

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

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

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

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

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

Stadt Bochum

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 668 a - Weststraße - für ein Gebiet südlich der Weststraße, östlich und nördlich der Schulstraße, nordwestlich der Wohnbebauung Eintrachtstraße/Vorwärtsstraße und östlich der Hohensteinstraße

1. Lage des Plangebietes
2. Anlass und Absicht der Planung
3. Übergeordnete Planungen
 - 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm
4. Gebietsentwicklungsplanung
5. Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung
6. Flächennutzungsplanung
7. Bebauungsplanung
 - 7.1 Planungsrechtliche Erfordernisse
 - 7.2 Planverfahren
 - 7.3 Städtebauliches Konzept
8. Planinhalt
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 8.3 Verkehrsplanung
 - 8.3.1 Individualverkehr
 - 8.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 8.4 Landschaftsökologischer Fachbeitrag
 - 8.5 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)
 - 8.6 Altlasten
 - 8.7 Immissionsschutz
 - 8.8 Denkmalschutz
 - 8.9 Versorgungsanlagen
 - 8.10 Telekommunikationsanlagen
 - 8.11 Bergbau
 - 8.12 Brandschutztechnische Sicherungsmaßnahmen
 - 8.13 Weitere Festsetzungen durch Text
 - 8.14 Flächenbilanz
 - 8.15 Kosten1.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Bochumer Stadtgebietes, knapp einen Kilometer vom Stadtzentrum Wattenscheid entfernt und umfaßt eine Fläche von ca. 3,3 ha.

Umgrenzt wird der Planbereich im Norden durch die teilweise in geschlossener Bauweise errichtete, mehrgeschossige Wohnbebauung an der Weststraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt der im Aufbau befindliche Gewerbepark "Zeche Holland" an. Im Osten und teilweise im Süden grenzt das Plangebiet direkt an die Schulstraße an. Die westliche und südwestliche Gebietsgrenze werden durch die Gewerbebetriebe, die über die Hohensteinstraße erschlossen sind, gebildet.

2. Anlass und Absicht der Planung

Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war in erster Linie durch den Betrieb "Intertractor" gewerblich bzw. industriell genutzt. Nach Aufgabe der Produktion lag das Gelände einschließlich der aufstehenden Gebäude brach.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage stellt dieser Zustand aus städtebaulicher Sicht keine befriedigende Lösung dar.

Daher wurde es seitens der Stadt Bochum begrüßt, dass sich ein Investor fand, der das Gelände einer neuen Nutzung zuführen will.

Gemäß der vorgelegten Planung soll das Gebiet für eine Wohnbebauung aufbereitet werden. Die aufstehenden Gebäude wurden bereits abgerissen und der Boden anhand mehrerer Gutachten auf mögliche Verunreinigungen überprüft.

Die Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung bestimmter Sanierungsmaßnahmen (Auskoffnung festgestellter Kontaminationsbereiche) einer Umnutzung des Geländes zu Wohnzwecken nichts im Wege steht (vgl. dazu ausführlicher Punkt 8.6).

3. Übergeordnete Planung

3.1 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 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt (und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes i. S. des LEPro gem. §§ 9 und 23 Abs. 2).

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen - Dortmund, Kassel) und der großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal - Recklinghausen, Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differiert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.

So sind gem. § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch:

Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, Förderung der städtebaulichen Entwicklung, siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

4. Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) des Regierungsbezirks Arnsberg liegt das Plangebiet zum überwiegenden Teil innerhalb eines dargestellten Wohnsiedlungsbereiches.

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 Gemeinden 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 Fläche 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.

Die Darstellungen im Plan werden durch Ziele im Textteil ergänzt. Folgende Ziele sind für das Plangebiet maßgeblich:

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 20

- (1) Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung muss in der kommunalen Bauleitplanung ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.
- (2) Die dargestellten Wohnsiedlungsbereiche dürfen durch die gemeindliche Planung nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.

Ziel 21 (Auszug)

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.

