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.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 5 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12	
(17 18)	

Stadt Bochum Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 796 - Stadtteilzentrum Linden - für ein Gebiet südlich und östlich der Hattinger Straße vom Nehringskamp bis Lindener Straße

2. Lage des Plangebietes 2. Anlass, Absicht und Zielsetzung der Planung 3. Bestand und bestehende Planungen Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 3.2 3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro) Gebietsentwicklungsplanung 3.2.2 Ziele der Stadtentwicklungsplanung 3.3 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept Zentrenentwicklung 3.3.2 3.4 Flächennutzungsplanung 4. Bebauungsplanverfahren 5. Planinhalt Zweck und wesentliche Auswirkungen 5.1 5.2 Grundsätze der Abwägung Art der baulichen Nutzung 5.3 5.3.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) Ausschluss bestimmter Nutzungen 5.3.2 5.4 Maß der baulichen Nutzung 5.5 Straßenverkehrsflächen Kennzeichnungen 5.6 Bodenschutz und Altlasten 5.6.1 5.6.2 Bergbau 5.7 Hinweise 5.7.1 Kampfmittelbeseitigung Methan 5.7.2

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 6 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12	
(17 18)	

- 5.7.3 Baudenkmäler
- 5.7.4 Bodendenkmäler
- Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom 5.7.5
- Versorgungsflächen und -leitungen der Stadtwerke Bochum GmbH 5.7.6
- 5.7.7
- Höhenbegrenzung baulicher Anlagen 5.7.8
- 5.7.9 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen
- 6. Öffentlicher Personennahverkehr
- Eingriff und Ausgleich Umweltverträglichkeitsprüfung 7.
- Flächenbilanz 8.
- 9. Kosten
- Gutachten 10.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12	
(17 18)	

1. Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Südwesten der Stadt Bochum, im Siedlungsschwerpunkt Bochum Linden, südlich und östlich der Hattinger Straße vom Nehringskamp bis zur Lindener Straße.

2. Anlass, Absicht und Zielsetzung der Planung

Bisher gab es für den Planbereich keinen Bebauungsplan, so dass das Gebiet planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen war.

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der Eigenart der näheren Umgebung waren die Zulässigkeitskriterien eines Mischgebietes anzuwenden.

Im Jahr 2002 wurde ein Antrag auf Errichtung eines Automatenspielcenters mit zwei Spielhallen im Bereich des Planbereiches gestellt. Das Vorhaben hätte ohne Aufstellung des Bebauungsplanes genehmigt werden müssen.

Das widerspräche jedoch der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung bezüglich der Vermeidung von negativen Strukturveränderungen (hervorgerufen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten) von Linden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Stärkung der Attraktivität des Zentrums von Linden durch Erhalt der vorhandenen Nutzungsmischung. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist aufgrund dieser Zielsetzung nicht vertretbar.

Die Planungsstrategie für das Stadtteilzentrum Linden ist auf eine Sicherung und Attraktivierung des bestehenden Geschäfts- und Dienstleistungszentrums ausgerichtet, so dass qualitative Verbesserungen in den Mittelpunkt der Aktivitäten zu stellen sind. Dies ist Teil des vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beschlossenen Zentrenkonzeptes (vgl. Punkt 3.3.2 Zentrenentwicklung).

Die Genehmigung des o.g. Antrages würde der Realisierung dieses Konzeptes entgegenwirken. Daher erfolgte die Zurückstellung des Bauantrages am 09.07.2002 und die Anordnung einer Veränderungssperre.

3. Bestand und bestehende Planungen

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Der Planbereich stellt das Einkaufszentrum des Stadtteils Linden dar, das gekennzeichnet ist durch die vorwiegend gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse, insbesondere durch Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe, und der überwiegenden Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Von ihrer Eigenart her können die vorhandenen Gewerbebetriebe als das Wohnen nicht wesentlich störend eingestuft werden.

Im Gebäude Hattinger Straße Nr. 855 befindet sich eine Spielothek.

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 796 liegen innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 464, dessen Planverfahren seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 1974 nicht weiterbetrieben wurde. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben erfolgte daher bisher auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12	
(17 18)	

3.2 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.

3.2.1 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 Dienstleistungszentrum zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch: Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörung, Förderung der städtebaulichen Entwicklung, siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

3.2.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (vom 17.07.2001) liegt das Plangebiet im allgemeinen Siedlungsbereich.

