

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.

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 645 - Geitlingstraße - für ein Gebiet südlich der HansasträÙe, westlich des Gewerbegebietes "Mausegatt" und der Sportanlage "Dickebank", nördlich der Wohnbebauung Dickebankstraße und östlich der Wohnbebauung Geitlingstraße

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 1.2 Landesentwicklungsplan I/II
 - 1.3 Gebietsentwicklungsplanung
2. Stadtentwicklungsplanung
3. Flächennutzungsplanung
4. Bebauungsplanung
 - 4.1 Geltungsbereich
 - 4.2 Bestandsaufnahme und PlanungsanlaÙ
 - 4.2.1 Bevölkerungsentwicklung
 - 4.2.2 Wohnungsbedarf
 - 4.2.3 Gewerbeflächenbedarf
 - 4.3 Zielplanung
 - 4.4 Planverfahren
5. Art der baulichen Nutzung
 - 5.1 Gewerbegebiet - GE - (§ 8 BauNVO)
 - 5.2 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
6. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1 Gewerbegebiet
 - 6.2 Allgemeines Wohngebiet
7. Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
8. Straßenverkehrsfläche
9. Versorgungsfläche
10. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen

11. Gefährdungsabschätzung
12. Sonstige Kennzeichnungen
13. Hinweise
14. Kosten
15. Flächenbilanz
16. Änderung der Verkehrsfläche

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 BauGB hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind unter anderem in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Nach § 19 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, insbesondere auf Siedlungs- und Freiraum auszurichten; d. h. das Land ist in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig entweder Siedlungsfunktionen oder Freiraumfunktionen erfüllen bzw. erfüllen sollen.

Dabei ist laut § 20 LEPro für die Entwicklung der Siedlungsstruktur ein funktional gegliedertes System zentralörtlicher Stufen zugrunde zu legen.

Zur Verwirklichung der Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ist nach § 19 Abs. 3 LEPro in den Ballungskernen u. a. der Flächenbedarf für die Erweiterung, Umsiedlung und Ansiedlung standortgebundener und strukturverbessernder Betriebe und Einrichtungen zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage des § 25 Abs. 1 LEPro ist die gewerbliche Wirtschaft 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 Wirt-

schaft gefestigt wird, die Erwerbsgrundlagen und die Versorgung der Bevölkerung gesichert werden sowie ein angemessenes Wirtschaftswachstum erreicht wird. Dabei ist der angestrebten räumlichen Struktur des Landes entsprechend, die Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze gemäß § 25 Abs. 3 LEPro vorrangig in Entwicklungsschwerpunkten zu fördern.

1.2 Landesentwicklungsplan I/II

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II, der erstmals auch für den Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 LEPro dargestellt. Mit 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone. In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zu einer Verbesserung der Flächenaufteilung und -nutzung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.

So 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 Freiraumes
- Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur

Auch die Sicherung des Flächenbedarfs für Grün-, Freizeit- und Erholungsanlagen zählt zu den zu verfolgenden Zielsetzungen im Bebauungsplan.

1.3 Gebietsentwicklungsplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis von 1986 ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich und als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich, Bereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe, dargestellt.

Für die Wohnsiedlungsbereiche gelten entsprechend dem GEP u. a. folgende Ziele:

Ziel 18

(1) Durch 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 Wohnungsver-sorgung muß in der kommunalen Bauleitplanung ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

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 Flächenange-

bot als wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Wirtschaftsförderung im Plangebiet durch die Bauleitplanung zu sichern.

- (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.

Ziel 28

Der Erweiterungsbedarf ortsansässiger Betriebe soll an bestehenden Standorten befriedigt werden, soweit dies mit den Belangen des Immissions-schutzes 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.

Der GEP stellt lediglich die allgemeine Größenordnung und die annähernde räumliche Lage dar. Diese Darstellungen sind auf gemeindlicher Ebene weiter zu diffe-

renzieren und zu konkretisieren.

2. Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Berücksichtigung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept, das die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung der Stadt aufzeigt. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbereiche berücksichtigt worden. Dieses Konzept, das am 18.12.75 in der derzeitigen Fassung vom Rat der Stadt Bochum beschlossen wurde, weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung sein sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet liegt nach diesem räumlichen Ordnungskonzept unmittelbar am Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Funktionsbereiches Wattenscheid-Innenstadt. Der Siedlungsschwerpunkt Wattenscheid-Innenstadt ist innergemeindlicher Entwicklungsschwerpunkt.

Die Bevölkerungszahl betrug am 01.01.90 im Siedlungsschwerpunkt Wattenscheid-Innenstadt 45.130 Einwohner. Mit 44.568 Einwohnern nach der Zielprognose 2000 ist langfristig eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung auch in diesem Stadtbezirk zu verzeichnen.

Ausgelöst durch den Zuzug von Aus- und Übersiedlern ist in den nächsten Jahren jedoch zunächst mit einem

Anstieg der Bevölkerung zu rechnen. Darüber hinaus sind die Ansprüche nach Wohnflächen gestiegen, so daß insgesamt auf die Neuschaffung von Wohnraum nicht verzichtet werden kann (vgl. ausführlicher Punkt 4.2.1 und 4.2.2).

