

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 4 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Bezeichnung der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 491 N - Stillgelegte Schachanlage Lothringen I/II - für ein Gebiet südlich der Lothringer Straße zwischen Haus-Nr. 34 und Kirchharpener Straße, westlich der Kirchharpener Straße, nordwestlich der Trasse der ehemaligen Zecheanschlussbahn, nördlich der Grundstücke Heinrichstraße 55 - 71 und östlich der Bethanien- sowie der Turnstraße

- hier:
- a) Satzungsbeschluss und Beschluss über eine Begründung zum Bebauungsplan Nr. 491 N - Stillgelegte Schachanlage Lothringen I/II - (§ 10 BauGB)
 - b) Rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes zum 31.07.1998

Zu a)

SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan Nr. 491 N - Stillgelegte Schachanlage Lothringen I/II -, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird als Satzung beschlossen.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 491 N

Es wird folgende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 491 N beschlossen (§ 9 Abs. 8 BauGB):

STADT BOCHUM

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 491 N - Stillgelegte Schachanlage Lothringen I/II - für ein Gebiet südlich der Lothringer Straße zwischen Haus-Nr. 34 und Kirchharpener Straße, westlich der Kirchharpener Straße, nordwestlich der Trasse der ehemaligen Zecheanschlussbahn, nördlich der Grundstücke Heinrichstraße 55 - 71 und östlich der Bethanien- sowie der Turnstraße

1. Lage des Plangebietes
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)
 - 2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 2.3 Gebietsentwicklungsplan (GEP)
3. Ziele der Stadtentwicklungsplanung
 - 3.1 Räumliches Ordnungskonzept

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 5 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

- 3.2 Verkehrliche Anbindung
- 3.3 Wohnen
- 3.4 Handel
- 3.5 Gewerbe
- 4. Flächennutzungsplan (FNP)
- 5. Bebauungsplanung
 - 5.1 Planverfahren
 - 5.2 Nutzungskonzept
 - 5.3 Gewerbegebiet (GE; § 8 BauNVO)
 - 5.4 Mischgebiet (MI; § 6 BauNVO)
 - 5.5 Allgemeines Wohngebiet (WA; § 4 BauNVO)
 - 5.6 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
 - 5.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Schachtschutzbereiche)
 - 5.8 Denkmalschutz
 - 5.9 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
 - 5.10 Ferndampftrasse
 - 5.11 Verkehrstechnische Erschließung
 - 5.12 Altlasten
 - 5.13 Geräuschemissions-Untersuchung
 - 5.14 Naturschutzrechtliche Regelungen
 - 5.15 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)
 - 5.16 Kennzeichnung und Hinweise
 - 5.17 Flächenbilanz
 - 5.18 Kosten

1. Lage des Plangebietes

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um das ehemalige Zechengelände Lothringen I/II. Der Bereich liegt im Stadtteil Bochum-Gerthe und befindet sich unmittelbar östlich des Ortskerns Gerthe.

Nördlich und westlich des Geländes - an der Lothringer Straße und an der Bethanienstraße - befinden sich Wohn- und Mischnutzungen. Im Süden grenzt das Gelände an das Betriebsgrundstück des überregional tätigen Bauunternehmens Heitkamp an. Im Osten wird das Gelände von der Kirchharpener Straße begrenzt; unmittelbar östlich der Kirchharpener Straße befindet sich das Betriebsgrundstück der Farben- und Lackwerke Sigma Coatings. Das Gesamtgelände fällt höhenmäßig von Westen nach Osten hin ab. Im Nordosten ist das ehemalige Zechengelände zur Lothringer und Kirchharpener Straße hin von einer Umfassungsmauer umgeben. Die Gleisstrasse an der Südgrenze des Geländes verläuft überwiegend im Einschnitt. Die Betriebsfläche des ehemaligen Zechengeländes wird gegen die tieferliegende Gleisstrasse durch eine weitere Stützmauer abgefangen. Südlich der Gleisanlagen befinden sich Grabeländer, die z. Z. von Kleingärtnern genutzt werden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 6 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

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)

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 gemäß §§ 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.

Es sind Voraussetzungen für die 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.

Die Ziele der Landesentwicklung, die zugleich Vorgaben für die gemeindliche Planung darstellen, sind im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 05.10.1989 enthalten.

2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Das Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16.05.89 macht - auf die beabsichtigten Planungen und Nutzungsdarstellungen bezogen - folgende Aussagen:

Gemäß § 6 - Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden auf Siedlungsschwerpunkte - (Auszug)
sollen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Siedlungsstruktur auf Standorte mit Angeboten aller Infrastruktureinrichtungen (Siedlungsschwerpunkte) ausrichten.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Gemäß § 7 - Siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung -

soll im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung eine siedlungsräumliche Schwerpunktbildung von Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen angestrebt werden, sofern sie dazu beiträgt, die Voraussetzungen für die nachhaltige Sicherung des Naturhaushaltes, für gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen, ausgewogene infrastrukturelle, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse sowie eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

Gemäß § 10 - Standortvoraussetzungen für die Entwicklung der Erwerbsgrundlagen - sollen im Rahmen der angestrebten Siedlungsstruktur die Standortvoraussetzungen für einen Strukturwandel, die Schaffung von Arbeitsplätzen und das wirtschaftliche Wachstum fördernde umweltverträgliche Entwicklung der Erwerbsgrundlagen erhalten, verbessert oder geschaffen werden.

