

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 (§ 9 Abs. 8 BBauG)

Bebauungsplan Nr. 605 - Hattinger Straße/Wuppertaler Straße
- Teil I - für ein Gebiet östlich der Hattinger Straße und
westlich der Hattinger Straße von Haus Nr. 882 bis Haus Nr.
886, südlich der Nöckerstraße und des kath. Friedhofes an
der Nöckerstraße, westlich der Wuppertaler Straße und
nördlich der Stadtgrenze Bochum/Hattingen
~~Bebauungsplan Nr. 605 - Hattinger Straße/Wuppertaler Straße~~
~~Teil II für ein Gebiet südlich Hattinger Str. 951 und~~
~~nördlich Hattinger Str. 983~~

	<u>Seite</u>
1. Verhältnis zur Landes-, Gebiets-, Stadtent- wicklungs- und Flächennutzungsplanung	22
1.1 Landesplanung	22
1.2 Regionalplanung	22
1.3 Stadtentwicklungsplanung	24
1.3.1 Bestandsdarstellung	24
1.3.2 Zielplanung	25
1.4 Flächennutzungsplanung	28
2. Planverfahren	29
2.1 Teilung des Bebauungsplanes	30
3. Planinhalt	31
3.1 Gewerbegebiete	31
3.2 Allgemeine Wohngebiete u. Mischgebiet	33
3.3 Öffentliche Verkehrsflächen	34
3.4 Öffentliche Grünfläche und Fläche für die Forstwirtschaft	35
3.5 Flächen für Stadtbahnanlagen und öffentlicher Personennahverkehr	35
3.6 Fläche für Versorgungsanlagen und Leitungs- rechte	36
4. Altlasten	37
5. Entwässerung	38
6. Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben	38

7.	Lärmschutzmaßnahmen	39
8.	Hinweise und Kennzeichnung	40
9.	Flächenbilanz	41
10.	Kosten	41

1. Verhältnis zur Landes-, Gebiets-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

1.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II i. d. F. vom 01.05.79, der erstmals auch für den Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74 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. Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Einstufung sind die Voraussetzungen zur Schaffung sowohl siedlungsräumlicher als auch gewerblicher Schwerpunktbildung im Stadtgebiet gegeben, d. h. es sind u. a. die Verbesserung der Umweltbedingungen durch Beseitigung gegenseitiger Störungen von Gewerbe und Wohnen, Bebauung durch städtebauliche Sanierung, die Förderung der gewerblichen Wirtschaft und ihrer Struktur durch Erweiterung der wachstumsstarken Bereiche, z. B. angemessenes und ausgewogenes Wachstum, vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten anzustreben.

1.2 Regionalplanung

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 Zielsetzung der regionalen Strukturpolitik, wie Vollbeschäftigung, Wirtschaftswachstum und Wohlstandspartizipation 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.

Nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk, jetzt Kommunalverband Ruhr, liegt das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 605 im Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung (100 EW/ha).

Der Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis des Regierungspräsidenten Arnsberg sieht für das Plangebiet hingegen einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe vor. Letzteres Planwerk ist für die kommunale Planung bindend und hat hinsichtlich der Stadtentwicklung die zutreffendere Bedeutung.

Für verschiedene regionale Teilräume stellen sich unterschiedliche Entwicklungsaufgaben. Nach den Gebietsausweisungen der Gebietsentwicklungspläne handelt es sich bei den besonderen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen um Standorte für industrielle Großobjekte, Industrieparks und Gewerbeparks. Sie sind Teil eines abgestuften regionalen Schwerpunktsystems. Als entscheidende Voraussetzung zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur müssen bestimmte Standortkriterien erfüllt sein. Für Gewerbepark-Standorte, die in Zuordnung zu Wohnsiedlungsbereichen und regionalen Verkehrswegen besonders in Entwicklungsschwerpunkten gem. LEP I/II zu entwickeln sind, wird eine Mindestgröße von 10 ha gefordert. Die Flächen des B-Plan Nr. 605 sind zur Ansiedlung wachstumsintensiver und strukturflexibler Betriebe,

die dazu beitragen, die Arbeitsplatzsituation in Bochum durch Schaffung neuer Arbeitsplätze und die allgemeinen Einkommensmöglichkeiten zu verbessern, geeignet.