3.3 Ziele der Stadtentwicklung

3.3.1 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. 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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12	
(17 18)	

Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B, B₂, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das "Räumliche Ordnungskonzept" ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem "Räumlichen Ordnungskonzept" liegt das Plangebiet im Siedlungsschwerpunkt Linden-Dahlhausen, einem innerstädtischen Schwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl dieses Schwerpunktes betrug am 01.01.2004 ca. 13.440 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl auf ca. 12.980 Einwohner zurückgehen.

Neben der allgemeinen Sicherung und Stärkung von Siedlungsschwerpunkten durch Zuordnung von Bevölkerung geht es hier insbesondere darum, die Voraussetzungen der Versorgung der Bevölkerung im Zentrum dieses Siedlungsschwerpunktes langfristig sicherzustellen und die ausgewogene gemischte Struktur zu erhalten und zu stärken. Dies entspricht der Zielsetzung optimaler Zuordnung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktureinrichtungen (Zielkatalog Räumliche Ordnung, Hauptziel 1.1).

3.3.2 Zentrenentwicklung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 11.02./11.03.2003 die 'Einzelhandels- und Zentrenkonzeption' als Instrument zur Ordnung der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung beschlossen. Dieses Konzept definiert 40 Versorgungszentren, die sich in eine 4-stufige Systematik gliedern.

Zur Umsetzung des Konzeptes sind demnach folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Soweit erforderlich, sind planungsrechtliche Verfahren zur Förderung und Zulassung von privaten strukturverträglichen Initiativen in integrierten Zentrenlagen durchzuführen.
- 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.
- Die Verwaltung wird beauftragt, zur Entwicklung der Zentrenlagen eine laufende Strukturüberprüfung des Einzelhandels und ggf. eine Anpassung an aktuelle Veränderungen durchzuführen.
- Die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandelsstandorten ist zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung an diesem Konzept zu orientieren.
- Die Chancen der interkommunalen Abstimmungen und Vereinbarungen sind zu nutzen.

Das Stadtteilzentrum Linden ist Teil dieser Konzeption und ist gem. der typisierenden Gliederung als Versorgungszentrum der Stufe II (mittelzentrale Versorgungsfunktion in

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12	
(17 18)	

Teilsegmenten) klassifiziert.

Im Rahmen des v.g. Econ-Gutachtens für die Stadt Bochum wurde für dieses Zentrum festgestellt:

"Die Versorgungsfunktionen gehen weit über das Maß eines Nahversorgungszentrums hinaus und dokumentieren durch eine Vielzahl hochrangiger Fachgeschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfsgütersektors, dass Linden eine übergeordnete Versorgungsfunktion für den südlichen Bereich der Stadt, insbesondere für den Bezirk Südwest wahrnimmt.

Die Planungsstrategie muss demnach auf eine Sicherung und Attraktivierung des bestehenden Geschäfts- und Dienstleistungszentrums ausgerichtet werden, so dass qualitative Verbesserungen in den Mittelpunkt der Aktivitäten zu stellen sind."

Die darüber hinausgehenden vielfältigen Nutzungen im kulturellen Sektor, Dienstleistungsbereich sowie der Versorgungsinfrastruktur (Schulen, Kindergärten) bestätigen die bedeutende Versorgungsfunktion dieses Zentrums.

Die in der Vergangenheit durchgeführten stadtplanerischen Maßnahmen zur Gestaltung und Verkehrsberuhigung des öffentlichen Raumes entsprechen der Zentrumsfunktion und den zuvor aufgeführten stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen.

3.4 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplan der Stadt Bochum stellt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 796 die Nutzung "Gemischte Baufläche" dar. Somit ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 796 gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bebauungsplanverfahren

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 796 eingeleitet, den der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 11.06.2002 gefasst hat.

In der Zeit vom 10.12.2002 bis 07.01.2003 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung, am 17.12.02 die Bürgerversammlung in der Verwaltungsstelle Weitmar statt. Schriftliche Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Mit Schreiben vom 14.01.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Die eingegangenen Anregungen wurden berücksichtigt.

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 02.08. bis 03.09.2005 erstmals öffentlich aus.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12	
(17 18)	

Die während der ersten Auslegung vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange (bergbauliche Kennzeichnung, Darstellung einer Versorgungsleitung) wurden im Wesentlichen berücksichtigt. Private Anregungen sind nicht eingegangen.