Ziel 32

- (2) Die Ausnutzung von Baulücken und freien Bauflächen hat Vorrang vor einer Inanspruchnahme neuer Flächen.
- (3) Brachliegende Bauflächen sind insbesondere, wenn sie in Siedlungsschwerpunkten liegen, zu mobilisieren und einer funktionsgerechten Nutzung zuzuführen.

5. Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.95 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, 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 Siedlungsschwerpunkt Wattenscheid-Innenstadt, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 2. Größenordnung (Typ B1). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.98 = 22.186 EW.

Die Einwohnerzahl wird nach der Prognose für das Jahr 2010 im Siedlungsschwerpunkt auf 21.000 EW sinken.

Außer in den Jahren 1988 bis 1993 war die Bevölkerungszahl in der Vergangenheit rückläufig. Nach den Prognosen der Landesplanung und der Stadt Bochum setzt sich der Trend einer abnehmenden Bevölkerungszahl fort. Im Gegensatz zur sinkenden Bevölkerungszahl ist bei der Wohnflächenentwicklung weiter von einem Anstieg der qm Wohnfläche pro Einwohner auszugehen, was zu einem Anstieg des Wohnflächenbedarfs führt.

Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Entwicklung der Bevölkerungszahl und der pro Einwohner benötigten Wohnfläche. Bringt man die Werte für Bevölkerung und Wohnflächenentwicklung zusammen, zeigt sich, dass einer jährlichen Bevölkerungsabnahme von ca. 0,5 % eine gleichgroße Zunahme der Wohnfläche gegenüber steht. Die Entwicklungen gleichen sich also aus, somit besteht Bedarf für Ersatzwohnungsbau. Für Bochum bedeutet das einen Wohnungsbedarf von 370 Wohnungen pro Jahr, geht man von 0,2 % des Bestandes (186 000 WE) aus.

Dies kann nur als unterer Grenzwert des Wohnungsbedarfs angesehen werden, da noch keine Leerstandsreserve (1 % = 1 860 WE) erreicht ist und bezogen auf die Wohnfläche im Vergleich zum Durchschnitt in den alten Bundesländern noch Nachholbedarf zu sehen ist.

Geht man von einem Wohnflächenanstieg von 0,3 qm/EW/Jahr (entsprechend einer Zunahme von 0,8 %/Jahr) aus, errechnet sich

zusätzlich ein jährlicher Wohnungsbedarf von 540 WE.

Bei diesem Ergebnis handelt es sich um Durchschnittswerte, wobei der Bedarf in den nächsten Jahren höher ist als im späteren Zeitraum. Grundsätzlich wird der Bedarf tendenziell abnehmen, da der Anstieg der Wohnfläche durch den Rückgang der Bevölkerung ausgeglichen wird, so dass sich der Bedarf zunehmend auf den notwendigen Ersatzwohnungsbau reduziert.

Die angestrebte Nutzung für das Gebiet - Schaffung von Wohnraum sowohl in Eigentumsform, als auch durch Mietwohnungen - trägt zur Stabilisierung des Siedlungsschwerpunktes Wattenscheid-Innenstadt mit den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, sowie dem Geschäftszentrum bei und entspricht somit den Zielen der Stadtentwicklung.

6. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 6 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum - wirksam seit dem 31.01.80 - stellt den Bereich des VBB als Gemischte bzw. Gewerbliche Baufläche dar.

Zur Realisierung der beabsichtigten Nutzung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallel-Verfahren erforderlich.

7. Bebauungsplanung

7.1 Planungsrechtliche Erfordernisse

Aufgrund der nicht unerheblichen Auswirkung des Vorhabens auf die nähere Umgebung sowie auf eine Vielzahl von verschiedenen Belangen des allgemeinen Interesses ist die Aufstellung eines Bauleitplanes erforderlich. Neben der Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes und dessen Weiterentwicklung in konkrete bauleitplanerische Vorgaben für die folgende Realisierung ist insbesondere die Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen und der Ausgleich mit konkurrierenden Belangen im Rahmen von Planerarbeitung und Verfahren von besonderer Bedeutung.