1.3 Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung 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 beschlossen wurde, weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Voraussetzung für eine wirksame Wirtschaftsförderung ist die Bereitstellung und Vorhaltung geeigneter Grundstücke mit günstiger verkehrlicher Anbindung und ausreichender Infrastruktur für Ver- und Entsorgung. Zur Auflockerung der Bochumer Wirtschaftsstruktur sollten auf diesen Flächen u. a. mittelgroße Betriebe wachstumsintensiver Branchen angesiedelt werden.

1.3.1 Bestandsdarstellung

Der B-Plan Nr. 605 grenzt an den südlichen Teil des Zentrums Bochum-Linden, eins der größten

Stadtteilzentren für die mittelfristige Versorgung der zugeordneten Bevölkerung.

Das Plangebiet umfaßt das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Wolff und die sich anschließenden tlw. gewerblich genutzten, tlw. brachliegenden Flächen bis zur Stadtgrenze Bochum/Hattingen.

Das Plangebiet ist sowohl über die Wuppertaler Straße (B 51) als auch über die Hattinger Straße (L 651) an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

1.3.2 Zielplanung

Der Planbereich liegt überwiegend innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Linden-Dahlhausen, einem Schwerpunkt der Stufe C. Innerhalb des Funktionsbereiches Linden-Dahlhausen zeichnet sich bis 1995 ein leichter Bevölkerungsrückgang ab, der jedoch keine gravierenden Auswirkungen auf die private und öffentliche Infrastruktur erwarten läßt.

Ziel der Entwicklungsplanung in diesem Raum ist u. a. die Verbesserung der baulichen Entwicklung durch intensivere und geordnetere Nutzung vorhandener Flächen. Wie im Wohnungsbau und Freizeitsektor, so sind auch im gewerblichen Bereich besondere Anstrengungen zur Förderung des Ausbaus einer leistungsfähigen Bochumer Wirtschaftsstruktur durch Schaffung von Arbeitsplätzen im sekundären Wirtschaftssektor erforderlich, damit neben den Ansätzen zur allgemeinen Abschwächung des Bevölkerungsrückganges Arbeitskräfte an die Stadt bzw. den Stadtteil gebunden werden und der ansässigen Bevölkerung eine Verbesserung der Einkommensmöglichkeiten geboten wird. Dies bedeutet, daß ein angemessener Anteil an

gewerblichen Bauflächen vorhanden sein muß. Dazu bietet sich neben anderen Flächen im Stadtgebiet der Bebauungsplanbereich Nr. 605 an.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, daß nur ein Teil vorhandener freier Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung steht (wegen fehlender Erschließung, anderer derzeitiger Nutzung oder Betriebsgebundenheit).

Daher sind zusätzliche Gewerbe- und Industrieflächen erforderlich.

Die günstige Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz bietet gute Standortvoraussetzungen zur Ansiedlung geeigneter Industrie- und Gewerbebetriebe, für die je nach Störgrad Flächen angeboten werden können. Der Ausbau der Straße "Kolkmannskamp" zwischen Hattinger Straße und Wuppertaler Straße hat die verkehrliche Anbindung des Plangebietes verbessert und zur Verkehrsberuhigung der Hattinger Straße im Zentrumsbereich beigetragen.

Weitere Zielsetzung ist der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet.

Entsprechend dem Einzelhandelsgutachten ¹⁾ von Hamerla/Noll umfaßte das Geschäftszentrum Linden 1977

1) Einzelhandelskapazitäten - gesamtstädt. Gegenüberstellung, Planungsamt u. ARGE P. H. J. Hamerla u. K. G. Noll, Bochum 1978

eine Größenordnung von ca. 16.000 m² Geschäftsfläche. Bis 1985 wurde ein Zuwachs von ca. 4.000 m² errechnet, der sich u. a. durch eine positive Bevölkerungsentwicklung in diesem Raum ergab.

Aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten Bauvorhaben ist davon auszugehen, daß dieser Zuwachs weitgehend ausgeschöpft ist.

Die vorliegende Bevölkerungsprognose bis 1995 geht nunmehr von einer negativen Entwicklung im Funktionsbereich Linden-Dahlhausen aus (von 28.900 EW auf 27.300 EW)³⁾, so daß ein weiterer Geschäftszuwachs nicht mehr zwingend gegeben ist.

Durch die Untersuchung von P. Klemmer zur Entwicklung des Einzelhandels²⁾ wird deutlich, daß bis 1990 ein Rückgang der Geschäftsflächen - gesamtstädtisch - zu erwarten ist.

Es ist somit davon auszugehen, daß weitere Geschäftsflächenansiedlungen möglicherweise lediglich zu Umverteilungen führen und insbesondere durch die nicht auszuschließende Ansiedlung von Handelsbetrieben im Plangebiet die Gefahr besteht, daß das benachbarte Stadtteilversorgungszentrum Linden in seiner Funktion geschwächt wird.

2) Flächenbedarfsanalyse für den Einzelhandel der Stadt Bochum, P. Klemmer u. B. Breinder, Sprockhövel, 1984

3) ohne Berücksichtigung der Aussiedlerentwicklung

Durch den generellen Ausschluß von Handelsbetrieben im Plangebiet soll diese Entwicklung verhindert werden und weitere Ansiedlungen innerhalb des Geschäftszentrums vorgenommen werden.

Das Gewerbegebiet soll der Ansiedlung von Gewerbebetrieben (nicht dem Einzelhandel) vorbehalten werden, da erheblicher Bedarf an GE-Gebieten besteht.

1.4 Flächennutzungsplanung

Wichtige Kriterien für die Förderung des Siedlungsschwerpunktes Linden-Dahlhausen und seines Funktionsbereiches sind mögliche Entwicklungschancen, vor allem auch im gewerblichen Bereich.

Zur Sicherung dieser Zielsetzung und als Voraussetzung zur Ansiedlung geeigneter Betriebe ist dieser Bebauungsplan erforderlich.

Der seit dem 31.01.80 gültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet zwischen Hattinger Straße und Wuppertaler Straße sowie südlich der Nöckerstraße und nördlich der Stadtgrenze Hattingen als gewerbliche Baufläche aus. Westlich der Hattinger Straße ist Mischbaufläche dargestellt. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung sind die WA- und Mi-Gebiete im Bereich der Kreuzung Kolkmannskamp/Hattinger Straße/Lewackerstraße entwickelt. Ebenso sind die Festsetzungen bezüglich der gewerblichen Nutzung aus dem FNP entwickelt. Die ursprünglich im FNP dargestellte Trasse der A 44, die das Bebauungsplangebiet im südlichen Bereich in Ost-West-Richtung kreuzt, ist mit Beschluß des Rates vom 20.06.84 aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen worden. Die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf folgen diesem Beschluß, dem die übergeordneten Behörden allerdings bisher ihre Zustimmung verweigert haben.

2. Planverfahren

Am 14.05.85 hat der Rat der Stadt Bochum einen Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 605 - Hattinger Straße/Wuppertaler Straße - gefaßt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.07.85.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) hat in der Zeit vom 30.10.85 bis 27.11.85 und eine Bürgerversammlung am 13.11.85 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.12.85 beteiligt worden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 2 a Abs. 6 BBauG erfolgte in der Zeit vom 15.07.86 bis 15.08.86.

Bedenken und Anregungen sind sowohl von privater Seite, als auch von Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden.