Der Bebauungsplanentwurf zur ersten öffentlichen Auslegung enthielt als Festsetzung die maximale Zahl der Vollgeschosse. Diese soll entfallen, da über § 34 BauGB eine ausreichende Steuerungswirkung besteht. Der so geänderte Bebauungsplanentwurf lag daher erneut in der Zeit vom 19.12.2005 bis 19.01.2006 öffentlich aus. Wegen der Geringfügigkeit dieser Änderung wurde hierzu kein erneuter Auslegungsbeschluss gefasst. Im Rahmen der erneuten Auslegung gingen keine Anregungen ein.

Da das Planverfahren bereits im Jahr 2002 eingeleitet wurde, wird dieses gemäß § 244 Abs. 2 BauGB in der Fassung des BauGB vor dessen Änderung durch das Europaanpassungsgesetz vom 24.06.2004 zu Ende geführt.

Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Bochum für den Planbereich eine Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen, die bis zum 25.06.2005 Rechtskraft hatte und durch Ratsbeschluss vom 21.04.2005 um ein weiteres Jahr bis zum 24.06.2006 (einschließlich) verlängert wurde.

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 796 ist ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, da nur die Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen des § 34 BauGB anzuwenden.

5.1 Zweck und wesentliche Auswirkungen

Der Planbereich stellt das Versorgungszentrum des Stadtteils Linden dar, das gekennzeichnet ist durch die vorwiegend gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse, insbesondere durch Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe, und der überwiegenden Wohnnutzung in den oberen Geschossen.

Die Versorgungsfunktionen des Stadtteilzentrums Bochum-Linden gehen weit über das Maß eines Nahversorgungszentrums hinaus und dokumentieren durch eine Vielzahl hochrangiger Fachgeschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfsgütersektors, dass Linden eine übergeordnete Versorgungsfunktion für den südlichen Bereich der Stadt, insbesondere für den Bezirk Südwest, wahrnimmt.

Die Sicherung und Attraktivierung des bestehenden Geschäfts- und Dienstleistungszentrums durch Vermeidung negativer Strukturveränderungen ist daher Ziel der städtebaulichen Planung und damit Zweck dieses Bebauungsplanes. Aus diesem Grunde ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu verhindern.

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.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12	
(17 18)	

Bestimmte Vergnügungsstätten, wie Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, die oftmals - da gemäß Ladenschlussgesetz nicht an Ladenöffnungszeiten gebunden - höhere Mieten zahlen können, sind geeignet, den traditionellen Einzelhandel, der diese Mieten nicht mehr aufbringen kann, zu verdrängen. Darüber hinaus muss mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden, abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte. 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 genannten Ergebnis ist der sogenannte Trading-Down-Effekt.

Eine Verdrängung des Einzelhandels aus diesem gewachsenen Stadtteilzentrum würde somit zu einer weiteren Verlagerung des Angebotes auf wenige, städtebaulich nicht integrierte und daher ohne den PKW schlecht erreichbare Standorte führen.

Dies widerspricht dem Planungsziel der verbrauchernahen Versorgung und auch dem räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum.

Eine Verwirklichung der dargestellten Planungsziele ist ohne eine die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 796 nicht zu erreichen.

5.2 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.

Maßstab 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 denjenigen Inhalt beschränken sollen, die zur Sicherung und Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind.

Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen der Vorrang eingeräumt werden muss.

Im vorliegenden Fall wird dem Belang der Stärkung der Attraktivität des Zentrums von Linden durch Erhalt der vorhandenen Nutzungsmischung der Vorrang gegenüber dem Wunsch eines Eigentümers nach Nutzung seines Grundstückes durch eine Vergnügungsstätte eingeräumt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass dem betroffenen Grundstückseigentümer nur ein Teil der

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12	
(17 18)	

nach § 34 BauGB bisher zulässigen Nutzungsmöglichkeiten entzogen werden soll. Es wird dabei nicht in bereits ausgeübte Nutzung eingegriffen, sondern lediglich die Bandbreite möglicher zukünftiger Nutzungen eingeschränkt.