Im Zielkatalog der Stadt Bochum wird als eines der Hauptziele der Grundbaseinsfunktion "Arbeit und Wirtschaft" die Sicherung der Arbeitsplätze und die optimale Versorgung der Menschen mit Gütern und Dienstleistungen ihrer Wahl genannt. Dementsprechend sollen u. a. die Standortvoraussetzungen für Betriebsansiedlungen verbessert, Industrieparks geschaffen, einseitige Wirtschaftsstrukturen aufgelockert und neue Betriebe, insbesondere wachstumsintensive Wirtschaftszweige, angesiedelt werden.

Aufgrund einer quantitativen Bewertung der Gewerbeflächen gilt es festzustellen, daß sich in Bochum größere zusammenhängende Gewerbeflächen fast nur noch auf altindustriell genutzten Standorten befinden. Insgesamt sind nur 247 ha von fast 1.700 ha -Gesamtgewerbefläche ungenutzt. Ihre Verfügbarkeit wird jedoch durch folgende Restriktionen entscheidend eingeschränkt:

- betriebsgebundene Reserveflächen
- fehlende ausreichende Erschließung
- bergbauliche Einwirkungen
- Kontaminationen
- fehlende Verhandlungsbereitschaft

Diese Restriktionen zusammen ergeben eine außerordentlich schlechte Gewerbeflächenbilanz, so daß unmittelbar verfügbare größere Gewerbeflächen nicht bereitstehen.

Die Bruttogewerbefläche gemäß der Ausweisung im FNP beträgt für den Stadtbezirk II 268,6 ha, davon sind jedoch nur noch 9,4 ha frei verfügbar. Dieser Bedarf ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung des Gewerbegebietes im nördlichen Planbereich berücksichtigt worden, da sich kurzfristige Lösungen zum Teil nur durch Ausweisung neuer Gewerbeflächen erreichen lassen.

Der Planbereich fällt in den Gewerbeansiedlungsbereich Wattenscheid-Ost, der u. a. folgende Qualitäten aufweist:

- günstiger Verkehrsanschluß
- Zusammenhang mit vorhandenem Gewerbe- und Industriegebiet im Wattenscheider Westen.

Die Fläche kann daher zu wirtschaftlichen Konditionen kurzfristig gewerblich nutzbar gemacht werden.

3. Flächennutzungsplanung

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip, wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen zentralörtlichen Gliederungssystems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächertem Angebot an Versorgungsleistungen gesichert werden kann. So stehen im Ballungskern die Ordnungsaufgaben im Vordergrund, die zu einer Verbesserung der hier vielleicht willkürlich und ungeordnet entstandenen Flächenaufteilung und -nutzung führen. Besondere Berücksichtigung finden dabei die Belange des
Umweltschutzes.

Im einzelnen bedeutet dies die zweckmäßige Neuordnung und die bedarfsgerechte Entwicklung von Flächen für Wohnungen, Arbeitsstätten, Bildungseinrichtungen, Grün- und Freizeitanlagen, Verkehrs- und Versorgungsanlagen nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung.

Der Flächennutzungsplan hat Bereiche für bauliche und sonstige Nutzungen der Grundstücke im Stadtgebiet grundzöglich zu planen. Hierbei hat er eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu berücksichtigen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 6 BauGB allgemein beschriebenen Ziele konkretisiert und auf die v. g. Ziele ausgerichtet.

Im Flächennutzungsplan wird der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 645 - als "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule" - dargestellt.

Das Schulreservegrundstück wird jedoch nicht mehr benötigt. Im Bereich HansasträÙe decken bereits bestehende Schulen den Bedarf voll ab.

Für den Grundschulbereich stehen hier die Gemeinschaftsgrundschule RoonsträÙe und die Gemeinschaftsgrundschule Bochumer SträÙe zur Verfügung. Der Hauptschulbereich wird durch die Hauptschule RoonsträÙe abgedeckt.

Gravierende Änderungen bei den Schülerzahlen sind in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Ein Schulneubau würde den Bestand dieser Schulen gefährden.

Auch bei weiterführenden Schulen (Gymnasien und

Realschulen) wird ein Schulneubau im Bereich des Stadtbezirkes Wattenscheid nicht benötigt.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 645 ist flächenmäßig in der 45. Änderung (Osttangente Wattenscheid) des Flächennutzungsplanes enthalten.

In diesem Änderungsbereich sollen auch die Grundstücksflächen des Siedlungsbereiches Martin-Lang-Straße aufgenommen und beplant werden.

Nach Entscheidung über die zukünftige Flächennutzung dieses Bereiches kann das Planverfahren zur 45. Änderung mit dem Verfahrensschritt "Öffentliche Auslegung" weitergeführt werden.

Da das Vorhaben gemäß dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz durchgeführt wird, kann der Bebauungsplan bereits vor Änderung des FNP aufgestellt werden.