7.2 Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft (SAW) hat in seiner Sitzung am 17.03.98 die Einleitung des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 668 a beschlossen. In der Zeit vom 12.08. bis 11.09.98 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung, am 27.08.98 die Bürgerversammlung statt.

Mit Schreiben vom 11.08.98 sind die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt worden.

In der Zeit vom 15.12.98 bis 22.01.99 lag der Planentwurf öffentlich aus.

7.3 Städtebauliches Konzept

Auf dem ehemaligen Gewerbegebiet soll eine neue Nutzung in Form einer kosten- und flächensparenden Wohnbebauung entstehen. Diese Wohnbebauung setzt sich primär aus Einfamilienhäusern (Doppel- und Reihenhäusern) zusammen.

Als weitere Planungsvorgaben waren zu berücksichtigen, dass die Verkehrserschließung ausschließlich von der Schulstraße erfolgen und ein in eine öffentliche Grünfläche eingebetteter Spielplatz entstehen soll. Das städtebauliche Konzept basiert auf folgenden Planungszielen:

- Aufgelockerte Bebauungsstrukturen, deren Anordnung kleinere Hausgruppen ergeben,
- keines der einzelnen Grundstücke soll nach Norden ausgerichtet sein,
- planerische Orientierung durch die Bildung eines räumlich gefassten Platzes als örtliche Mitte der Wohnanlage.

Um einen sinnvollen planerischen Übergang von dem Eckgebäude an der Weststraße/Schulstraße zum Neubaugebiet zu erreichen, ist an der Giebelseite dieses Gebäudes ein 4-geschossiges Anschlussgebäude (Geschosswohnungsbau) mit angleichender Höhe vorgesehen (16 Wohneinheiten). Insgesamt sind 20 Doppelhäuser, 59 Reihenhäuser und 16 Eigentumswohnungen geplant.

Von den geplanten Wohneinheiten sollen 20 % für öffentlich geförderte Eigentumsmaßnahmen vorgesehen werden.

Die öffentliche Haupterschließungsstraße erhält im südlichen Bereich zwei Anbindungen an die Schulstraße, die im Westen in einem Wendeplatz endet. Weitere befahrbare und fußläufige Wege gewährleisten die Zugänglichkeit der 12 Hausgruppen.

Die Garagen sind zum Teil den einzelnen Häusern direkt bzw. separat zugeordnet. Des Weiteren sind Stellplätze vor den Garagen vorgesehen. Für die 115 Wohneinheiten stehen insgesamt 172 Garagen bzw. Stellplätze zur Verfügung.

Die Planungskonzeption erlaubt, falls erforderlich, die Realisierung der Wohnanlage in 5 - 6 Baustufen.

8. Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Wohngebiet" charakterisiert.

Innerhalb des Wohngebietes dürfen Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO eingerichtet werden.

Planzeichen 1 regelt die Anzahl der Wohneinheiten für die einzelnen Baublöcke, bzw. die Gesamtzahl der maximal möglichen Wohneinheiten. In Planzeichen 2 wird festgesetzt, dass für das Wohngebiet die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) gelten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für alle Baublöcke gemäß der vergleichbaren Obergrenze für allgemeine Wohngebiete laut BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) variiert zwischen den Baublöcken der Einfamilienhäuser (1,0) und dem Baublock A für Geschosswohnungsbau (1,2).

Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird darüber hinaus über eng ausgelegte Baugrenzen eingeschränkt.

Bezüglich der Geschossigkeit wird das Gebiet ebenfalls in 2 Teilbereiche unterschieden: Beim Geschosswohnungsbau sind maximal 4 ansonsten nur maximal 2 Geschosse möglich.

8.3 Verkehrsplanung

8.3.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Haupteinschließung erfolgt über die Schulstraße, die von ihrem derzeitigen Endpunkt um ca. 55 m nach Westen erweitert werden soll und in einem Wendekreis enden wird. Von hieraus besteht die Option die Schulstraße zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise bis zur Hohensteinstraße weiterzuführen.