Gemäß § 25 - Gewerbliche Wirtschaft - (Auszug)

ist im Rahmen eines ausgewogenen Wirtschaftswachstums eine mit qualitativen Verbesserungen verbundene arbeitsmarktorientierte und umweltverträgliche Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Die gewerbliche Wirtschaft ist in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, dass die Wirtschaftskraft des Landes durch Erhöhung der Produktivität und durch Erweiterung der wachstumsstarken Bereiche der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung kleinerer und mittlerer gewerblicher Betriebe gefestigt wird und dass die Erwerbsgrundlagen und die Versorgung der Bevölkerung gesichert ist.

2.3 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Ausbau der regionalen Infrastruktur soll der Sicherung ausreichender Arbeits- und Lebensbedingungen für die Bevölkerung des Planungsraumes dienen und einen sachgerechten Beitrag zur Verwirklichung der Zielsetzungen der regionalen Strukturpolitik im Rahmen einer planvoll geordneten räumlichen Struktur liefern. Für verschiedene Teilräume des Planungsraumes müssen, bedingt durch die unterschiedliche räumliche und strukturelle Situation, spezifische Entwicklungsaufgaben verfolgt werden.

Der Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (GEP Bo/Her/Ha/En) des Regierungsbezirks Arnsberg sieht für das südliche und westliche Plangebiet Wohnsiedlungsbereich vor, das nördliche Plangebiet liegt in der Darstellung Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich a) Bereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe.

Die dargestellten Bereiche dieses Planes bestimmen deren allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage. Dies bedeutet, dass eine Konkretisierung und Differenzierung der Planaussage auf kommunaler Ebene erforderlich ist. Grundsätzlich soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinde

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

einschließlich des für die Siedlungsentwicklung notwendigen Infrastrukturbedarfs innerhalb der als Siedlungsbereiche ausgewiesenen Flächen vollziehen.

Die Wohnsiedlungsbereiche sind aber nicht ausschließlich für die Wohnnutzung reserviert, sondern schließen auch alle Flächen ein, die mit dieser Funktion zusammenhängen. Hierzu zählen u. a. Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrs- und Grünflächen sowie andersartig genutzte Flächen unter 10 ha. Die Städte können somit mit ihren Planungen die Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes kleinräumig konkretisieren.

Ziel 18

- (1) Durch die Bauleitplanung und Wohnungsbauförderung sollen die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden, der den quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

Ziel 19

Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur wird eine Verdichtung in den Wohnsiedlungsbereichen angestrebt. Diese Verdichtung soll insbesondere in den Siedlungsschwerpunkten erfolgen.

Ziel 20

- (1) Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung muss in der kommunalen Bauleitplanung ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Ziel 21

Zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Gebietsentwicklungsplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind.
Innerhalb dieser Siedlungsbereiche hat sich die Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten.

Ziel 25

Zur Verbesserung des Wohnwertes in den Wohnsiedlungsbereichen sind die bestehenden Immissionsbelastungen durch technische und planerische Maßnahmen abzubauen. In Gemengelage kommt dabei der Standortsicherung bestehender Nutzungen zunehmende Bedeutung zu.

Für die Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche formuliert der GEP u. a. nachfolgende Ziele:

Ziel 26

- (1) Zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Betrieben ist ein ausreichendes Flächenangebot als wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Wirtschaftsförderung im Plangebiet durch die Bauleitplanung zu sichern.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

- (2) Die dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche dürfen durch die gemeindliche Planung nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.

Ziel 27

- (1) Um das hohe Arbeitsplatzdefizit im Plangebiet zu verringern, ist die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe des produzierenden Sektors und des Handwerks und Handels in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen anzustreben.
- (2) Bei der wachsenden Konkurrenz um das knapper werdende Neuansiedlungspotential von Betrieben sind konzentrierte, großflächige Angebotsplanung, die konsequent die Standortvorteile der Region nutzen, weiterhin als ein Instrument zur Vergrößerung der Ansiedlungschancen zu betreiben.

Ziel 28

Der Erweiterungsbedarf ortsansässiger Betriebe soll an bestehenden Standorten befriedigt werden, soweit dies mit den Belangen des Immissionsschutzes und dem Ziel einer räumlich-konzentrierten Gewerbe- und Industrieansiedlung vereinbar ist.

Ziel 30

Gewerbliche Bauflächen oder Gewerbe- und Industriegebiete sollen aus den zeichnerisch dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen entwickelt werden.

Ziel 31

Für die nur begrenzt verfügbaren Flächen ist die Nutzung anzustreben, die der spezifischen Standorteignung der einzelnen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche für die Befriedigung des verschiedenartigen industriell-gewerblichen Flächenbedarfs am besten entspricht.

Der Bebauungsplan entspricht soweit den v. g. Zielen.

3. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

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.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Dieses vom Rat am 30.03.95 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B₁, B₂, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des Siedlungsschwerpunktes Gerthe, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C).

Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Gerthe betrug am 01.01.1997 ca. 11.660 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl auf ca. 12.100 Einwohner steigen.

3.2 Verkehrliche Anbindung

Über die Lothringer Straße und die Heinrichstraße ist der Bebauungsplanbereich an den Castroper Hellweg und somit an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Langfristig ist die Entlastung des Castroper Hellwegs vom Durchgangsverkehr durch die Ortsumgehung Gerthe vorgesehen, wodurch eine optimale Anbindung an die überörtliche Erschließung (A 40/A 43) erzielt wird.

Durch einen in 500 m Entfernung gelegenen Stadtbahnhaltepunkt ist die ÖPNV-Verbindung in die Innenstadt sichergestellt. Buslinien stellen die Verbindung zu den benachbarten Stadtteilen und zum Ruhr-Park-Einkaufszentrum her.

3.3 Wohnen

Aufgrund der Entwicklung und Prognoseannahmen ergibt sich für Bochum bis zum Jahr 2000 noch ein erheblicher Bedarf an Wohnungen.