Die geschieht aus folgenden Gründen:

Im Rahmen des in den Jahren 1992/93 erstellten Econ-Gutachtens ("Standort-Markt- und Imageuntersuchungen des Einzelhandels in Bochum") für die Stadt Bochum wurde für dieses Zentrum festgestellt:

"Die Versorgungsfunktionen gehen weit über das Maß eines Nahversorgungszentrums hinaus und dokumentieren durch eine Vielzahl hochrangiger Fachgeschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfsgütersektors, dass Linden eine übergeordnete Versorgungsfunktion für den südlichen Bereich der Stadt, insbesondere für den Bezirk Südwest wahrnimmt.

Die Planungsstrategie muss demnach auf eine Sicherung und Attraktivierung des bestehenden Geschäfts- und Dienstleistungszentrums ausgerichtet werden, so dass qualitative Verbesserungen in den Mittelpunkt der Aktivitäten zu stellen sind."

Zur Umsetzung dieses Konzeptes sind, wie vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beschlossen, u.a. geeignete Mittel des Planungsrechtes (Durchführung planungsrechtlicher Verfahren, Instrumente der Sicherung der Bauleitplanung - § 14 ff BauGB -) zu ergreifen.

Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 796 mit der oben dargestellten Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten erforderlich.

Wie andere Stadt- und Stadtteilzentren unterliegt auch das Stadtteilzentrum Linden einem Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten, die in die städtebaulich attraktiven Bereiche hineindrängen.

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

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

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 wie Spielhallen bzw. die gegenüber der Wohnnutzung störend wirkenden Vergnügungsstätten mit Nachtbetrieb könnten das bisher zu verzeichnende positive Image des Stadtteilzentrums Linden 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.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12	
(17 18)	

Eine Verdrängung des Einzelhandels aus diesem gewachsenen Stadtteilzentrum würde somit zu einer weiteren Verlagerung des Angebotes auf wenige, städtebaulich nicht integrierte und daher ohne den 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.

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.

Die Steuerungswirkung des § 6 Abs. 2 BauNVO reicht daher im Plangebiet nicht aus. Im Bereich der Erdgeschosse soll eine Wohnnutzung weitgehen unterbleiben. Hiermit soll zum einen einer Unterbrechung der Einzelhandelsnutzung im Straßenbild entgegen gewirkt werden, zum anderen eignet sich die Erdgeschosszone an der Hattinger Straße wegen der zahlreichen Störfaktoren nur bedingt zum Wohnen.

Die Erwartungen der Eigentümer an einer möglichst uneingeschränkten und ertragsreichen Grundstücksnutzung werden daher hinter das Ziel der Stärkung der Attraktivität des Stadtteilzentrums zurückgestellt.

5.3 Art der baulichen Nutzung

5.3.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

Der Planbereich stellt das Versorgungszentrum des Stadtteils Linden dar, das gekennzeichnet ist durch die vorwiegend gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse, insbesondere durch Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe, 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 Zentrums in Linden bei. Planungsziel ist daher, diese Struktur zu erhalten. Aus diesem Grunde wird das Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt.

Für diese Festsetzung sprechen neben der gegenwärtigen Nutzungsstruktur vor allem die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde.

Ausschluss einzelner Nutzungen

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten birgt die Gefahr einer Reduzierung der

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12	
(17 18)	

Angebotsstruktur in sich, da durch die Umnutzung ehemaliger Geschäftsflächen ein Verlust an Ladenlokalen mit anziehendem Warenangebot bewirkt wird. Dies ist gerade deshalb zu erwarten, da die finanzielle Stärke dieser Vergnügungsstättenunternehmer in Verbindung mit der zu erwartenden hohen Grundrente 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.

Die hiermit verbundenen negativen Auswirkungen sind unter Punkt 5.2. beschrieben worden.

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. Aber auch von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten können die in Punkt 5.2. genannten negativen Auswirkungen auf das Zentrum ausgehen.

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

5.3.2 Ausschluss bestimmter Nutzungen

Planzeichen 1:

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

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, sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einzelhandlesbetrieben und Vergnügungsstätten (Arten von Nutzungen) folgende bauliche und sonstige Anlagen nur ausnahmsweise zulässig: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center.

In diesen Bereichen sind bereits Anlagen solcher Art vorhanden. Ein unkontrolliertes Ausufern dieser Anlagen ist jedoch auch hier städtebaulich nicht vertretbar.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12	
(17 18)	

Der mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit erzielte Entscheidungsvorbehalt von Spielhallen und anderen nicht gebietsverträglichen Nutzungen gibt der Gemeinde für jeden Einzelfall die Möglichkeit der individuellen Prüfung und Beurteilung hinsichtlich ihrer städtebaulichen Zielvorstellung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Planbereich stellt das Versorgungszentrum des Stadtteils Linden dar, das gekennzeichnet ist durch die vorwiegend gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse, insbesondere durch Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe, und der überwiegenden Wohnnutzung in den oberen Geschossen.