4. Bebauungsplanung

4.1 Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird im Osten durch die Sportanlage "Dickebank" und die hieran nördlich anschließenden Gewerbebetriebe gebildet. Im Norden begrenzt die Hansastrasse den Geltungsbereich, im Westen die vorhandene Bebauung an der Geitlingstraße. Die Südgrenze verläuft entlang des Kirchengrundstückes an der Dickebankstraße: das Gelände besitzt damit eine Nord-Süd-Erstreckung von ca. 320 m und eine Ost-West-Ausdehnung von im Mittel etwa 150 m, wobei nach Süden hin eine Verjüngung erfolgt.

4.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlaß

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanbereiches wird z. Z. landwirtschaftlich (Maisfeld) genutzt. Lediglich

im äußerst nördlichen Bereich hat bereits ein Gewerbebetrieb seinen Standort, im äußersten Süden befinden sich in geringem Umfang brachliegende Zonen. An den Planbereich schließen sich im Süden, Westen und Norden Wohngebiete an. Im Osten befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe und die Sportanlage bestehend aus 2 Sportplätzen.

Aufgrund der dargestellten Situation im Schulwesen steht das Gelände für anderweitige Nutzung zur Verfügung. Diese Tatsache gewinnt insbesondere vor dem Hintergrund der gesteigerten Nachfrage nach Wohnungen an Bedeutung:

4.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Nach einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang von rund 32.500 Einwohnern in den Jahren 1979 bis 1987 steigt seit 1988 die Bevölkerungszahl wieder. Die Stadt Bochum verlor jährlich 0,76 % ihrer Einwohner, seit 1988 ist jedoch wieder ein Bevölkerungszuwachs von 5.840 EW, das sind 0,7 % Zuwachs pro Jahr, festzustellen.

31.12.1978	427.188
31.12.1987	394.661
31.12.1988	396.976
31.12.1989	400.503

Diese Zunahme resultiert überwiegend aus dem Zuzug durch Aus-, und Übersiedler; 1989 betrug der Zuzug 4.400 Personen.

Unter Berücksichtigung des verstärkten Zuzugs von Aus- und Übersiedlern wurden Anfang 1990 die Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2000 neu prognostiziert.

- o 1995 412.000 Einwohner
- o 2000 408.000 Einwohner

4.2.2 Wohnungsbedarf

Aufgrund der dargestellten Situation ist die Nachfrage nach Wohnungen nicht zum Erliegen gekommen. Darüber hinaus resultiert der zusätzliche Bedarf ebenso aus den gestiegenen Ansprüchen an das Wohnen. Die Wohnfläche pro Einwohner ist von Jahr zu Jahr größer geworden.

Lag der Wohnflächenanspruch pro Einwohner 1968 noch bei 22 m², so stieg er bis 1987 (Volkszählung) auf 32,6 m²; d. h. jeder Einwohner verfügte über 10,64 m² mehr Wohnfläche. Dies sind fast 50 % mehr als 1968. Bei einer Steigerung von ca. 0,5 m² Wohnfläche pro Jahr und Einwohner stieg die Wohnfläche in diesem Zeitraum um ca. 185.000 m².

Diese Zunahme der Wohnfläche/Einwohner hängt vor allem mit der Entwicklung der Haushaltsgröße zusammen. Diese betrug noch 1968 2,7 Pers./Haushalt und sank bis 1987 auf 2,1 Pers./Haushalt.

Der Anteil an Eigentumswohnungen stieg von 1968 mit 15 % auf 21 % im Jahr 1987 an. Gleichzeitig änderte sich die Zusammensetzung der Privathaushalte.

Haushalte mit	1970	1987	Veränderung 1970/87
1 Person	39.779	68.585	+ 72 %
2 Personen	48.411	56.813	+ 17 %
3 Personen	36.838	32.514	- 12 %
4 und mehr Personen	37.653	24.653	- 34 %

Danach beträgt der Anteil der 1 und 2 Personenhaushalte heute 68 Prozent.

Ein weiterer Effekt ist die Veränderung im Bestand an Privathaushalten, die einerseits durch die Gründung neuer Haushalte selbständig werdender Kinder, andererseits durch die Auflösung von Privathaushalten bei Sterbefällen erfolgt. Seit Jahren liegt die Zahl der Gestorbenen, die als Indikator für den Abgang an Privathaushalten vom Wohnungsmarkt gewertet werden kann, konstant bei ~ 5.000 pro Jahr. Gleichzeitig beträgt die Anzahl der Einwohner zwischen 18 und 30 Jahren, bei denen in der Regel eine Haushaltsgründung erfolgt, ca. 6.500 Personen.

Pro Jahr benötigen somit 1.500 Einwohner zusätzlichen Wohnraum, da die Restfamilie nicht umgehend in eine kleinere Wohnung umzieht. Das entspricht jährlich etwa 700 Haushalten.

Aufgrund der Bevölkerungsprognose, die den Zuzug von Aus- und Übersiedlern miteinbezieht, ergibt sich bis 1995 eine Zunahme von ca. 12.000 Einwohnern. Dies entspricht etwa 6.000 zusätzlichen Haushalten, die Wohnungen benötigen.

Hinzu kommt der Ersatzbedarf durch die Umnutzung, Abbruch oder Zusammenlegung, der mit etwa 0,5 % jährlich angenommen werden muß. Beim einem Wohnungsbestand von ~ 180.000 Einheiten errechnet sich hieraus bis 1995 ein Bedarf von 5.000 Wohnungen.