Nach dem Baulandbericht der Stadt Bochum beläuft sich der Gesamtbedarf für die Stadt Bochum bis zum Jahr 2000 auf 8.900 Wohnungen.

Die Summe aller Wohnungsbauflächen, die für Wohnungsbau verfügbar sind oder kurzfristig verfügbar gemacht werden können, enthält eine Kapazität für ca. 7.000 Wohnungseinheiten. Zusammen mit 30 % der Baulücken ergibt sich eine Gesamtkapazität von ca. 9.000 WE, die über dem Bedarf bis 2000 liegt.

Durch das ausgewiesene "Wohngebiet" im Bebauungsplanbereich wird ein zentrumsnahes Angebot an Wohnbauflächen im Siedlungsschwerpunkt mit guter Standortqualität geschaffen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtkamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

3.4 Handel

Nach der Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Einzelhandels in Bochum, die von ECON-CONSULT im Jahre 1993 durchgeführt wurde, liegt eine Teilfläche des Bebauungsplanbereiches an der Bethanienstraße, am Rande des Entwicklungsbereiches für den Einzelhandel.

Bei der gutachterlichen Prüfung des Ist-Bestandes und der versorgungsstrukturellen Situation in dem Versorgungszentrum Gerthe (ca. 6.400 qm Verkaufsfläche) wird deutlich, dass für Gerthe rechnerisch kein Zusatzbedarf an Verkaufsfläche besteht, und dass somit dieses Zentrum als voll funktionsfähig bezeichnet werden kann.

Für eine langfristig angelegte Standortsicherung werden folgende Planungsprioritäten gesetzt:

- o Die räumliche Entwicklung des städtebaulich integrierten Versorgungszentrums Gerthe sollte auf eine Verdichtung und Arrondierung des vorhandenen Hauptgeschäftsbereichs ausgerichtet werden, wobei insbesondere auf eine städtebaulich angemessene Nutzung bisher ungeordneter bzw. leerstehender Grundstücksparzellen hingewirkt werden sollte,
- o eine räumliche Ausdehnung des Versorgungsbereichs ist aus gewerbeplanerischer Sicht weder am Castroper Hellweg noch an der Lothringer Straße empfehlenswert, weil hierdurch einer weiteren Zersplitterung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes Vorschub geleistet würde, so dass die Agglomerationswirkung des Hauptgeschäftsbereichs nicht mehr zum Tragen käme.

3.5 Gewerbe

Der Baulandbericht Bochum (Februar 1994) macht zu Gewerbeflächen folgende Aussagen:

Bei einer besiedelten Fläche von zwei Dritteln des Stadtgebietes muss es Ziel der Stadtplanung sein, Gewerbeflächenangebote zu schaffen ohne die knappen, ökologisch notwendigen Freiflächen weiter zu reduzieren.

Innerhalb der Gesamtgewerbeflächen befinden sich etwa 200 ha freie, d. h. zur Zeit nicht genutzte Flächen, die im FNP als Gewerbeflächen ausgewiesen sind. Dieses Flächenangebot liegt deutlich über den von Eckey/Klemmer ermittelten Bedarfswerten. Zu beachten ist, dass die Verfügbarkeit der freien Gewerbeflächen sehr stark durch Eigentumsverhältnisse und Kontaminationen durch industrielle Vornutzung eingeschränkt war und zum Teil auch heute noch beeinträchtigt ist.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtkart	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Die Anstrengungen zur Altlastensanierung der Flächen, die in den letzten Jahren unternommen wurden, zeigen erste Erfolge. Es gibt sanierte Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Bei weiteren Flächen wird zur Zeit die erforderliche Aufbereitung durchgeführt. Darüber hinaus gibt es Flächen, für die Untersuchungsergebnisse vorliegen und die Sanierung konkret geplant ist (z. B. im Bebauungsplanbereich).

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Verfügbarkeit für Gewerbeflächen entscheidend verbessert. Von den freien Gewerbeflächen sind oder werden in absehbarer Zeit ca. 121 ha für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben verfügbar. Diese Zahl entspricht etwa dem von Eckey/Klemmer ermittelten Bedarfswert bis 2005. Von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist dabei, dass durch das Flächenrecycling die Inanspruchnahme von ökologisch wichtigen Freiflächen vermieden wird, so wird die Aufbereitung ehemaliger Industrieflächen - insbesondere der Zechenbrachen - auch zu einer wichtigen Maßnahme für den Umweltschutz. Gleichzeitig werden die Ziele des räumlichen Ordnungskonzeptes der Zuordnung von Siedlungsflächen und der Erhaltung durchgehender Grünzüge zur Gliederung des Stadtgebietes erreicht.

4. Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum, wirksam seit dem 31.01.80, ist der nordwestliche Teil des Plangebietes als "Gemischte Baufläche" und der überwiegende Teil als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Für den Flächennutzungsplan wird ein Änderungsverfahren durchgeführt. Aus dieser Änderung wird der Bebauungsplan im Parallelverfahren entwickelt.

5. Bebauungsplanung

5.1 Planverfahren

Für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wurde am 22.10.84 der Bebauungsplan Nr. 491 I rechtsverbindlich.

Am 27.03.87 wurde für Teilbereiche der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (Bebauungsplan Nr. 491 I a) und am 16.07.90 der Ausschluss von Vergnügungsstätten Nr. 491 I b) beschlossen.

Durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 491 N sollen alle geänderten und zusätzlich getroffenen Festsetzungen zusammengeführt werden.