Von privater Seite und von ansässigen Firmen ist im wesentlichen angeregt worden:

- Abbinden der Surenfeldstraße von der Wuppertaler Straße
- Verzicht auf die Darstellung der geplanten Stadtbahntrasse
- keine Ausnahmen von der allgemein zulässigen gewerblichen Nutzung
- Verzicht auf Ausschluß von Handelsbetrieben
- keine Beschränkungen für vorhandene Betriebe

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beinhalten im wesentlichen:

- Freihalten der geplanten Trasse der A 44
- Verzicht auf Übernahme der Abstandsliste
- Stärkere Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft
- Untersuchung der Deponie für Gießereiabfälle auf Altlasten
- Darstellung von Versorgungsleitungen

Auf Anregung eines Privateigentümers sind in einem Änderungsverfahren die Baugrenzen auf den Grundstücken Hattinger Str. 891 und 893 im rückwärtigen Bereich erweitert worden.

Zum einen wurde durch den Bau der Straße Kolkmannskamp das bisherige Hintergelände des Grundstücks Hattinger Str. 891 erschlossen. Zum anderen wird durch die Baumaßnahme die Einmündung Kolkmannskamp in die Hattinger Straße räumlich gefaßt. Außerdem wird auf diese Weise die Flucht des zurückversetzten Hauses Nr. 895 aufgenommen und eine Integration erzielt.

Die beteiligten Grundeigentümer und Träger öffentlicher Belange haben der Planänderung nicht widersprochen. Mit dem Satzungsbeschluß erfolgte auch eine Teilung des Bebauungsplanes. Die Gründe werden unter Punkt 2.1 erläutert.

2.1 Teilung des Bebauungsplanes

Die Fläche zwischen Hattinger Str. 951 und 983 ist aus dem Gesamtplan herausgetrennt und als Teil II gleichzeitig mit Teil I als Satzung beschlossen worden.

Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Bereich, der von der im FNP enthaltenen Trasse der A 44 tangiert wird.

Da die Stadt Bochum den Weiterbau dieser Autobahn ablehnt, hat der Rat am 20.06.84 die Herausnahme der Trasse aus dem Flächennutzungsplan beschlossen. Der Ausbau der DüBoDo wird auch heute seitens der Stadt Bochum weiterhin abgelehnt.

Eine Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche zur Sicherung der Trasse ist im Bebauungsplan folglich nicht vorgenommen worden. Dagegen wurden, den stadtentwicklungsplanerischen Zielen folgend, Gewerbegebiete ausgewiesen.

Die Herausnahme der betroffenen Fläche (Teil II) aus dem Bebauungsplan kam für die Stadt ebenfalls nicht in Frage, da in diesem Fall Bauvorhaben (großflächige Einzelhandelsbetriebe) nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt werden müßten.

Ein wirksames Steuerungsmittel zur Verhinderung unerwünschter Nutzungen, wie beispielsweise großflächige Handelsbetriebe, würde fehlen.

Die Teilung des Gesamtkomplexes läßt der Aufsichtsbehörde dagegen die Möglichkeit offen, den Teil I zu genehmigen und den Teil II von der Genehmigung auszuklammern.

3. Planinhalt

3.1 Gewerbegebiete

Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Gewerbegebiete sichern einerseits die vorhandenen Betriebe

planungsrechtlich ab, andererseits werden die zum Teil brachliegenden Flächen einer gewerblichen Nutzung vorbehalten.

Innerhalb der Baugebiete werden Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Baugrenzen sind weiträumig gefaßt, so daß den Eigentümern größtmöglicher Handlungsspielraum bei der Erweiterung oder Neuansiedlung von Betrieben gegeben ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Gewerbegebieten auf zwei und die Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend auf 0,8 und 1,6 festgesetzt.

Die Gewerbeflächen sind zur angrenzenden Wohnbebauung abgestuft und gegliedert worden.

Auf der Grundlage des Runderlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.82, dem sog. Abstandserlaß mit der dazugehörenden Abstandsliste beinhalten textliche Festsetzungen den Ausschluß bestimmter Betriebe und Anlagen.

Die Anwendung der Abstandsliste bietet die Gewährleistung für ausreichende Abstände zwischen emittierenden gewerblichen Anlagen einerseits und Wohngebieten andererseits.