Die Binneneinschließung erfolgt über eine neu anzulegende Ringstraße, die nördlich der Schulstraße abzweigt. Von hier aus, aber auch von der Schulstraße selbst, führen teilweise befahrbare Wohnwege zu den entfernter liegenden Grundstücken.

Die Haupteinschließungsstraße soll als 30-km/h-Zone ausgestaltet werden, so dass hier keine explizite Kennzeichnung von Stellplätzen notwendig ist.

An mehreren Orten befinden sich die teilweise zentral angeordneten Garagenhöfe. Auf der Mehrzahl der Eckgrundstücke kann die Garage und ein davor liegender Stellplatz auf der Grundstücksfläche selbst errichtet werden. Die übrigen Stellplätze im Straßenraum sind entweder als Besucherstellplätze nutzbar oder können später teilweise einigen

Häusern zugeordnet werden.

Insgesamt stehen für die 116 Wohneinheiten 172 Garagen bzw. Stellplätze zur Verfügung.

Im Rahmen des Schulwegsicherungsprogrammes wurde für die Schulstraße eine Planung entwickelt. Sie sieht im Schulbereich Fahrbahnverengungen zur Geschwindigkeitsreduzierung und Erleichterung des Überquerens vor.

8.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das geplante Wohngebiet wird durch die in der West- und Hohensteinstraße verkehrende Buslinie 389 im 20-Minuten-Takt über die Haltestelle "Hohensteinstraße" erschlossen.

Damit ist eine Anbindung an das Stadtteilzentrum von Wattenscheid sowie an das Schnellverkehrsnetz der Deutschen Bahn gegeben.

8.4 Landschaftsökologischer Fachbeitrag

Da das Gelände vormals fast komplett versiegelt war, stellt die geplante Wohnbebauung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar; es findet kein Eingriff im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz NW statt, so dass demnach keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Die gemäß des "Landschaftsökologischen Fachbeitrages" vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen erfolgen daher unter Berücksichtigung von städtebaulichen und stadtökologischen Gründen.

Im Bebauungsplan wird unter Planzeichen 3 bestimmt, dass die im landschaftsökologischen Fachbeitrag (Plan 2 Maßnahmen) aufgeführten Maßnahmen auszuführen und zu erhalten sind. Der Maßnahmenplan ist gleichzeitig Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Insbesondere ist vorgesehen, an den öffentlichen Straßen und Wegen eine durchgängige Eingrünung zu schaffen. So sollen beispielsweise die am Straßenraum angrenzenden Garagenhöfe mit Kletterpflanzen gestalterisch ins Straßenbild eingepasst werden.

Im Bereich der geplanten Ringstraße sollen diese Begrünungsmaßnahmen, aufgrund des geringen Straßenquerschnittes, teilweise auch auf den zur Straßenseite hin orientierten Teilen der Privatgrundstücke, in Form von Pflanzgeboten, erreicht werden.

Im nordwestlichen Planbereich ist eine als Grünzug gestaltete Verbindung, die über die Weststraße einen Zugang zum Hollandgelände gewährleistet, geplant. Im Notfall soll der Feuerwehr hierüber ein Zugang zu den Häusern am Nordrand des Plangebietes ermöglicht werden. Dieser Bereich sowie der geplante Spielplatz von ca. 900 qm sollen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

8.5 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) 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 LWG setzt fest, dass die Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung auch in einem Bebauungsplan aufgenommen werden kann.

Vor diesem Hintergrund veranlasste der Investor die Prüfung der o. g. Problematik durch einen Gutachter.

Die Versickerung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Altlastensituation und wurde daher im Rahmen dieses Gutachtens abgehandelt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der vorgefundene kf-Wert nicht den geforderten 10 -6 m/s entspricht und eine Versickerung von Regenwasser somit nicht möglich ist, die gem. Abs. 4 genannte Ausnahmeregelung somit greift.

Aus diesem Grunde soll das Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

Die genaue Entwässerungsplanung ist im Gutachten der Waning Consult GmbH geregelt und mit dem Tiefbauamt der Stadt Bochum abgestimmt.