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen wurden in der Beschlussvorlage 1998/481 zur Sitzung des Rates am 26.03.1998 in den Änderungsplan Nr. 1 nachrichtlich übernommen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Beschlossen wurde in der Sitzung des Rates am 26.03.1998 der Grundrissplan und der Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 491 N.

Aufgrund einer aktuellen Rechtsprechung zu dem Satzungsbeschluss eines anderen Bebauungsplanes der Stadt Bochum ist nunmehr bekannt, dass die Gerichte bei Beschluss sowohl eines Grundrissplanes als auch eines Änderungsplanes eine mangelnde Eindeutigkeit der Bebauungsplanaussagen bemängeln. Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 07.11.2005 benennt das Vorhandensein von zwei Planurkunden als Fehler. Infolge der Unklarheit bei den Planurkunden sieht das Gericht den überprüften Bebauungsplan als unwirksam an.

Der hier vorliegende Fehler von zwei beschlossenen Planurkunden soll in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durch den Bebauungsplan Nr. 491 N in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 behoben werden. Nach dieser Vorschrift ist es auch möglich, den Plan rückwirkend in Kraft zu setzen.

5.2 Nutzungskonzept

Hauptziel der durchgeführten Sanierungsuntersuchung war neben einer Wiedernutzbarmachung der Altstandorte die Gewinnung von Erkenntnissen über eine effektive und wirtschaftliche Sanierung. Diese Untersuchung wurden ab dem Jahr 1987 durchgeführt und belegen Kontaminationen auf dem Gelände, auf dem 1888 erstmals eine Kokerei errichtet wurde. Im Jahre 1906 folgte der Bau und die Inbetriebnahme einer Kohlenwertstoffgewinnung.

Von den ehemaligen Betriebsgebäuden sind im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes das Magazingebäude, das Verwaltungsgebäude und das Fördermaschinenhaus erhalten geblieben. Dieses Gebäude sollen auch weiterhin bestehen bleiben und verschiedenen Nutzern zur Verfügung gestellt werden.

Im südlichen Planbereich befinden sich Werkstattgebäude, das Pumpenhaus sowie Büro- und Lagergebäude, die z. Z. von der Firma Heitkamp genutzt werden.

Der restliche Planbereich, der z. Z. noch brach liegt, soll prinzipiell einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

5.3 Gewerbegebiete (GE: § 8 BauNVO)

Der flächenmäßig größte Anteil des Bebauungsplanbereiches wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Innerhalb von Gewerbegebieten sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Im Vergleich zum gültigen Bebauungsplan wird damit eine Rücknahme der Nutzungsintensität bezweckt, denn dieser Bebauungsplan wies im Innenbereich Industriegebiet (GI) aus. Über die Abstandsliste sollte eine Abstufung hinsichtlich des Störgrades erreicht werden, indem die Baugebietsflächen nach Betriebsarten untergliedert waren. Auch von dieser Gliederung soll durch den neuen Bebauungsplan Abstand genommen werden. Die immissionsorientierten Belästigungen auf die

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

angrenzenden Wohnbereiche sollen nun über flächenbezogene Schallleistungspegel begrenzt werden (vgl. hierzu ausführlicher Punkt 5.13). Im Nahbereich zum WA-Gebiet Bethanienstraße sind auch zu den übrigen Emissionen Festsetzungen getroffen worden.

Die Werte zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. In Verbindung mit der großzügigen Festlegung der Baugrenzen und der Festsetzung über die Zulässigkeit von Gebäuden mit beliebiger Länge (vgl. Planzeichen 2), bleiben für die neuen Gewerbegebiete ausreichende Gestaltungsfreiräume.

5.4 Mischgebiete (MI: § 6 BauNVO)

Es sollen zwei Mischgebiete festgesetzt werden: Ein relativ kleiner Bereich an der Bethanienstraße und ein ca. 250 m langer, ca. 55 m tiefer Bereich an der Lothringer Straße. Die beiden Gebiete sind dem Ortskern Gerthe zuzuordnen und sollen sowohl der Unterbringung von Wohnungen, Büros (Bethanienstraße) und von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen.

5.5 Allgemeines Wohngebiet (WA: § 4 BauNVO)

Östlich der Bethanienstraße ist im Bereich zwischen den vorhandenen Bebauungen, im Norden der Verbrauchermarkt, im Süden der Wohngebäude entlang der Heinrichstraße, eine Wohnanlage geplant. Es ist vorgesehen, maximal 3-geschossige Mehrfamilienhäuser zu errichten, wobei die GRZ 0,4 und die GFZ 1,2 nicht überschreiten darf. Der Wohnungsbau soll mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

5.6 Öffentliche Grünflächen - Parkanlage

Als öffentliche Grünfläche soll u. a. die Trasse der Zechenanschlussbahn ausgewiesen werden. Die Trasse führt von Dortmund-Bövinghausen über die Flächen von Lothringen III, Lothringen I/II, Lothringen V sowie Lothringen IV. Nach einer im Jahre 1992 durchgeführten eisenbahntechnischen Überprüfung ist eine Weiterführung des Bahnanschlusses nur mit einem "hohen Erhaltungsaufwand" möglich, so dass davon auszugehen ist, dass eine Wiederinbetriebnahme der Bahntrasse vorerst nicht in Frage kommt. Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht sollte allerdings die Option für eine spätere Reaktivierung der Bahntrasse offen gehalten werden. Die Trasse soll freigehalten und als Rad- und Fußwegeverbindung ausgebaut werden.