Außer den allgemein zulässigen Anlagen lt. Abstandsliste bietet der Bebauungsplan Ausnahmemöglichkeiten für Betriebsarten höherer Abstandsklassen, jedoch mit der Einschränkung, daß die Emissionen dieser Anlagen die von den allgemein zulässigen üblicherweise

ausgehenden Emissionen nicht überschreiten dürfen. Dies kann durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – wie z. B. Verzicht auf Nachtarbeit – erreicht werden.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen muß im Einzelfall anhand genauer Antragsunterlagen geprüft werden. Diese Festsetzungen stellen sicher, daß Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen in den Wohngebieten sich in einem zumutbaren Rahmen bewegen werden.

Ein Verzicht auf Anwendung der Abstandsliste bei den vorhandenen Betrieben entspräche weder dem Grundsatz der "Verbesserung bestehender Konfliktsituationen" noch dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Hiernach ist keiner Nutzung von vornherein Vorrang einzuräumen. Eine Festsetzung von uneingeschränkten Gewerbegebieten hieße aber, der gewerblichen Nutzung Vorrang zu gewähren.

3.2 Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiet

Im Einmündungsbereich Lewackerstraße in die Hattinger Straße werden allgemeine Wohngebiete, östlich der Hattinger Straße, südlich der Straße Kolkmannskamp wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Diese Gebietstypisierung entspricht der jeweiligen baulichen Nutzung. Festgesetzt werden die Zahl der Vollgeschosse, die Grund- und Geschoßflächenzahlen, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen.

Eine Erweiterung des Plangebietes um diese Flächen ist mit dem Auslegungsbeschluß erfolgt, da eine Untersuchung zu dem Ergebnis gekommen war, daß eine Zunahme des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich

passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht (s. Pkt. 7. Lärmschutzmaßnahmen).

3.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine Verbindungsstraße zwischen Hattinger Straße und Wuppertaler Straße dargestellt. Die Straße ist zwischenzeitlich fertiggestellt.

Über die reine Erschließungsfunktion der Gewerbegebiete hinaus, trägt der Kolkmannskamp dazu bei, daß das Zentrum von Linden vom Durchgangsverkehr entlastet wird.

Die Lage der Straße wurde im wesentlichen bestimmt durch die Schaffung einer Kreuzung mit der Lewackerstraße und Erweiterung des kath. Friedhofes nach Süden.

Durch den neuen Kreuzungsbereich wird ein größeres Maß an Verkehrssicherheit erreicht, als durch mehrere versetzte Einmündungen in die Hattinger Straße.

Die Änderung der Verkehrsströme und Errichtung einer Ampelanlage ergab für den gesamten Kreuzungsbereich eine höhere Lärmbelästigung durch den Kfz-Verkehr. Die dadurch bedingten Maßnahmen im Kreuzungsbereich werden im Punkt 7. "Lärmschutzmaßnahmen" erläutert.

Die vorhandene Surenfeldstraße, die in Teilbereichen verbreitert und in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzt werden soll, erschließt den mittleren Gewerbebereich. Die Anbindung an die Wuppertaler Straße bleibt bestehen. Ansonsten müßte der Ziel- und Quellverkehr der dort ansässigen Betriebe zur Hattinger Straße geführt werden. Dies würde zu einer

stärkeren Beeinträchtigung der im westlichen Bereich der Surenfeldstraße vorhandenen Wohnnutzung führen.

Der im Süden gelegene Planbereich wird durch die Stichstraße Hattinger Straße ausreichend erschlossen.

3.4 Öffentliche Grünfläche und Fläche für die Forstwirtschaft

Im Nordosten des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche - Friedhof - als Erweiterung des kath. Friedhofes an der Nöckerstraße geplant. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 4.000 m².

Der im Südosten vorhandene Siepen wird planungsrechtlich durch Ausweisung von Fläche für die Forstwirtschaft gesichert.