Um diese Struktur weitgehend zu erhalten, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zulässigkeit der 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.

Von dieser Festsetzung wird beim Haus Hattinger Straße 845 abgewichen. Für diese unter Denkmalschutz stehende Villa ist die Einschränkung der Wohnnutzung im Erdgeschoss problematisch, da Wohnen eines der denkmalbegründenden Merkmale ist.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Dieser Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden wie vorhanden festgesetzt.

5.6 Kennzeichnungen

5.6.1 Bodenschutz und Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine orientierende Untersuchung durch das Chemische Untersuchungsamt (Gutachten vom 13.02.2004) durchgeführt. Es wurden 5 Bohrungen mit der Rammkernsonde (RKS 1 bis 4 und RKS 6) abgeteuft und 6 oberflächennahe Oberbodenmischproben (MP 1 bis MP 6) entnommen und analysiert.

Die RKS 1 und RKS 4 wiesen unter Geländeoberfläche (GOK) keine Auffüllungen auf, nach einer Mutterbodenschicht von 0,2 bis 0,3 m folgt der gewachsene Boden. Bei der RKS 3 folgt unter einer Pflasterdecke ein Parkplatzunterbau (Hochofenschlacke) und eine geringmächtige Auffüllung bis 0,4 m unter GOK. Bei der RKS 6 wurden Auffüllungen aus Bauschuttresten, Schlacke und Asche bis in eine Tiefe von 0,9 m unter GOK gefunden. Hier stand nach Anwohnerangaben früher ein Wohnhaus. Eine größere Auffüllungsmächtigkeit von 3,0 m wurde nur in RKS 2 in der Mitte des untersuchten Gebietes (Hattinger Straße 819) angetroffen. Hier bestehen die Auffüllungen überwiegend aus Sand, Bauschutt, Tonstein, Ziegel-, Koks- und Kohleresten. Unterlagert wird die Auffüllung vom gewachsenen Boden, der aus feinsandigem Schluff besteht.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12	
(17 18)	

Aufgrund der vorliegenden Realnutzung ist für die Bewertung der Wirkungspfad Boden-Mensch mit der Nutzungsart "Wohngebiet" überwiegend maßgebend. Eine Beurteilung der gewerblich genutzten und versiegelten Flächen wurde nur örtlich (Hattinger Straße 805) aufgrund einer vorhandenen Eigentankanlage durchgeführt.

Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete (Wirkungspfad Boden-Mensch) bzw. örtlich für Nutzungspflanzenanbau (Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze) werden gemäß der Analytik der untersuchten oberflächennahen Mischproben eingehalten, so dass die bestehende Nutzung möglich ist.

Verschiedene Gehalte der Oberbodenmischproben und der Bohrungen überschreiten jedoch die Prüfwerte für höherwertigere Nutzungen (siehe Kennzeichnungen). Die Eigentümer werden vom Umweltamt informiert.

Das Grundstück Hattinger Straße 793 weist derzeit als einziges Grundstück des Plangebietes einen Nutzpflanzenanbau auf. Die dortige Analytik (MP 5) zeigt eine Einhaltung der entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV. Die auf dem gleichen Grundstück im Bereich der Grünfläche entnommene MP 1 zeigt jedoch vereinzelt Überschreitungen der Prüfwerte für höherwertigere Nutzungen auf, so dass bei einer Erweiterung der höherwertigeren Nutzung eine Detailuntersuchung erforderlich wird.

Die oberflächennahen PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe)-Konzentrationen (0 - 0,3 m) liegen auf einzelnen Grundstücken bei bis zu 37 mg/ kg und damit deutlich oberhalb des abfallrechtlich relevanten LAGA (Länder-Arbeits-Gemeinschaft-Abfall) Z2-Wertes (Zuordnungsklasse) (20 mg/kg). Im Bereich des Grundstückes Hattinger Straße 851 (RKS 6) wurde eine maximale Konzentration an PAK (nach EPA) von 151 mg/kg in einer Tiefe zwischen 0,3 und 0,9 m unter Geländeoberkante festgestellt. Sofern Baumaßnahmen erfolgen, ist anfallender Bodenaushub wahrscheinlich nicht wieder einbaubar und muss entsorgt werden.

