten. Es werden weder zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen noch werden zusätzliche Umwelteinwirkungen auftreten. In der Nachbarschaft befinden sich keine ökologisch empfindlichen Gebiete.

## **7. Planinhalt**

### **7.1 MI - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**

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

Der Planbereich stellt das Einkaufszentrum des Stadtteils Riemke dar, das

gekennzeichnet ist durch die vorwiegend gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse, insbesondere durch Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen, und der

überwiegenden Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Von ihrer Eigenart her können die vorhandenen Gewerbebetriebe als das Wohnen nicht wesentlich störend eingestuft werden. Die vorhandene Nutzungsmischung trägt zur Attraktivität des Riemker Zentrums bei. Planungsziel ist es daher, diese Struktur zu erhalten. Aus diesem Grund wird der gesamte Planbereich als MI-Gebiet ausgewiesen.

Für die Ausweisung als MI-Gebiet sprechen neben dieser gegenwärtigen Nutzungsstruktur vor allem die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde.

Als Hemmnis für den Einzelhandel wirkt sich u.a. die negative Bevölkerungsentwicklung aus, die sich naturgemäß auf die Handelsumsätze und damit auf die Leistungsfähigkeit des Zentrumsbereiches auswirkt.

Leerstände von Geschäftsflächen bzw. Verdrängungen durch andere Nutzungen sind bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt feststellbar.

#### Ausschluss einzelner Nutzungen

Das vorliegende Einzelhandelsstrukturgutachten<sup>2</sup> von 1993 empfiehlt für die Entwicklung des Zentrumsbereiches das Schwergewicht der künftigen Einzelhandelsentwicklung auf eine maßvolle Verdichtung und Komplettierung des Geschäftsbesatzes innerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereiches zu legen, wobei eine Umnutzung mindergenutzter Grundstücke, bzw. Ladenlokale und die Einbeziehung vorhandener Baulücken angestrebt werden sollte.

Wie andere Stadt- und Stadtteilzentren so unterliegt auch das Stadtteilzentrum Riemke einem Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten, die in die städtebaulich attraktiven Bereiche hineindrängen. Im Planbereich sind bereits Spielhallen vorhanden. Anträge zur Errichtung weiterer Spielhallen liegen vor.

Die Ansiedlung von mehreren Spielhallen erscheint aber aufgrund der o.a. städtebaulichen Zielsetzung in diesem Bereich nicht vertretbar.

Wie aus einer Studie des DIFU (Deutsches Institut für Urbanistik)<sup>3</sup> zu innerstädtischen Strukturveränderung durch Vergnügungsstätten hervorgeht, ist ein Qualitätsverlust durch das Eindringen von negativ wirkenden Einrichtungen zu befürchten.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten birgt die Gefahr einer Reduzierung der Angebotsstruktur in sich, da durch die Umnutzung ehemaliger Geschäftsflächen ein Verlust an Ladenlokalen mit anziehendem Warenangebot bewirkt wird. Dies ist gerade

---

<sup>2</sup> vgl. ECON-CONSULT GmbH (1993): "Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Einzelhandels in Bochum", Teil B 1, Köln

<sup>3</sup> DIFU - Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin, April 1986 - Innerstädtische Strukturveränderungen durch Vergnügungsstätten -

deshalb zu erwarten, da die finanzielle Stärke dieser Vergnügungsstättenunternehmer in Verbindung mit der zu erwartenden hohen Grundrente insbesondere in instabilen Lagen in den meisten Fällen eine Verdrängung anderer Nutzungen ermöglicht.

Die Umgestaltung von ehemaligen Schaufensterflächen schafft aufgrund eines nicht vorhandenen Warenangebots (Spielhallen) oder einer notwendigen "Undurchsichtigkeit" der Schaufensterbereiche (Sex-Shops) - vor allem im Falle einer Massierung dieser Unternehmen - den Eindruck einer strukturell wie optisch nicht zusammenhängenden Einkaufszone.

Diese Beeinträchtigung bewirkt über den unmittelbaren Standort hinaus einen Attraktivitätsverlust, indem hier städtebaulich negativ wirkende Fixpunkte gesetzt werden. Der bei einem Großteil der Bevölkerung mit negativen Einstellungen verbundene Betrieb von Vergnügungsstätten könnte den bisher zu verzeichnenden Positiveffekt des Stadtteilzentrums Riemke reduzieren und gar ein Negativ-Image erzeugen. Die Folge wäre ein schrittweiser Bedeutungsverlust dieses Bereiches, der in Konkurrenz zu anderen Zentren und zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf der "grünen Wiese" steht.