3.5 Flächen für Stadtbahnanlagen und öffentlichen Personennahverkehr

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Stadtbahn von Bochum-Hbf. über Bochum-Weitmar, Bochum-Linden nach Hattingen ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Es handelt sich hierbei um eine von mehreren Varianten. Die Trasse soll unterirdisch von der westlichen Seite der Wuppertaler Straße im Bereich der Surenfeldstraße zur Hattinger Straße geführt werden. Sie ist so gelegt, daß nur ein geringer Teil der Gewebeflächen berührt und einer baulichen Nutzung entzogen wird.

Die Darstellung der Stadtbahntrasse im Bebauungsplan stellt noch nicht die planungsrechtliche Grundlage für einen künftigen Ausbau dar. Dazu ist bei

vorliegender Ausbauplanung ein Planfeststellungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz erforderlich.

Außerhalb des Plangebietes verläuft in der Hattinger Straße die Straßenbahnlinie 308 von Bochum-Gerthe nach Hattingen. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich dieser Straßenbahnlinie.

- 3.6 Fläche für Versorgungsanlagen und Leitungsrechte
- Im Nordosten des Plangebietes besteht eine Umformstation der Stadtwerke Bochum GmbH. Weiterhin unterhalten die Stadtwerke eine Gasübernahmestation an der Surenfeldstraße sowie zwei Trafostationen, eine am Kolkmannskamp, die andere an der Stichstraße Hattinger Straße.

Die Anlagen werden planungsrechtlich durch Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität bzw. Gas - gesichert.

Die im Bebauungsplangebiet verlaufenden Hoch- und Höchstspannungsleitungen sind nachrichtlich dargestellt. Ebenso die entsprechenden Schutzstreifen, in denen maximale Bauhöhen von 7 m bzw. 12 m zulässig sind.

Ausgenommen von einer Bebauung sind die Flächen in einem Radius von 10 m um die jeweiligen Leitungsmasten.

Darüber hinaus werden weitere Wasserleitungen und Fernmeldekabel und deren Schutzstreifen mit Leitungsrechten gesichert.

4. Altlasten

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Deponie der ehemaligen Fa. Wolff.

Für dieses Gelände hat ein unabhängiger Sachverständiger eine Untersuchung und Gefährdungsabschätzung durchgeführt.¹⁾

Das Ergebnis läßt sich wie folgt zusammenfassen:

Die ehemalige Deponie Wolff bestehe aus bis zu 12 m mächtigen Auffüllungen, im wesentlichen Bauschutt und Sande aus der metallverarbeitenden Industrie.

Eine Gefährdung von Anwohnern durch Deponiegase sei nicht zu erwarten. Ferner sei eine industrielle Nutzung des Geländes ohne Gefahr möglich.

Eine verstärkte Belastung des Schutzgutes Grundwasser könne anhand der Untersuchungsergebnisse ausgeschlossen werden, ebenso eine Gefährdung der Bevölkerung im Rahmen der geplanten Nutzung.

Das Gelände sei wegen der abgelagerten Materialien nur für industrielle und gewerbliche Baumaßnahmen verwendbar. Anfallendes Aushubmaterial sollte auf die Deponierbarkeit untersucht werden.

Weitere Untersuchungen erscheinen dem Gutachter im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung für das Gelände nicht erforderlich.

1) Ehem. Deponie Wolff, B-Plan 605, Untersuchung und Gefährdungsabschätzung, Dr. Betz & Partner Consulting, Haltern, März 1988

5. Entwässerung

Aufgrund der Überlastung der Kläranlage Bochum-Rauendahl bestehen seitens des Ruhrverbandes und des zuständigen Staatl. Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Bedenken gegen die Einleitung zusätzlicher Abwässer.

Hierbei handelt es sich jedoch nicht um ein spezielles Problem, das in einem Bebauungsplan abschließend gelöst werden kann, zumal die restlichen Freiflächen des Bebauungsplanes Nr. 605 bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen und zu bebauen gewesen wären. Der Bebauungsplan schafft somit kein über das bisher zulässige Maß hinausgehendes Baurecht.

Die Frage der Erschließung und damit auch der Entwässerung ist in jedem Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu klären und zu entscheiden.