Eine weitere Grünfläche befindet sich im nordöstlichen Planbereich (Kreuzung Lothringer/Kirchharpener Straße). In diesem Bereich sollen die aus den Sanierungszonen entfernten Bodenkontaminationen verbracht und gesichert werden. Eine ausreichende Bodenabdeckung ist jedoch Voraussetzung für die Nutzung als öffentliche Grünfläche.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

5.7 Von der Bebauung freizuhaltenende Flächen (Schachtschutzbereiche)

Im nordwestlichen Planbereich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Grundstücksflächen als sog. "Schachtschutzbereiche" und damit von einer Bebauung freizuhalten, festgesetzt. Es handelt sich dabei um die Schächte Lothringen I und II sowie um den für den ehemaligen Betrieb der Grube Erin benötigten Wetterschacht Lothringen VI.

Für die auf der Fläche vorhandenen Schächte wurden von der DMT folgende nicht bebaubare Schachtschutzradien berechnet.

Schacht 1	Lothringen	26,51 m
Schacht 2	Lothringen	29,00 m
Schacht 6	Lothringen	30,00 m

Für die Erstellung von Parkflächen innerhalb der Schutzradien bestehen gutachterlicherseits keine Bedenken.

Gegen die geplante Bebauung im Schachtschutzbereich (mindestens 20 m Radius um den Schachtmittelpunkt) bestehen keine Bedenken, wenn folgende Punkte eingehalten werden:

- Sofern bei Aushubarbeiten alte Bauwerke, wie z. B. Fundamente oder Versorgungs- bzw. Rohrkanäle aufgefunden werden, sind deren Verbindungen zum Schachtmittelpunkt zu beseitigen und gegebenenfalls abzudichten. Im Einzelfall können nach Freilegung möglicher Fundamente hiervon abweichende Maßnahmen nach Befahrung durch die PFG detailliert festgelegt werden.
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig auszuführen. Zur Vermeidung von Bereichverschleppungen sollten die Leitungen nicht in einem Sandbett, sondern in Kunststoffrohren verlegt werden, die entsprechend abgedichtet werden können.
- Sofern eine Bebauung im Radius < 12 m vom Schachtmittelpunkt aus gemessen vorgesehen wird, sind die Gebäudeteile zusätzlich mit einer Gasflächendrainage unterhalb der Bodenplatte des Fundaments auszustatten. Eine Detailplanung sollte in Abstimmung mit der PFG erfolgen.

5.8 Denkmalschutz

Von den im Planbereich gelegenen Gebäuden wurde am 09.02.95 das ehemalige Maschinenhaus an der Lothringer Straße gemäß § 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 und 2 und § 1

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

DSchG in die Denkmalliste der Stadt Bochum unter der Registriernummer A 330 eingetragen.

Die Maschinenhalle wurde um 1880 erbaut und ist in besonderem Maße geeignet, historische Vorgänge und die industrielle Entwicklung der Stadt Bochum und hier besonders der ehem. selbständigen Gemeinde Gerthe aufzuzeigen. Ferner belegt das unter dem Einfluss des Jugendstils entstandene Gebäude die Industriearchitektur des späten 19. Jahrhunderts.

5.9 Ausschluss von Handels- und Einzelhandelsbetrieben

Bereits im Jahre 1987 war die Situation im Einzelhandel durch eine Umverteilung des vorhandenen Angebotes auf Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur geprägt. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Zusammenhang mit Schrumpf- oder Stagnationsprozessen (Bevölkerung) und wirtschaftlichen Strukturveränderungen waren bekannt und forderten entsprechende Handlungskonzepte. Dementsprechend wurde 1987 die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 491 I, die den Ausschluss von Handels- bzw. Einzelhandelsbetrieben vorsah, beschlossen.

Das Planzeichen 3 soll auch in den neuen Bebauungsplan Nr. 491 N aufgenommen werden, jedoch nur für die Gewerbegebiete gelten:

Planzeichen 3

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe jeder Art und Größe sowie Handelsbetriebe in Misch- oder Übergangsform zwischen Groß- und Einzelhandel (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

5.10 Ferndampftrasse

Im Rahmen der Trägeranhörung wurde von den Stadtwerken Bochum darauf hingewiesen, dass durch das Plangebiet eine Ferndampftrasse führt, die planungsrechtlich abgesichert werden muss. Im Bebauungsplan wird diese Trasse als Versorgungsfläche mit einem 6 m breiten Schutzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ausgewiesen. Die Trasse verläuft innerhalb der als Grünfläche ausgewiesenen ehemaligen Bahntrasse und zweigt von dort aus nach Norden in Richtung Lothringer Straße ab.

5.11 Verkehrstechnische Erschließung

Im Vergleich zur bisher rechtsgültigen Planung, die eine Erschließung über eine durchgehende Straße von der Bethanien- zur Lothringer Straße vorsah, soll nun die Haupteerschließung von Osten aus über die Kirchharpener Straße erfolgen, um das Ortszentrum Gerthe insbesondere vom gewerblichen Verkehr freizuhalten.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Die geplante Trasse der HAUPTerschließung verläuft südlich des ehemaligen Kohlebunkers und südlich des östlichen Schachtschutzbereiches gradlinig von Osten nach Westen und mündet in einem Wendekreis.

Der Anschluss dieser Straße an die Kirchharpener Straße erfolgt im Bereich der vorhandenen Zechenbahnbrücke. Die HAUPTerschließungsstraße ist im Auftrag auf das ehemalige Zechengelände zu führen, um die im Osten vorhandenen erheblichen Kontaminationen nicht anzuschneiden. Die Voraussetzung dafür ist, dass die Kirchharpener Straße bereichsweise von der vorhandenen Bebauung im Süden ausgehend bis auf das Geländeniveau der Zechenbahn auszuheben und die Brücke über die Kirchharpener Straße zu entfernen ist.