Eine Verdrängung des Einzelhandels aus diesem gewachsenen Stadtteilzentrum würde somit zu einer weiteren Verlagerung des Angebotes auf wenige, städtebaulich nicht integrierte und daher ohne Pkw schlecht erreichbare Standorte führen. Dies widerspricht dem Planungsziel der verbrauchernahen Versorgung und auch dem räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Es muss vielmehr gewährleistet bleiben, dass auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen (z.B. einkommensschwache Gruppen, ältere Bevölkerungsschichten, Behinderte etc.) in ihrer näheren Wohnumgebung ein ausreichendes Warenangebot vorfinden.

Dem Qualitätsverlust von Einkaufszonen aufgrund einer Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Spielhallen ist nach wie vor eine hohe Priorität beizumessen.

In bislang relativ stabilen Bereichen kann bereits das Eindringen einer einzelnen Spielhalle eine Signalwirkung haben und dazu führen, dass die vorhandene Nutzungsstruktur in Bewegung gerät. Dies kann dazu führen, dass das Image einer Straße von einer Geschäftsstraße in eine Vergnügungsstraße umschlägt. Es wird ein Prozess in Gang gesetzt, der zur beschleunigten Fluktuation der Geschäftsmieter, leerstehenden Büroräumen und Verminderung der Wohnqualität führen kann.

Eine Verdrängungswirkung ist vor allem dort zu befürchten, wo schon jetzt eine räumliche Häufung von Vergnügungsstätten, Schnellimbissbetrieben und Billigläden mit hohem Passantenaufkommen vorliegt.

Eine Verwirklichung der dargestellten Planungsziele ist ohne eine rechtsverbindliche Planung der Gemeinde nicht zu erreichen.

In einem Mischgebiet sind grundsätzlich nur nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig. Ihre Zulässigkeit beschränkt sich allgemein auf die Gebietsteile, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Ebenso kann ohne Planung die Umnutzung vorhandener Wohnungen in gewerbliche Nutzung nicht verhindert werden. Zur Sicherung der Planungsziele sollen daher folgende Festsetzungen getroffen werden:

### **§ 1 Ausschluss bestimmter Nutzungen**

hier: Ausschluss bestimmter Nutzungen bzw. Arten von baulichen und sonstigen Anlagen

Planzeichen

1. Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten (Arten von Nutzungen) sowie den gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (Arten von Nutzungen) folgende bauliche und sonstige Anlagen **nicht zulässig**: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

(Erläuterung: In diesen Bereichen sind bisher keine Anlagen dieser Art vorhanden. Sie sollen hier auch in Zukunft nicht zugelassen werden.)

Planzeichen

2. Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten (Arten von Nutzungen) folgende bauliche und sonstige Anlagen **nur ausnahmsweise zulässig**: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

(Erläuterung: In diesen Bereichen sind bereits Anlagen solcher Art vorhanden. Ein unkontrolliertes Ausufernd dieser Anlagen ist jedoch auch hier städtebaulich nicht vertretbar.)

Der mit der hier getroffenen Festsetzung erzielte Entscheidungsvorbehalt hinsichtlich der Zulässigkeit von Spielhallen gibt der Gemeinde für jeden Einzelfall die Möglichkeit der individuellen Prüfung und Beurteilung hinsichtlich ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen.

### **§ 2 Wohnnutzung**

Planzeichen

- 3 . Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den Erdgeschossen von den gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.

Das Plangebiet liegt an der verkehrlich stark belasteten Herner Straße. Eine vermehrte Nutzung der Erdgeschosse für das Wohnen ist daher unter dem Aspekt gesunder Wohnverhältnisse städtebaulich nicht vertretbar.

## 7.2 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden wie vorhanden festgesetzt.

## 8. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Das Stadtteilzentrum Riemke ist durch die U35, die Linien 354 und 395 gut an das Bochumer Zentrum und die benachbarten Stadtteile angebunden.

## 9. Kennzeichnungen

### 9.1 Altlasten/Ausgasungen

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 775 ist eine Orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden (Gutachten der Fa. GeoConsult, David/Linnenberg, Lyrenstr. 13, 44866 Bochum vom 19.04.02). Nach den Ergebnissen stehen unter der Geländeoberfläche (GOK) zunächst aufgefüllte Böden zwischen 0,25 m und 1,4 m Mächtigkeit an, die sich aus Schlacke, Sand, Schluff, Asche und Koks-, Ziegel- und Wurzelresten zusammensetzen.