Vor jeder Bau- bzw. Kaufgenehmigung muß die Zustimmung aller wasserwirtschaftlichen Fachdienststellen vorliegen. Hierbei sollen die v. g. Stellen nicht nur um die Begutachtung der Beeinflussung gebeten werden, sondern schon zu dieser Zeit sind bereits auch die Grenzen der Umweltbelastung festzulegen. Das umfaßt auch evtl. zukünftige Ausbau-Aufstockungs- bzw. Erweiterungsabsichten der bestehenden bzw. anzuschließenden Gewerbebetriebe.

6. Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben

Wie eingangs bereits ausgeführt, sollen in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe jeder Art und Größe ausgeschlossen werden. Ziel dieser Maßnahme ist die Sicherung der Stadtentwicklungsplanung, indem die vorhandene Versorgungsstruktur im Funktionsbereich Linden-Dahlhausen auch künftig gesichert wird und die

Flächen zur Ansiedlung und Erweiterung gewerblicher Betriebe außerhalb des Einzelhandelssektors bereitgehalten werden.

Folgende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Festsetzung durch Text

§ 4 Ausschluß bestimmter Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe jeder Art und Größe nicht zulässig.

Nicht zulässig sind ebenfalls Handelsbetriebe in Misch- oder Übergangsform zwischen Großhandel und Einzelhandel.

7. Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund des Anstiegs des Verkehrsaufkommens im Kreuzungsbereich Lewackerstraße/Hattinger Straße/Kolkmannskamp und der sich daraus ergebenden Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr, ist das Bebauungsplangebiet mit dem Auslegungsbeschluß um die Grundstücke Hattinger Str. 882, 884, 886, 891 u. 893 sowie Lewackerstr. 6 erweitert worden.

Eine Verkehrslärmuntersuchung ¹⁾ ist zu dem Ergebnis gekommen, daß sich die Geräuschbelastung der o. g.

1) Verkehrslärmuntersuchung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 605 - Kolkmannskamp/Hattinger Straße -, Waning Consult, Bochum 1986

Häuser durch die neue Straße erhöht hat. Es sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Häuser sollen mit Schallschutzfenstern ausgestattet werden. Dabei werden die in v. g. Untersuchung ermittelten Fensterklassen nach VDI 2719 für die einzelnen Gebäude und Geschosse zugrunde gelegt.

In den Bebauungsplan ist eine textliche Festsetzung (§ 3) aufgenommen, die für die jeweiligen Gebäude die entsprechenden Fensterklassen, getrennt für Wohn- und Schlafräume angibt.

8. Hinweise und Kennzeichnung

In den Bebauungsplan sind folgende Hinweise und Kennzeichnungen aufgenommen worden:

Hinweise

- Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

- Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind

alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Kennzeichnung

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen. Vor jeder Baumaßnahme in einer durch oberflächennahen Abbau gefährdeten Zone ist die Bergwerksbetreiberin Bergbau AG Lippe unter Vorlage eines Gutachtens eines Sachverständigen für Baugrund- und Bebauungsfragen hinzuzuziehen.

9. Flächenbilanz

Teil I:

Gewerbegebiet	11,7 ha
Mischgebiet	0,2 ha
Allgemeine Wohngebiete	0,6 ha
Versorgungsfläche	0,4 ha
Grünfläche (Friedhof)	0,4 ha
Forstfläche	0,6 ha
Verkehrsfläche	<u>1,1 ha</u>
	15,0 ha

Teil II:

Gewerbegebiet	2,7 ha
---------------	--------

10. Kosten

Für den Ausbau der Straße Kolkmannskamp und für passiven Lärmschutz sind bisher ca. 1,8 Mio. DM aufgewendet worden.

Zu dem vorstehenden Ratsbeschluß hat kein Ratsmitglied seine Befangenheit gemäß § 23 GO erklärt.

BESCHLUSS-AUSFERTIGUNG

Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses

Bochum, den 13. SEPT. 1989

Stellv. Schriftführer