Der Anschluss der Erschließungsstraße mit der Kirchharpener Straße soll in Form eines Kreisverkehrs gestaltet werden. Über diesen Kreisverkehr könnte ggf. auch die östliche Ortsumgehung Gerthe an die Kirchharpener Straße angeschlossen werden.

Die derzeitige Hauptzufahrt von der Lothringer Straße soll zukünftig als untergeordnete Erschließungsstraße ausgebaut werden und mündet zwischen den Schächten 1 und 2 auf die HAUPTerschließung. Das Plangebiet wird von der zweimal pro Stunde im Zuge der Heinrichstraße verkehrenden Buslinie 364 berührt und liegt zum größten Teil im Einzugsbereich der Haltestelle Hegelstraße.

Die Buslinie 364 verbindet die Ortsteile Bochum-Gerthe - Harpen - Werne und Langendreer.

Die Haltestelle Gerthe-Mitte, von der aus ein direkter Anschluss an Stadtzentren von Bochum, Castrop-Rauxel und Hattingen besteht, ist von dem Plangebiet ca. 300 - 650 m entfernt. Die Haltestelle wird von den Straßenbahnlinien 308, 318 sowie den Buslinien 321 (HCR), 353 und 364 angefahren.

5.12 Altlasten

Der ehemalige Kokerei- und Zechenstandort Lothringen I/II wurde gemeinsam mit zwei anderen ehemaligen Zechenstandorten im Rahmen des sog. MKS-Projektes (Modellhafte Schadstoffabhängige integrierte Mehrkomponentensanierung großflächiger Industriebrachen in der Stadt Bochum) untersucht. Die Sanierungsuntersuchung mit der Sanierungsplanung wurde im Dezember 1990 beauftragt. Zuvor wurde auf der Fläche Lothringen I/II eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Zu den bereits früher durchgeführten 298 Schlitzsondierungen und 82 entnommenen Bodenproben sowie 13 Grundwasserbohrungen wurden noch weitere 126 Rammkernsondierungen (RKS) und 6 weitere Grundwasserbohrungen durchgeführt. An 251 ausgewählten Bodenproben wurde ein umfangreiches Parameterprogramm analysiert. In 12 RKS wurden außerdem Bodenluftanalysen vorgelegt.

Aufgrund der Nachbarschaft dieser Fläche mit der Fläche der ehemaligen Nebengewinnungsbetriebe Lothringen (heute Sigma Coatings) wurde ein teilweise

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 18 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

gemeinsames Grundwasseruntersuchungsprogramm durchgeführt. Es erfolgten jeweils 2 Pumpversuche.

Als Entscheidungsgrundlage für die Sanierung einer Verunreinigung wurden von dem Gutachter vorläufige Handlungsschwellen getrennt nach Art der Nutzung erarbeitet.

Daraus ergaben sich z. B. sensiblere Werte für die Wohnnutzung als für Gewerbenutzung. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzung erfolgte bei den Handlungsschwellen zusätzlich eine Unterteilung in verschiedene Bodenhorizonte 0 bis 1,5 m und 1,5 bis 4 m. Der Horizont unterhalb 4 m Tiefe ist nur noch für das Schutzgut Grundwasser relevant.

Jede Überschreitung der Handlungsschwellen in der jeweiligen Nutzungsfläche führte zu Ausweisungen von Sanierungszonen.

Der Boden ist zum Teil erheblich mit kokereispezifischen Schadstoffen kontaminiert und wird gemäß den textlichen Festsetzungen saniert. Auch das Grundwasser ist zu sanieren.

Die Sanierungszonen sind auf dem Blatt 2 des Bebauungsplanes gekennzeichnet, es gelten folgende textliche Festsetzungen:

1. Die blau gekennzeichneten Sanierungszonen (Belastungen im einzelnen s. Tabelle im Plan oben rechts) werden komplett herausgenommen und auf die dafür vorgesehene zukünftige Grünfläche im Nordosten (gelb gekennzeichnet) umgelagert. Diese Flächen sind anschließend restriktionsfrei. Die in folgender Auflistung aufgeführten Sanierungszonen sind betroffen:

- 1 Rest, 2a, 2b, 3a, 3c, 4b, Mi 1a, Mi 2b, Mi 2d

Die Sanierungszone Mi 1a entfällt, wenn diese Fläche für Gewerbenutzung ausgewiesen wird.

Im Bereich der Sanierungszone Mi 2a wird vorsorglich die gesamte Auffüllung (1 m tief) herausgenommen und umgelagert. Im Bereich von Großbäumen verbleibt ein Radius von einem 1/2 Stammdurchmesser zzgl. 2 m. Ein Kegelstumpf mit einer Böschungseigung von 1 : 2 bleibt stehen.

2. Die grün gekennzeichneten Sanierungszonen (Belastungen im einzelnen s. Tabelle im Plan oben rechts) werden durch eine Asphaltversiegelung durch die Erschließungsstraße (Mi 2c) bzw. durch Parkplatzfläche (3b + der westliche Teil der Sanierungszone 1, d. h. A 1d gesichert).

3. Die rosa gekennzeichnete Sanierungszone 1 weist folgende Höchstbelastungen auf:

PAK (EPA)	50.047,00 mg/kg
Benz (a)pyren	3.053,00 mg/kg

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 19 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

KW	8.800,00 mg/kg
Phenole wdf.	610,00 mg/kg
BT(E)X	605,90 mg/kg

Die Sanierungszone wird zusammen mit den angrenzenden Flächen (gelb gekennzeichnet) als Umlagerungsfläche gem. § 31,4 LabfG genutzt und mit einer qualifizierten Oberflächenabdichtung versehen.