Beide Faktoren zusammengenommen ergeben einen Bedarf von ca. 11.000 Wohnungen bis 1995. Rechnet man noch eine Leerstandsreserve von 1.000 Wohnungen hinzu, ergibt sich eine rechnerischer Gesamtbedarf von 12.000 Wohnungen bis 1995. Dieser rechnerische Bedarf

würde bis einschließlich 1995 eine jährliche Wohnungsbauleistung von ca. 2.000 Wohneinheiten voraussetzen.

Ein vorrangiges Ziel ist es auf diese neue Situation möglichst kurzfristig zu reagieren. Eine Nutzung aller für Wohnzwecke geeigneten Bereiche ist daher unumgänglich. Der Flächennutzungsplan enthält Flächenkapazitäten für den Wohnungsbau, die dem ermittelten Bedarf rechnerisch in etwa entsprechen. Erfahrungsgemäß ist jedoch aufgrund der individuellen Entscheidung der jeweiligen Eigentümer eine tatsächliche Bebauung der Grundstücke nicht gewährleistet.

Daher ist es unumgänglich auf Flächen zurückzugreifen, die im Flächennutzungsplan zwar nicht für den Wohnungsbau, jedoch für andere Arten von Bebauung vorgesehen sind - in diesem Fall ein nicht benötigtes Schulreservegrundstück.

Besondere Dringlichkeit erhält die Nutzung des hier vorliegenden Geländes, da es in erster Linie als Ersatzgrundstück für die Siedler der Martin-Lang-Straße zur Verfügung gestellt werden soll. Nachdem das Wohngebiet Martin-Lang-Straße laut den in Auftrag gegebenen Gutachten in Teilbereichen nicht mehr für Wohnzwecke genutzt werden kann, ist eine tlw. Absiedlung dringend erforderlich.

Da die Eigentümer an der Martin-Lang-Straße an einem Verbleibt in der Nähe ihrer derzeitigen Grundstücke interessiert sind, bietet sich das Gelände an der Geitlingstraße als möglicher Standort an. Aufgrund der allgemeinen Dringlichkeit bzgl. des fehlenden Wohnraumes und zusätzlich aus der besonderen Dringlichkeit nach der das Projekt realisiert werden muß,

soll das Verfahren nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz durchgeführt werden.

Das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17.05.1990 soll im wesentlichen der Beschleunigung von B-Plänen für Wohnungsbau dienen. Es enthält hierfür u. a. die Regelung, wonach ein vorzeitiger Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, auch dann aufgestellt, geändert oder ergänzt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Hiermit ist dem Instrument des vorzeitigen Bebauungsplanes eine zunehmende Durchsetzungskraft verschafft. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf. Der Flächennutzungsplan soll sodann im Wege der Berichtigung angepaßt werden. Um diesem Leitgedanken zur Durchsetzung zu verhelfen, ist es notwendig, die Verfahrensvorschriften des BauGB wesentlich zu verkürzen, um somit dem Beschleunigungseffekt auch hier Rechnung zu tragen.

4.2.3 Gewerbeflächenbedarf

Auf der anderen Seite besteht im gesamten Stadtgebiet z. Z. ein akuter Gewerbeflächenengpaß, der generell daher rührt, daß etliche als Gewerbeflächen vorgesehene Industriebrachen, wegen der nicht abschließend geklärten Altlastenproblematik, nicht verwertet werden können. Für den Bereich Wattenscheid kommt hinzu, daß außer dem ebenfalls stark belasteten Gebiet Zeche Holland nur noch das Gewerbegebiet "Mausegatt" zur Verfügung steht. Dieses Gebiet ist inzwischen jedoch fast vollständig besiedelt. Bei den Bemühungen weitere Gewerbebetriebe anzusiedeln, hat sich herausgestellt, daß in diesem

Bereich überwiegend kleinparzellige Gewerbeflächen benötigt werden. Die für eine solche Aufteilung vorgesehenen Restflächen des Gewerbegebietes HansasträÙe reichen zur Befriedigung der Nachfrage nicht aus.

4.3 Zielplanung

In Anlehnung an die dargestellte Situation soll der Entwurf zum Bebauungsplan die Bedürfnisse nach zusätzlicher Wohn- und Gewerbefläche im Stadtteil Watterscheid befriedigen. Grundsätzlich ist eine Zerteilung des Planbereiches vorgesehen: Für den nördlichen Teil setzt der Entwurf zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO fest, im südwestlichen Teil ist "allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO geplant. Das Wohngebiet soll durch einen Grünbereich umschlossen werden.

- Gewerbegebiet

Mit der Festsetzung des Gewerbegebietes soll das bestehende Gewerbegebiet "Mausegatt" erweitert werden. Das Gewerbegebiet selbst wird in zwei Zonen aufgeteilt: östlich der geplanten Stichstraße sind lediglich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Diese Festsetzung ergibt sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft zu den bestehenden Wohnbereichen westlich der Geitlingstraße, nördlich der HansasträÙe und den neu zu planenden Wohngrundstücken.