Im weiteren Verlauf kann das anfallende Abwasser über die genossenschaftlichen Vorfluter Wattenscheider Bach und Schwarzbach abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Bottrop gereinigt werden.

8.6 Altlasten

Das Grundstück wurde in 2 Schritten, beauftragt durch den Investor, auf der Grundlage einer Gefährdungsabschätzung untersucht. Weiterhin wurde, ebenfalls durch den Investor beauftragt, ein Gutachten zum Stand der Abriss- und Sanierungsarbeiten erstellt.

Hierbei wurden hauptsächlich Bodenkontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und PAK (EPA) - insbesondere Benz(a)pyren - sowie untergeordnet mit Monoaromaten und Schwermetallen ermittelt. Das Grundwasser im quartären Porengrundwasserleiter -1. Grundwasserstockwerk- ist z. T. mit LCKW - leicht flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe - verunreinigt. Die Ursache der Grundwasserverunreinigung wurde ermittelt. Anhand dieser Erkenntnisse wird folgende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Boden

Sämtliche Erdarbeiten sind durch einen Fachgutachter aus umwelttechnischen Gesichtspunkten zu überwachen. Kontaminiertes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Kontaminationsfreiheit der Auffüllböden und Aushubsohlen ist mittels Analytik gem. LAGA-Z0- nachzuweisen. Die durchgeführten Arbeiten

sind durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und einschließlich der Entsorgungsnachweise im Umweltamt vorzulegen.

Der Baubeginn ist dem Umweltamt - Altlasten - anzuzeigen.

Grundwasser

Die Grundwassermeßstellen sind zu erhalten und nach Beendigung der Baumaßnahme zu beproben und auf folgende Parameter zu analysieren; ph-Wert, elektrische Leitfähigkeit, LCKW, PAK (EPA), KW (IR), Arsen, Blei, Cadmium, Chrom gesamt, Kupfer, Nickel und Quecksilber.

Die Analyseergebnisse sind durch den Fachgutachter in einem Bericht zu dokumentieren. Dieser ist im Umweltamt einzureichen. Von den Analyseergebnissen wird das weitere Beprobungsschema abhängig gemacht.

Eine Grundwassernutzung ist auszuschließen.

8.7 Immissionsschutz

Aufgrund des unmittelbar an der südwestlichen Plangrenze gelegenen Gewerbebetriebes wurde das Ing.-Büro Schwetzke + Partner beauftragt, die durch den Betrieb verursachten Immissionspegel in der Nachbarschaft zu berechnen.

Das Gutachten führte zu dem Ergebnis, dass für einen ausreichenden Schutz vor gewerblichen Immissionen, insbesondere auch für die Freiflächen des nächstgelegenen geplanten Wohnhauses, auf der Grundstücksgrenze eine Abschirmung in Form eines 3 m über Fahrbahnniveau reichenden Schallschirmes vorzusehen ist.

Aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen des auf dem angrenzenden Grundstück befindlichen Unternehmens (Korodur Westphal Hartbeton GmbH & Co.), der Industrie- und Handelskammer im mittleren Ruhrgebiet zu Bochum und des Staatlichen Umweltamtes Hagen fand eine Besprechung mit den Beteiligten statt. Das Unternehmen erläuterte dabei seine Erweiterungsabsichten. Es ist geplant, auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Teil des Betriebsgrundstückes einen Betriebsparkplatz mit Zufahrt über die Schulstraße einzurichten. Um hier einen Sicht- und Schallschutz zu gewährleisten, reicht eine Abschirmung in Form eines 1,80 m hohen Bauwerkes aus.