Durch diese Abdichtung werden der Direktkontakt, Staubverwehungen, aber auch die Elution von Schadstoffen sowohl aus dem umgelagerten Material als auch aus der Ablagerungsfläche selbst, dem Hauptkontaminationsbereich, unterbunden.

4. Die rot gekennzeichneten Sanierungszonen im Bahneinschnitt G 2 + 6 werden aufgrund der vorgesehenen Grönnutzung mit einem Oberbodenauftrag saniert.
5. Die hellblau gekennzeichnete Sanierungszone wird ebenfalls als Grönnfläche genutzt und wird mit einem Oberbodenauftrag entsprechend den Anforderungen des MURL im Rundschreiben vom 24.10.1995 abgedeckt. Der Anbau von Nutzpflanzen wird ausgeschlossen.

Nach Auslaufen der Grabelandpachtverträge ist für diese Fläche eine Gewerbenutzung vorgesehen. Für diesen Fall entfällt die Abdeckung.

6. Der orange gekennzeichnete Bereich innerhalb der Sanierungszone 1 weist erhöhte Schadstoffgehalte in der Bodenluft auf. Die Höchstwerte sind BT(E)X 3.171,5 mg/kg und Benzol 646,5 mg/kg.

Die Sanierung erfolgt mit Hilfe einer passiven Gasdrainage unterhalb der geplanten qualifizierten Oberflächenabdichtung. Die Ausführung und Dimensionierung dieser Anlage lässt, falls später erforderlich, auch eine aktive Besaugung zu.

Für das Heitkampgelände (Gewerbegebiet und geplantes Wohngebiet an der Bethanienstraße) sind folgende Belastungen des Bodens festgestellt worden:

Sanierungszone

Überschreitungen der Handlungsschwellen Wohnen für

W 8

RKS 5081	Arsen	48,00 mg/kg
	PAK	26,87 mg/kg
RKS 5092	PAK	30,01 mg/kg
RKS 5104	PAK	21,00 mg/kg

W 10

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 20 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

RKS 51 22 PAK 28,19 mg/kg
BaP 2,10 mg/kg

Sanierungszone	5a	
ehemaliger Nutzungsbereich	Kohlenturm	
Flächengröße	Annahme	100 m ²
Gesamtvolumen (bis 4 m)	ca.	400 m ³
Kontaminiertes Volumen (bis 4 m)	ca.	400 m ³
Tiefenbegrenzung der Kontamination	ca.	4,0 m
Durchschnittliche Auffüllungsmöglichkeit	ca.	3,1 m
Volumen der Auffüllung	ca.	310 m ³

Schadstoffkonzentration: Maximalwerte der Einzelparameter in mg/kg

Organische Schadstoffe	Cyanide (gesamt)	Anorganische Schadstoffe
PAK (EPA) *412,4 Benz(a)pyren 29,0 KW 160,0 Phenole wdf. n. n. BT(E)X -	Cyanide ge. 0,4	Arsen 16 Blei 210 Quecksilber 0,16 Cadmium 0,5

*Überschreitung des Handlungsschwellenwertes für Gewerbeflächen

ph-Wert (min/max) 8,9 - 11,6

Auffüllungsmaterial (geschätzt)						
Feinkornanteil < 63 µm	~ 35 %		Gesamtauffüllung	A	Bauschutt, Beton, Ziegelbruch (einschl. Bausand und Baukies)	~ 35 %
Grobkornanteil > 63 µm	~65 %			B	Bergmaterial/ Waschberge	-
				C	Schlacke/Asche	~ 30 %

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 21 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtrat	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

					D	Hauptsächlich umgelagerte Lößlehme mit Nebengemengeanteilen von A, B, C < 15 %	~ 35 %
--	--	--	--	--	---	--	--------

Sanierungszone

5 b

ehemaliger Nutzungsbereich

Büro/Lager

Flächengröße

Annahme 100 m²

Gesamtvolumen (bis 4 m)

ca. 400 m³

Kontaminiertes Volumen (bis 4 m)

ca. 400 m³

Tiefenbegrenzung der Kontamination

ca. 4,0 m

Durchschnittliche Auffüllungsmöglichkeit

ca. 2,2 m

Volumen der Auffüllung

ca. 220 m³

Schadstoffkonzentrationen: Maximalwerte der Einzelparameter in mg/kg

Organische Schadstoffe

Cyanide (gesamt)

Anorganische
Schadstoffe

PAK (EPA) 87,4
Benz(a)pyren 8,6
KW -
Phenole wdf. *280
BT(E)X 3,5

Cyanide ges. 90,2

Arsen 19
Blei -
Quecksilber -
Cadmium -

*Überschreitung des Handlungsschwellenwertes für Gewerbeflächen

ph-Wert (min/max)

7,0 - 7,3

Auffüllungsmaterial (geschätzt)

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 22 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Feinkornanteil < 63 µm	K. A.		Gesamtauffüllung	A	Bauschutt, Beton, Ziegelbruch (einschl. Bausand und Baukies)	K. A.
Grobkornanteil > 63 µm	K. A.			B	Bergmaterial/ Waschberge	K. A.
				C	Schlacke/Asche	K. A.
				D	Hauptsächlich umgelagerte Lößlehme mit Nebengemengenteilen von A, B, C < 15 %	K. A.