Folgende Kennzeichnungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodenschutz/Altlasten

Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete (Wirkungspfad Boden-Mensch) bzw. örtlich für Nutzpflanzen (Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze) werden gemäß der untersuchten Mischproben eingehalten, so dass die bestehende Nutzung möglich ist.

Verschiedene Gehalte der Oberbodenmischproben und der Bohrungen überschreiten jedoch die Prüfwerte der BBodSchV für hochwertige sensiblere Nutzungen. Dies betrifft folgende Grundstücke:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 18 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12	
(17 18)	

Grundstück	Überschreitungen der Prüf-/ Zuordnungswerte
Hattinger Straße 793, Flst. 162	Arsen max. 40,4 mg/kg (> BBodSchV KSP)
Hattinger Straße 833, Flst. 257	Blei max. 202 mg/kg (> BBodSchV KSP) PAK max. 21,46 mg/kg (> LAGA Z 2) B(a)p max. 1,49 mg/kg (> BBodSchV Nutzpfl.)
Hattinger Straße 829, Flst. 253	PAK max. 20,01 mg/kg (> LAGA Z 2) B(a)p max. 1,66 mg/kg (> BBodSchV Nutzpfl.)
Hattinger Straße 805, Flst. 385	PAK max. 23,84 mg/kg (> LAGA Z 2)
Hattinger Straße 851, Flst. 155 + 156	PAK max. 151,1 mg/kg (> LAGA Z 2) B(a)p max. 10,9 mg/kg (> BBodSchV Wohnen)

Sofern im Plangebiet Baumaßnahmen mit Erdarbeiten durchgeführt und höherwertige Nutzungen (Nutzgarten, Kinderspielfläche etc.) angestrebt werden, ist eine Detailbewertung bzw. gutachterliche Begleitung mittels eines Fachgutachters erforderlich. Diese ist mit dem Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

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

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

5.6.2 Bergbau

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern "Ver. Dahlhauser Tiefbau" und "Prinzregent" sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Bergswerksfeld "Dahlhausen".

Die Auswertung der vorhandenen Grubenbilder hat ergeben, dass einer Projektion zufolge im Bereich des Planungsraumes die Flöze Dickebank, Angelika, Karoline, Luise, Helene, Präsident, Johann, Wilhelm, Röttgersbank II und Röttgersbank I unter einer geringmächtigen Lockermassenüberdeckung an der Karbonoberfläche ausstreichen. Gemäß Angaben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, haben in den Jahren von etwa 1860 bis 1880 die stillgelegten Bergwerke "Ver. Dahlhausener Tiefbau" und "Prinzregent" unter dem Plangebiet umfassende Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen Bereich in den Flözen Luise, Helene, Präsident und Röttgersbank betrieben. Der o.a. Abbau in den Flözen Röttgersbank und Helene hat sich der Tagesoberfläche bis auf eine seigere Entfernung von wenigen Metern genähert.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 19 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12	
(17 18)	

Flözausgehendes an der Karbonoberfläche mit den möglichen Nachwirkungsbereichen sind im Bebauungsplan dargestellt.

Aufgrund der o.g. Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder aber "Uraltbergbau" betrieben worden ist, über den allerdings z.T. keine Erkenntnisse (z.B. rissliche Unterlagen) vorliegen, so dass zur Lage und Umfang dieser möglichen bergbaulichen Tätigkeiten keine konkreten Angaben erfolgen können. Die Frage, ob und inwieweit auch derartige bergbauliche Tätigkeiten im Bereich der Planungsfläche umgegangen sind, lässt sich abschließend erst nach Durchführung von Untersuchungen, wie z.B. Bohrungen, mit letzter Sicherheit beantworten.

Weiterhin befindet sich im Plangebiet folgende verlassene Tagesöffnung des Bergbaus:

Luftschacht auf Flöz Dickebank, gebrochener Schacht, Bergwerk Prinzregent (Kennziffer: 2580/5699/016 TÖB).