Aufgrund der überwiegend vorhandenen großflächigen Versiegelungen erfolgte die Analytik lediglich in Anlehnung an die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV). Die untersuchten Bodenproben wiesen Gehalte auf, die die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete in 2 Proben deutlich überschritten. Zusätzlich überschreitet eine Probe auch die Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegrundstücke.

Die Überschreitungen bestehen in der Probe EP 3/2 für den Parameter Blei (1.380 mg/kg) und in der Probe EP 6/2 für den Einzelparameter Benzo(a)pyren (15,1 mg/kg).

Die Untersuchungsergebnisse zeigen im Hinblick auf den betrachteten Wirkungspfad (Boden-Mensch) lokal Gefährdungspotentiale auf. Diese stellen jedoch, aufgrund der überwiegend vorhandenen großflächigen Versiegelungen, der Entnahmetiefe der Proben und dem zur Einschätzung einer Gefährdung maßgeblichen Beurteilungshorizont bei unveränderter Nutzung lediglich eine latente, jedoch keine konkrete Gefährdung dar. Im Falle von Baumaßnahmen in Verbindung mit Ausschachtungsarbeiten ist eine Gefährdung über diesen Wirkungspfad jedoch nicht auszuschließen.

Gemäß den Empfehlungen der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 wurde das Gebiet bezüglich bergbaubedingter Gasaustritte untersucht. Die Untersuchungen der Bodenluft weisen für den Parameter Methan (CH<sub>4</sub>) keinerlei Auffälligkeiten auf. Alle gemessenen Gehalte liegen unter bzw. im Bereich der Bestimmungsgrenze von 0,1 Vol.-%. Die Konzentrationen an Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) waren dagegen lokal deutlich nachweisbar (max. 2,2 Vol.-%), lagen jedoch im Bereich der üblichen Konzentrationen.

Aus altenlastentechnischer, abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird folgende Kennzeichnung gegeben:

#### **Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

**Flächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an die geplante Nutzung auf der Grundlage der Bundesbodenschutz- und**

**Altlastenverordnung zu untersuchen. Sofern Erdarbeiten durchgeführt werden sollen, ist vorab eine Untersuchung aus altlastentechnischer Sicht mittels eines Fachgutachters durchzuführen. Diese ist mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.**

**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.**

#### **Ausgasungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

**Aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen (Gesteinszusammensetzung u.a.) kann nicht ausgeschlossen werden, dass an nicht untersuchten Stellen des Bebauungsplangebietes erhöhte Methangehalte in der Bodenluft vorhanden sind. Deshalb gilt generell für den Bebauungsplan folgende Kennzeichnung:**

**Das Gebiet liegt in der Zone 2 (2b) der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Prof.-Ing. F. Hollmann, November 2000/Februar 2001).**

**Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen eher wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Vorsorgemaßnahmen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind, werden bei Baumaßnahmen empfohlen.**

**Im Bereich 2 b sind bei tieferen Bohrungen, Abgrabungen o.ä. Gaszuströmungen aus den Deckgebirgsschichten der Oberkreide möglich.**

## **9.2 Bergbau**

Aus bergbaulicher Sicht 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.**

**Das o.a. Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Ver. Hannibal 2", "Hannibal 4" und "Hannibal 5" sowie über dem auf Bleierz und teilweise Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Constantin".**

**Eigentümerin der Bergwerksfelder "Ver. Hannibal 2", "Hannibal 4" und "Hannibal 5" ist die RAG AG, hier vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG, Shamrocking 1 in 44623 Herne. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Constantin" ist die Krupp Stahl AG in Bochum, August-Thyssen-Str. 1 in**

**40211 Düsseldorf.**

**Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des Baugebietes in dem Bergwerksfeld "Constantin" kein Bergbau stattgefunden. Mit bergbaulichen Einwirkungen aus diesem Bergwerksfeld auf das Baugebiet ist danach nicht zu rechnen.**

**Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW vorliegenden Unterlagen befindet sich das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereiches des aktiven Steinkohlenbergbaus. Im Bereich der Planungsmaßnahme hat umfangreicher Steinkohlenbergbau im Tiefbau durch das im Jahre 1972 stillgelegte Bergwerk Ver. Constantin der Große (im Süden des Plangebiets) sowie durch das im Jahre 1973 stillgelegte Bergwerk Bochum (ehem. Bergwerk Hannibal im Norden des Plangebiets) stattgefunden. Der Abbau des Bergwerks Ver. Constantin der Große fand unterhalb der 1. Sohle (ca.**

**- 26 m NN) statt. Die Höhe der Tagesoberfläche beträgt ca. + 72 m NN. Das Kreidemergel-Deckgebirge hat in diesem Bereich eine Mächtigkeit von ca. 70 m.**

**Der Abbau des Bergwerks Hannibal fand bis unterhalb des Kreidemergel-Deckgebirges statt. Das Kreidemergel-Deckgebirge hat in diesem Bereich eine Mächtigkeit von ca. 80 m bis ca. 90 m.**

**Aufgrund der Teufenlage des Abbaus und der Tatsache, dass seit Einstellung der Fördertätigkeiten der Bergwerke fast 30 Jahre vergangen sind, ist nach der allgemeinen Lehrmeinung davon auszugehen, dass die o.g. Gewinnungstätigkeiten, die im tiefen Bereich umgegangen sind, nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche einwirken.**

**Mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet ist danach nicht zu rechnen.**

**Die Bergwerkseigentümerin hat keine Anregungen vorgetragen.**

## **10. Hinweise**

### **10.1 Bodendenkmäler**

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

**Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).**

## **10.2 Kampfmittelbeseitigung**

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

### **Kampfmittelbeseitigung**

**Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelräumdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer FLAK-Stellung. Eine Luftbildauswertung oder eine Sondierung ist daher nicht erforderlich.**

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

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

## **10.3 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom**

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

**Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden.**

**Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von dem Ressort Bezirksbüro Netze (BBN) 21 der Deutschen Telekom in 44782 Bochum, Tel. 0234-505-64 52, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen, bzw. Einsicht in die Bestandspläne nehmen.**

## **10.4 Stadtbahnanlagen der Stadt Bochum**

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

**Im Plangebiet befinden sich Tunnel und der Bhf. Riemke Markt der Stadtbahnlinie U 35 der Stadt Bochum**

**Bei geplanten Baumaßnahmen entlang und auf der Herner Straße ist**

**grundsätzlich das Tiefbauamt, Abt. Stadtbahn 66 3 vorher zu beteiligen und die Auflagen aus den vorhandenen Stadtbahnanlagen einzuhalten.**

## **10.5 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen**

**Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.**

## **11. Nachrichtliche Übernahme**

### **11.1 Baudenkmal Herner Str. 347**

Das Gebäude Herner Straße 347 wurde gem. Denkmalschutzgesetz NW unter Schutz gestellt. Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende nachrichtliche Übernahme.

### **11.2 Teilungsgenehmigung**

Mit dem In-Kraft-Treten der Änderung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 entfällt seit dem 01.01.1998 das bisherige zwingende Erfordernis der Genehmigung einer Grundstücksteilung durch die Gemeinde.

Gem. § 19 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 und 3 BauGB durch Satzung bestimmen, dass die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Durch die Sicherungsfunktion der Teilungsgenehmigung soll erreicht werden, dass nur Grundstücke entstehen, die auch unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind. Damit ist die Verwirklichung der Bebauungspläne gewährleistet.

Die Funktion der Teilungsgenehmigung in Plangebieten ist insbesondere im Hinblick auf die Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen wichtig. Hiernach findet im Plangebiet keine Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens mehr statt; mit der Teilungsgenehmigung entfele somit jegliche Kontrollfunktion und die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Aus diesem Grunde wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis nachrichtlich übernommen:

**Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 775 - Stadtteilzentrum Riemke - bedürfen Teilungen nach § 19 des Baugesetzbuches der Genehmigung.**

## **12. Eingriff und Ausgleich**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 775 werden keine neuen Baurechte geschaffen. Da keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorliegen, werden von der beabsichtigten Planung die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst, so dass ein Ausgleich gemäß § 1 a BauGB nicht erforderlich ist.

### **13. Flächenbilanz**

Mischgebiet	ca. 22.300 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	<u>ca. 5.900 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche	ca. 28.200 m <sup>2</sup>

### **14. Kosten**

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bochum keine Kosten, da die Ziele des Bebauungsplanes überwiegend in der Sicherung des Bestandes zu sehen sind und lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung erfolgen.