Für die eigentliche Betriebserweiterung nach Osten sind jedoch umfangreichere Maßnahmen auch in Bezug auf die bereits vorhandene Wohnbebauung an der Vorwärtsstraße notwendig. Diese Maßnahmen können nicht direkt im Rahmen dieses Planverfahrens geregelt werden. Es ist daher vereinbart worden, dass bis zum Satzungsbeschluss eine Baugenehmigung/Bauvoranfrage zur Betriebserweiterung vorgelegt wird. Darin soll sich die Firma Korodur verpflichten die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete an den nächstgelegenen Wohngebäuden des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuhalten. Die dazu vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen, die gutachterlich ermittelt werden, können solange zurückgestellt werden, bis tatsächlich ein Bauantrag für die betreffenden Wohngebäude vorliegt.

8.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine denkmalverdächtigen obertägigen Objekte. Um Funde von Bodendenkmälern zu sichern, wird folgende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750 - Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

8.9 Versorgungsanlagen

Die auf den privaten Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücken erforderlichen Leitungsführungen sowie deren Unterhaltung werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte abgesichert.

8.10 Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von der Baumaßnahme berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sollte sich der Bauträger mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom, Niederlassung Bochum, in Verbindung setzen.

8.11 Bergbau

Aufgrund der Stellungnahme des Landesoberbergamtes NRW (LOBA) wurde das Gutachterbüro U. Schwarz mit der Erkundung der bergbaulichen Situation beauftragt. Nach Unterrichtung der Verwaltung per Fax vom 13.10.98 lassen sich folgende Fakten feststellen:

"Im Plangebiet stehen ca. 8 Meter mächtige Schichten des Quartärs an und ca. 30 Meter mächtige Schichten des Kreide Deckgebirges. Demnach folgen erst nach ca. 40 Metern unter Geländeoberkante flözführende Schichten des Karbons.

Ein oberflächennaher Abbau kann ausgeschlossen werden.

Die Bergwerke "Holland 3-4" und "Centrum Morgensonne" haben nach Aussage des LOBA im Zeitraum von 1880 bis 1958 Steinkohle im Tiefbau und im oberflächennahen Bereich abgebaut. Dem LOBA ist nicht bekannt, ob und wo im Plangebiet oberflächennah abgebaut wurde.

Nach mündlichen Informationen der RAG - als Eigentümerin des Bergfeldes "Holland 3" - ist im fraglichen Plangebiet nur Tiefbau durchgeführt worden. Eine schriftliche Stellungnahme ist angefordert. Das gleiche - Bitte um Stellungnahme - gilt für den Besitzer des Bergfeldes "Centrum Morgensonne", der Thyssen Liegenschafts GmbH in Oberhausen.

Bezüglich des Hinweises des LOBA zur Methanausgasung kann festgestellt werden, dass bei allen bisher durchgeführten Aufschlussbohrungen keine Hinweise auf Methan gefunden wurden. Eine aktuelle Messung in den bestehenden Grundwassermeßstellen mit einem speziellen Methanwarngerät ergaben auch keine Hinweise auf irgendwelche Ausgasungen.

Die Tatsache, dass das Grundwasser in der Kreide gespannt vorliegt und kein Übertritt in das Quartär gefunden werden konnte, spricht zusätzlich gegen mögliche Ausgasungen."

Vorsorglich enthält der Bebauungsplan folgende 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).

8.12 Brandschutztechnische Sicherungsmaßnahmen

Der Verbindungsweg von der Weststraße zum Erschließungsgebiet und die nördliche Zuwegung einschließlich der Verbindungswege zum inneren Erschließungsring sind belastungsfähig und maßgeblich

entsprechend den Mindestanforderungen der VV BauO NW Punkt 5 herzurichten.

8.13 Weitere Festsetzung durch Text

Neben den bereits genannten enthält der Bebauungsplan außerdem folgende Kennzeichnungen und Hinweise:

Kennzeichnungen

Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen keine Bombenabwürfe erkennen. Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Hinweise

Aufhebung ortsbaurechtlicher Festsetzungen

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

8.14 Flächenbilanz

Wohngebiet	2,93 ha
Grünfläche	
öffentlich	0,15 ha
privat	0,22 ha
Verkehrsfläche	
öffentlich	<u>0,23 ha</u>
gesamt	3,53 ha
	=====

8.15 Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten entstehen.