Ebenfalls aus den Gründen des präventiven Immissionsschutzes wird im Bereich westlich der Stichstraße die Abstandsliste des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) "Ab-

stände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)" vom 21.03.90 (MBL. NW 1990 S. 504) angewandt. Es ist insbesondere vorgesehen, alle dort aufgeführten Betriebe generell auszuschließen und nur die Betriebe der Abstandsklasse VII (Abstand 100 m) ausnahmsweise zuzulassen, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

- Wohngebiet

Das geplante Wohngebiet soll als "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden. Gemäß der Bebauung an der Martin-Lang-Straße sind ausschließlich Einfamilienhäuser vorgesehen. Entsprechend ist die Bebauung in offener Bauweise geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO auf 0,4 festgesetzt (vgl. § 21 BauNVO), die Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei.

Die Erschließung erfolgt über die Weiterführung der bereits bestehenden Stichstraße, die z. Z. die Wohnhäuser Geitlingstraße 22 - 30 erschließt.

- Grünfläche

Um das bestehende Wohngebiet an der Geitlingstraße und die geplanten Einfamilienhäuser von den lärmemittierenden Anlagen (Gewerbebetriebe, Sportplätze) abzuschirmen, ist zwischen den konkurrierenden Nutzungen ein Grünbereich vorgesehen. Insbesondere sollen die geplanten Einfamilienhäuser, aufgrund der

räumlichen Nähe, von der Sportanlage "Dickebank" und den vorhandenen Gewerbebetrieben durch einen Lärmschutzwall getrennt werden. Die Ausdehnung und die Lage des Lärmschutzwalles ist mit Hilfe einer Geräuschimmissions-Prognose gutachterlich untersucht worden ¹⁾.

4.4 Planverfahren

Das gesamte Planverfahren wird nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz durchgeführt.

Aufstellungsbeschuß 30.08.90

Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB i. V. m.
Art. 2 § 2 Abs. 4 WoBauErlG
mit Schreiben vom 09.11.90

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gem. Art. 2 § 2 Abs. 2 WoBauErlG verzichtet. Den Bürgern wurde im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Öffentliche Auslegung des
Bebauungsplanes gem. § 3
Abs. 2 BauGB i. V. m.
Art. 2 § 2 Abs. 3 WoBauErlG 15.04.91 - 29.04.91

1) Vgl. Bauer/Schwetzkke - Geräuschimmissions-Prognose für geplante Wohnnachbarschaft der Bezirkssportanlage Geitlingstraße in Bochum, Dortmund 1991

5. Art der baulichen Nutzung

5.1 Gewerbegebiet - GE - (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aufgrund der Nähe des geplanten Gewerbegebietes zu empfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft (Wohnbebauung), die vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen sind, sind Maßnahmen des präventiven Immissionsschutzes erforderlich. Das Gewerbegebiet soll daher in zwei Teilbereiche gegliedert werden:

Der Teil westlich und südlich der geplanten Stichstraße erhält, da er dem geplanten und vorhandenen Wohngebiet am nächsten liegt, folgende textliche Festsetzung:

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Planzeichen 1

Von den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Gewerbebetrieben sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Für die Zulässigkeit der Betriebe im Teil östlich der geplanten Stichstraße, welcher von den Wohngebieten weiter entfernt liegt, ist die Abstandsliste des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)" vom 21.03.90 (MBL. NW 1990 S. 504) maßgebend:

Planzeichen 2

Nicht zulässig sind die in Nr. 1 - 196 der nachstehenden Liste (Abstandsliste) aufgeführten Anlagen sowie ähnliche Anlagen und Anlagen, die einer Genehmigung nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen (außer Nebenanlagen). Die in Nr. 179 - 196 der nachstehenden Liste aufgeführten Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

- Gestaltung - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Zielsetzung ist ein städtebaulich attraktives Gewerbegebiet zu schaffen, d. h. es sollen die Fehler der Vergangenheit, insbesondere eine fast vollständige Versiegelung der Grundstücksfläche, vermieden werden.

Eine gestalterisch und ökologisch befriedigende Bepflanzung ist in vielen Gewerbegebieten heute noch nicht gegeben. Betriebseinrichtungen und technischen Bauwerken wird noch immer der Vorrang gegeben. Bestenfalls sollen Zierpflanzen das Äußere nachträglich aufwerten. Kübelpflanzen, pflegeintensive standortfremde Gehölze bzw. monotone Rasenflächen sind der Ausdruck dieser Begrünnungsmaßnahmen, die in Anschaffung und Unterhaltung teuer sind und aufgesetzt wirken.

Um eine ökologisch funktionierende Bepflanzung zu gewährleisten, die als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft dienen soll, ist im Bebauungsplan eine Pflanzliste zur Orientierung abgedruckt.

Diese Zielsetzung soll durch die folgenden Festsetzungen erreicht werden:

§ 2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Planzeichen 3

Zwischen den Gewerbeflächen und den Straßenverkehrsflächen (Hansastraße und Erschließungsstraßen) ist auf einem 5 m breiten Streifen eine freiwachsende 3reihige Hecke aus standortgerechten Feldgehölzen zu pflanzen (Abstand der Reihen 1 m, Abstand der Sträucher in der Reihe 1 m, Abstand zwischen der jeweiligen Außenreihe und der Verkehrsfläche bzw. Gewerbefläche 1,5 m).