Über die Verfüllung und Sicherung der Tagesöffnung ist der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW nichts bekannt. Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der verlassenen Tagesöffnung sind auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes nicht möglich. Da Angaben über eine Verfüllung oder Sicherung der in dem Plangebiet gelegenen Tagesöffnungen nicht vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass die Standsicherheit der Tagesöffnung nicht gegeben ist. Daher muss bei einem Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllsäule oder einem Einstürzen der Tagesöffnung in der näheren Umgebung der Tagesöffnung (senkungs- und einsturzgefährdeter Bereich) mit einem Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Im Bebauungsplan ist diese Tagesöffnung dargestellt. Bei den angegebenen Gefährdungsbereichen handelt es sich lediglich um vorläufige Gefährdungsbereiche. Eine exakte Gefährdungsabschätzung ist erst nach der Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung im Gelände und der Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen möglich.

Aus bergbaulicher Sicht wird folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen ging Bergbau um. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Der Planbereich liegt teilweise über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON AG. In diesem Plangebiet ist oberflächennah abgebaut worden. Der betroffene Teil des Plangebietes wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 20 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12	
(17 18)	

5.7.1 Kampfmittelbeseitigung

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfräumdienst oder bei der örtlichen ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer FLAK-Stellung. Eine Luftbildauswertung oder eine Sondierung sind daher nicht zwingend erforderlich.

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

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst- über das Ordungsamt bzw. die Polizei - zu informieren.

5.7.2 **Methan**

Im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchung durch das Chemische Untersuchungsamt wurden 2 Bodenluftproben entnommen.

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 Konzentration an Kohlendioxid (CO2) lagen zwischen 0,32 Vol.-% und 0,49 Vol.-%. Die Gehalte an aromatischen Kohlewasserstoffen (BTEX) lagen bei maximal 2,2 mg/m³.

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlegebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

5.7.3 Baudenkmäler

Im Plangebiet befinden sich die eingetragenen Baudenkmäler Hattinger Straße 843 und 845. Die Wohnnutzung stellt, insbesondere für das Gebäude Hattinger Straße 845, eines der denkmalwertbegründenden Merkmale dar. Veränderungen, auch Nutzungsänderungen, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Landesrecht.

5.7.4 Bodendenkmäler

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 21 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12	
(17 18)	

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: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).

5.7.5 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom

Folgende Hinweise werden 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 zu lassen, bzw. Einsicht in die Bestandspläne zu nehmen.

5.7.6 Versorgungsflächen und -leitungen der Stadtwerke Bochum GmbH

Es wird folgender Hinweis in den Plan aufgenommen:

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen Gas und Wasser und Stromversorgungskabel der Stadtwerke Bochum GmbH. Diese dürfen bei der Ausführung von Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Ferner dürfen diese Kabel und Leitungen nicht überpflanzt werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht vor Beginn der Baumaßnahme über die genaue Lage der Anlagen bei den Stadtwerken Bochum GmbH, Vermessungsabteilung, Massenbergstraße 15-17, 44787 Bochum, erkundigen.

5.7.7 Erdgasleitung

Im Plangebiet befindet sich eine Erdgasleitung der RWE GAS AG. Der Leitungsverlauf wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.7.8 Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen

Das Anliegen der Wehrbereichsverwaltung besteht in der Kennzeichnung von

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 22 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12	
(17 18)	

Luftfahrthindernissen. Damit geprüft werden kann, ob eine solche Kennzeichnung erforderlich ist, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, Gebäuden, Gebäudeteilen, untergeordneten Gebäudeteilen oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46 in 40470 Düsseldorf) durchzuführen.

5.7.9 Aufhebung der bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

6. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Straßenbahnlinien 308 und 318 und die Buslinien 352 und 357 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

7. Eingriff und Ausgleich - Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 796 ist ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, der nur die Art der baulichen Nutzung festsetzt. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen des § 34 BauGB anzuwenden. Das bisher geltende Planungsrecht (§ 34 BauGB) wird nur durch Ausschluss von Nutzungen begrenzt. Es werde keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen.

Die Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes - Sicherung der Zentrenstruktur und planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten - wird auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG verzichtet.

8. Flächenbilanz

Mischgebiet : ca. 23.500 m²

Straßenverkehrsfläche : <u>ca. 500 m²</u>

Gesamt: : ca. 24.000 m²

9. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Bochum keine Investitionskosten.

10. Gutachten

Folgendes Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 796:

Orientierende Bodenuntersuchung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 796
 "Stadtteilzentrum Linden", Bochum, Linden, Chemisches Untersuchungsamt

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 23 -

Vorlage Nr. 20060214/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (17 18)	

Stadt Bochum, Bochum, 13.02.2004.