K. A. = Keine Angabe

Sanierungszone

8

ehemaliger Nutzungsbereich

Anlernwerkstatt

Flächengröße

Annahme 100 m²

Gesamtvolumen (bis 4 m)

ca. 400 m³

Kontaminiertes Volumen (bis 4 m)

ca. 150 m³

Tiefenbegrenzung der Kontamination

ca. 1,5 m

Durchschnittliche Auffüllungsmöglichkeit

ca. 4,0 m

Volumen der Auffüllung

ca. 400 m³

Schadstoffkonzentrationen: Maximalwerte der Einzelparameter in mg/kg

Organische Schadstoffe

Cyanide (gesamt)

Anorganische
Schadstoffe

PAK (EPA) *148,3

Cyanide ges. 0,5

Arsen 49

Benz(a)pyren * 13,0

Blei 140

KW 44

Quecksilber 0,24

Phenole wdf. n. n.

Cadmium 0,7

BT(E)X -

*Überschreitung des Handlungsschwellenwertes für Gewerbeflächen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 23 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

ph-Wert (min/max)

7,1 - 9,4

Auffüllungsmaterial (geschätzt)						
Feinkornanteil < 63 µm	~ 35 %		Gesamtauffüllung	A	Bauschutt, Beton, Ziegelbruch (einschl. Bausand und Baukies)	~ 20 %
Grobkornanteil > 63 µm	~ 65 %			B	Bergmaterial/ Waschberge	~ 70 %
				C	Schlacke/Asche	~ 10 %
				D	Hauptsächlich umgelagerte Lößlehme mit Nebengemenganteilen von A, B, C < 15 %	-

Ein von der EGR entwickelter Sanierungsplan für das EGR-eigene Gelände steht kurz vor der Genehmigung.

5.13 Geräuschemissions-Untersuchung

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes, d. h. zur Sicherstellung, dass an der vorhandenen und geplanten Überbauung keine unzulässigen Geräuschemissionen auftreten, wurde vom Ingenieurbüro Schwetzke & Partner eine entsprechende Untersuchung¹ durchgeführt.

Hierzu wurde die für eine Gewerbenutzung zu erschließenden Teilflächen des Bebauungsplanes mit "höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln" belegt.

¹ Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke & Partner GBR, Bebauungsplan Nr. 491 N Lothringen I/II Stadt Bochum, Geräuschemissions-Untersuchung, BE-Nr. 4271/96-2W; Dortmund, 22.04.97

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 24 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Im Rahmen einer Emissionskontingentierung wurden auch die vorhandenen Gewerbeflächen der Firmen Heitkamp und Entex überplant, unter dem Aspekt des Bestandsschutzes jedoch privilegiert gegenüber den übrigen Teilflächen eingestuft. Die Kontingentierung aller weiteren Gewerbeflächen erfolgte in der Art, dass die Randgebiete mit niedrigeren und die Gebiete im mittleren Bereich (größerer Abstand zu den schutzbedürftigen Zonen) mit höheren flächenbezogenen Schalleistungspegeln belegt werden.

Mittels des im Bebauungsplan gekennzeichneten Schallschutzwalls wird erreicht, dass die tatsächlich abgestrahlte Schalleistung auf den östlich gelegenen Teilflächen gegenüber den aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln resultierenden Emissionen entsprechend der Abschirmwirkung erhöht werden kann. Mit der vorgesehenen Höhe von 3,5 m über dem Niveau der Betriebsgrundstücke können durch die Wallanlage lediglich die Freiflächen und die Erdgeschosse geschützt werden. Für die Wohnbebauung ist somit außerdem Schallschutz in Form von Grundrisslösungen vorzusehen.

5.14 Naturschutzrechtliche Regelungen

Die Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG findet keine Anwendung, da es sich lediglich um eine Überarbeitung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt. Insgesamt gesehen wird mit der Neuaufstellung eine Erhöhung des Grünanteils gegenüber den ehemaligen Planungsvorstellungen verbunden sein. Der Bebauungsplan setzt außerdem den erhaltenswerten Baumbestand fest und trifft weitere Festsetzungen über Neuanpflanzungen (vgl. Planzeichen zur Bepflanzung).

5.15 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz muss das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern die in Abs. 4 genannten Ausnahmen von der gesetzlichen Pflicht nicht greifen.

Abs. 3 des § 51 a setzt fest, dass die Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung auch in einem Bebauungsplan aufgenommen werden kann.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers scheidet aufgrund der Kontamination des Geländes im Grundsatz aus. Ob ggf. im südlichen und westlichen Teilbereich eine Versickerung möglich sein kann, ist im Einzelfall zu untersuchen.

5.16 Kennzeichnung und Hinweise

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 25 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtkart	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Der Bebauungsplan enthält neben den bereits genannten noch folgende Kennzeichnungen und Hinweise:

- Kennzeichnungen

Vom Bergbau betroffene Flächen

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

- Hinweise

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die der Bebauungspläne Nr. 491 I, 491 I a und 491 I b, aufgehoben.

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 Bodenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261; FAX 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens für 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 die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Grundwasserentnahme

Eine Grundwasserentnahme scheidet außer zu Sanierungszwecken des Grundwassers aus.

Kampfmittelfunde

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 26 -

Vorlage Nr. 20060928/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 13)	

Ebenso wurde ein Hinweis in Bezug auf Kampfmittel in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.17 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	7,3 ha
Mischgebiet	1,7 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,8 ha
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -	0,7 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	<u>0,8 ha</u>
Gesamt	11,3 ha =====

5.18 Kosten

Durch den Bebauungsplan selbst entstehen der Gemeinde keine Kosten, jedoch ist ein Ausbau der Bethanienstraße vorgesehen, der von der Stadt Bochum zu tragen ist.

Zu b)

Der Bebauungsplan Nr. 491 N - Stillgelegte Schachtanlage Lothringen I/II -, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 31.07.1998 in Kraft gesetzt.