Es sind Sträucher in der Mindestqualität "2 x verpflanzt, 60 - 100 cm" zu verwenden.

In der Hecke sind im Abstand von 20 - 25 m je ein Laubbaum in der Mindestqualität "Hochstamm, 3 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 14 - 16" zu pflanzen.

Die Gehölzpflanzung ist mit einer Untersaat (z. B. Kräuterwiese M 410 HESA) zu ergänzen.

Planzeichen 4

Innerhalb der Gewerbeflächen ist entlang der Parzellengrenzen zu jeder Seite eine Reihe standortgerechter Feldgehölze zu pflanzen (Abstand der Gehölze zur Parzellengrenze 1 m und zur Gewerbenutzung 1,5 m, Abstand der Gehölze in der Reihe 1 m). Die Sträucher sind in einer Mindestqualität "2 x verpflanzt, 60 - 100 cm" zu pflanzen.

Die Gehölzpflanzung ist mit einer Untersaat (z. B. Kräuterwiese M 410 HESA) zu ergänzen.

Planzeichen 5

Südlich und westlich der Gewerbefläche sind heckenartige Gehölzpflanzungen aus standortgerechten Feldgehölzen (Artauswahl siehe Liste) anzulegen. Es sind Sträucher (1 Stück/qm) in der Mindestqualität "2 x verpflanzt, 60 - 100 cm" zu verwenden.

Je 500 qm ist ein Laubbaum (Artenauswahl siehe Liste) in der Mindestqualität "Hochstamm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm" zu pflanzen.

Die Gehölzpflanzung ist mit einer Untersaat (z. B. Kräuterwiese M 410 HESA) zu ergänzen.

Planzeichen 6

Der Wall ist mit standortgerechten Feldgehölzen (Artenauswahl siehe Liste), 1 Stück/qm, zu bepflanzen. Es sind Sträucher in der Qualität "2 x verpflanzt Höhe 60 - 100 cm" (Mindestanforderung) zu verwenden.

Je 500 qm ist ein Laubbaum (Artenauswahl siehe Liste) in der Mindestqualität "Hochstamm, 2 x verpflanzte, ohne Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm" zu pflanzen.

Die Gehölzpflanzung ist mit einer Untersaat (z. B. Kräuterwiese M 410 HESA) zu ergänzen.

An der Nahtstelle von Gewerbegebiet und Wohngebiet ist innerhalb der Gewerbefläche einschließlich des Lärmschutzwalles ein Bereich vorgesehen, der als Pufferzone zwischen den unterschiedlichen Nutzungen dienen soll. Der Bereich ist daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB als "Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" umgrenzt. Die o. g. Festsetzung soll gewährleisten, daß die Bepflanzung ökologisch sinnvoll ist.

5.2 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Auf eine Festsetzung als "reines Wohngebiet" wurde für die geplanten Einfamilienhäuser, aufgrund der Nachbarschaft zu lärmemittierenden Anlagen, verzichtet.

6. Maß der baulichen Nutzung

6.1 Gewerbegebiet

Die bauliche Ausnutzung der einzelnen Grundstücksflächen des Gewerbegebiets ist durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,8 und die Anzahl der Vollgeschosse von maximal zwei festgesetzt worden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit einer Baugrenze großzügig festgelegt worden. Innerhalb dieser Fläche sind Gebäude beliebiger Länge zulässig. Den Eigentümern wird somit ein individueller Spielraum zur Nutzung der Grundstücke eingeräumt.

Dagegen wird im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes eine Baulinie festgelegt. Hier ist die Errichtung eines 7,5 m hohen Gebäudes vorgesehen. Es dient dem geplanten Wohngebiet als Abschirmung vor dem Betriebslärm der östlich gelegenen Gewerbebetriebe. Die Lage des Gebäudes beruht auf dem Gutachten des Ingenieurbüros Bauer/Schwetzke ²⁾

6.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Grundflächenzahl der Wohngrundstücke wird gemäß den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO auf 0,4 festgesetzt (vgl. § 17 BauNVO). Gemäß der Bebauung an der Martin-Lang-Straße sind Einfamilienhäuser vorgesehen. Entsprechend ist die Bebauung in offener Bauweise geplant.

2) Vgl. Bauer/Schwetzke - Geräuschimmissions-Prognose für geplante Wohnnachbarschaft der Bezirkssportanlage Geitlingstraße in Bochum, Dortmund 1991

7. Grünflächen (öffentlich) - Sportplatz - (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Bereich östlich der geplanten Einfamilienhäuser wird als öffentliche Grünfläche - Sportanlage - ausgewiesen und damit der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Sportanlage "Dickebank" zugewiesen. Gemäß dem Gutachten des Ingenieurbüros Bauer/Schwetzke³⁾ soll hier zur Vermeidung möglicher Lärmimmissionen während des Spielbetriebes auf die neu geplante Wohnnachbarschaft, ein Lärmschutzwall angelegt werden. Daher ist der Bereich zusätzlich als "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt und die Lage des Walles kenntlich gemacht worden. Der Lärmschutzwall soll eine Höhe von 7 m über dem heutigen Niveau erreichen. Damit ist gewährleistet, daß die benachbarte Wohnbebauung keiner schädlichen Beeinträchtigung ausgesetzt ist.

8. Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung der beiden Baugebiete erfolgt mit Hilfe zweier Stichstraßen. Für das Wohngebiet wird dabei die bereits bestehende Zufahrt zu den Häusern Geitlingstraße 22 - 30 genutzt und bedarfsgerecht ausgebaut. Der fehlende Durchgangsverkehr trägt somit zu einer Stärkung der Wohnruhe bei. Auf eine vom Verkehrsverbund Rhein-Ruhr angeregte Fußwegeverbindung, wird verzichtet.

3) Vgl. Bauer/Schwetzke - Geräuschimmissions-Prognose für geplante Wohnnachbarschaft der Bezirkssportanlage Geitlingstraße in Bochum, Dortmund 1991

Die Kosten zur Erstellung eines solchen Fußweges sind im Verhältnis zum Nutzen (Verkürzung des Weges zur Straßenbahnlinie 302 an der Wattenscheider Straße) zu hoch. Darüber hinaus sind Probleme beim Zuschnitt der Gewerbegrundstücke zu erwarten.

Aufgrund des zu erwartenden Be- und Entladeverkehrs, insbesondere durch LKW im erweiterten Gewerbegebiet, ist eine Aufweitung zu der HansasträÙe im Einmündungsbereich der projektierten Erschließungsstraße um einen separaten Linksabbiegerstreifen notwendig.

Aus sicherheitstechnischen Gründen sollte der Baustellenverkehr während der Bauphase des Wohngebietes nicht über die bestehende Stichstraße Geitlingstraße geführt werden. Es ist daher vorgesehen, die Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet zunächst provisorisch zu erstellen und von hier eine Baustraße zum Wohngebiet einzurichten.

9. Versorgungsfläche

Durch die Ausdehnung des Gewerbegebietes "Mausegatt" und der zusätzlichen Wohnnutzung, ist das Erstellen einer Transformatorenstation im Bereich des Wendehammers der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes, zur Versorgung beider Gebiete, zwingend notwendig. Um eine Verbindung zwischen der Station und dem allgemeinen Wohngebiet herzustellen, soll im Bebauungsplan ein 3 m breiter Schutzstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bochum ausgewiesen werden.

10. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen

Für den Bebauungsplan wurde vom Grünflächenamt der Stadt Bochum eine Eingriffsbewertung und eine Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen ⁴⁾ durchgeführt. Diese Ermittlung wurde erforderlich, da die Maßnahmen des Bebauungsplanes in eine landwirtschaftlich genutzte Fläche eingreifen. Danach ergibt sich ein Defizit an Kompensationsfläche von 0,25 ha. Dieses Defizit wird durch die Anpflanzung von Feldgehölzen auf einer Fläche nördlich der Brockhauser- und Brüggeneystraße sowie westlich der Gräfin-Imma-Straße ausgeglichen. Die Fläche beträgt ca. 4.500 m².

Darüber hinaus werden die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich dargestellt (vgl. Planzeichen 3 - 6).

11. Gefährdungsabschätzung

Im zweiten Halbjahr 1989 fand die erste Untersuchung der Gesamtfläche an der HansasträÙe statt ⁵⁾.

Nach dieser allgemeinen Beurteilung der Fläche bzgl. der prinzipiellen Eignung der Fläche zur geplanten Nutzung, wurde Ende 1990 anhand des mittlerweile

4) vgl. Stadt Bochum - Grünflächenamt, Untere Landschaftsbehörde: Bebauungsplan Nr. 645 Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung, Januar 1991

5) vgl. Stadt Bochum: Boden- u. Bodenluftuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung auf einem Grundstück an der HansasträÙe in Bochum Wattenscheid; Prof. Dr.-Ing. Jessberger + Partner GmbH; Projekt-Nr.: B 772, Dez. 1989

vorliegenden konkretisierten Bebauungsplanvorschläges, spezielleren Fragestellungen nachgegangen.

Im Rahmen der ergänzenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen ⁶⁾ standen die oberflächennahe Beprobung künftiger Gartenparzellen sowie die Grundwassersituation im Mittelpunkt der Betrachtung

K u r z f a s s u n g

Zur Gefährdungsabschätzung eines weitgehend als Ackerfläche genutzten Geländes im Bereich HansasträÙe /GeitlingsträÙe/Mausegatt/DickebanksträÙe in Bochum-Wattenscheid wurden 38 Rammkernsondierungen bis 3 m Tiefe und ca. 240 Sondierungen bis 1 m Tiefe niedergebracht sowie ca. 20 m tiefe Grundwasserpegel eingerichtet.

Chemische Bodenanalysen wurden gemäß des 1. Untersuchungsschrittes des Mindestuntersuchungsprogrammes Kulturboden der LÖLF (1988) sowie nach einer um Schwermetalle, PAK (EPA) und EOX ergänzten LOBA-Liste durchgeführt. Der Grundwasseruntersuchung lag ebenfalls die ergänzte LOBA-Liste zugrunde. Bodenluftanalysen erfolgten auf leichtflüchtige Aromate (BTX) und auf deponietypische Gase.

Auf der Untersuchungsfläche sind abgesehen von ihrem südlichen Teil (Rückstände Bergehalde Zeche Zentrum) keine nennenswerten Auffüllungen verbreitet, so daß

6) vgl. Stadt Bochum: Ergänzende Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Bereich Hansastr/GeitlingsträÙe in Bochum-Wattenscheid, Prof. Dr.-Ing. Jessberger + Partner GmbH, Projekt Nr.: B 772, Dez. 1990

der natürlich gewachsene Boden quasi an der Geländeoberfläche ansteht. Der Untergrund baut sich aus ca. 10 m mächtigen, quartären feinsandigen Schluffen (LÖB/-lehm) auf, die vom Festgestein des Bochumer Grünsandes (Oberkreide) unterlagert werden. Grundwasser wurde erst im Festgestein angetroffen, so daß der Flurabstand mehr als 18 m beträgt. Die Grundwasserfließrichtung zeigt offenbar nach Norden.

Die chemische Analytik zeigte für oberflächennahe Bodenproben (0 - 0,3 m) Hintergrundkonzentrationen untersuchter Parameter, wie sie in industriell geprägten Gebieten häufig anzutreffen sind. Zur Tiefe hin (0,6 - 2,0 m) treten nur noch geogene Größenordnungen auf. Lediglich in den randlich anzutreffenden Auffüllungen wurden punktuell zwei deutlich über den Hintergrundwerten liegende Schadstoffkonzentrationen (1 x Blei, 1 x Kupfer) festgestellt, deren geringe Ausdehnung im Falle des Bleis durch ergänzende Untersuchungen nachgewiesen wurde. Diese Konzentration befindet sich im Bereich des künftigen Lärmschutzwalles, während die Kupferanreicherung außerhalb des eigentlichen Untersuchungsgebietes im östlich angrenzenden Sportplatzgelände liegt.

Die Bodenluftanalysen zeigten Werte, die z. T. deutlich unter den Hintergrundwerten für die Umgebungsluft in Bochum (gemäß LIS, 1988) liegen.

Die Grundwasseruntersuchungen wiesen nach mehrfacher Beprobung keine größeren Besonderheiten auf.

Insgesamt ist für das untersuchte Gelände an der Hansastraße in Bochum-Wattenscheid kein gegenüber anderen, in industriell geprägten Regionen liegenden Flächen erhöhtes Gefährdungspotential abzuleiten. Bei

111921

sensibler Nutzung (Wohngebiet) sollten die im südlichen Untersuchungsgebiet angetroffenen Berghalderückstände bis zum gewachsenen Boden ausgekoffert oder geeignete Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse veranlaßt werden.

Dieser Bereich wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet:

Kennzeichnung A

Bei Umnutzung zum Wohngebiet sind angetroffene Berghalderückstände bis zum gewachsenen Boden auszukoffern oder geeignete Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zu veranlassen.

Weitere Detailfragen können aus der vollständigen Gefährdungsabschätzung entnommen werden.

Am 22.05.91 fand im Rathaus Bochum ein Behörden-termin statt, auf dem die beiden Untersuchungen von dem Gutachter vorgestellt wurden. Insbesondere wurde als Ergebnis festgehalten, daß das Gelände für eine Wohnbebauung geeignet sei.

12. Sonstige Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan enthält folgende sonstige Kennzeichnung:

Vom Bergbau betroffene Flächen

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann tlw. 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 BauGB).

13. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgende Hinweise:

- 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 Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261, FAX 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

- Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen -

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

14. Kosten

Erschließungsstraße Wohngebiet (einschließlich Kanalbauten, Beleuchtung, usw.)	ca. 390.000,-- DM
Erschließungsstraße Gewerbegebiet (einschließlich Kanalbauten, Beleuchtung, usw.)	ca. 590.000,-- DM
Begrünungsmaßnahmen	ca. 90.000,-- DM
Gesamt	<hr/> 1.070.000,-- DM =====

Die Stadt Bochum hat nach den gesetzlichen Bestimmungen 10 % der Erschließungskosten zu tragen.

15. Flächenbilanz

Gewerbegebiet (GE)	2,7 ha
allg. Wohngebiet (WA)	0,7 ha
Grünfläche (öffentlich)	0,4 ha
Straßenverkehrsfläche	0,2 ha
Gesamt	<hr/> 4,0 ha =====

16. Änderung der Verkehrsfläche

In Abstimmung mit der Ausbauplanung für die Verkehrswege hat sich ergeben, daß die Wohnstraße im Bereich gegenüber der Hausnummer Geitlingstraße 30 mit einem Radius von 9 Metern (vorher 6 Meter) geführt werden muß.

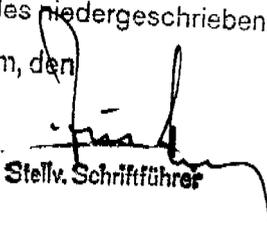
Die Baugrenze wird der neuen Kurvenführung gemäß angepaßt.

Diese Änderung ist im Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 645 berücksichtigt.

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Bochum, den


Stellv. Schriftführer