

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 BauGB zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 739 – Husackerstraße – für ein Gebiet westlich und östlich der Husackerstraße.

Inhalt:

1. Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung
2. Flächennutzungsplanung
3. Geltungsbereich
 - 3.1 Bestandsaufnahme und Planungsanlass
 - 3.2 Planverfahren
 - 3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
4. Planinhalt
 - 4.1 Wohnbebauung
 - 4.2 Erschließung
 - 4.3 Versorgung
 - 4.4 Vorhandene Infrastruktur-Einrichtungen
 - 4.5 Natur- und Landschaftsschutz
 - 4.6 Entwässerung
 - 4.7 Altlasten / Ausgasungen
5. Kennzeichnungen
 - 5.1 Bergbau
6. Hinweise
 - 6.1 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen
 - 6.2 Bodendenkmäler
 - 6.3 Kampfmittelbeseitigung
7. Flächenbilanz

1. 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 in seiner Überarbeitung vom Rat am 30.05.1995 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 Funktionsbereich zum Siedlungsschwerpunkt Höntrop, einem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereichs einschließlich des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.2001 ca. 36.200 EW.

Diese Einwohnerzahl wird nach der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2010 innerhalb des v.g. Bereichs um 1.600 EW auf ca. 34.600 EW sinken.

Innerhalb des Funktionsbereichs Höntrop liegt das Plangebiet im fußläufigen Einzugsbereich (ca. 500 m) des Nahversorgungszentrums Eppendorf, das die Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhält.

Außer in den Jahren 1988 bis 1993 war die Bevölkerungszahl in der Vergangenheit rück-läufig. 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.

Die angestrebte Nutzung für das Plangebiet – Schaffen von Wohnraum – trägt zur Stabilisierung des Siedlungsschwerpunktes Höntrop und seines Funktionsbereichs, insbesondere des darin liegenden Ortsteils Eppendorf und seines Nahversorgungszentrums bei. Sie entspricht somit den Zielen der Stadtentwicklung.

2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadt-gebiet vorzubereiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte 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. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie wird tangiert vom räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bochum West.

Wegen der Kleinräumlichkeit des Planbereiches kann man von einer Entwicklung der angrenzenden Wohnbauflächen reden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt westlich und östlich des Wendehammers

der Husackerstraße. Er wird in südlicher Richtung durch die Häuser Husackerstraße Nr. 17 – 21 und Schützenstraße 274 und in nördlicher Richtung durch die Grenze zum räumlichen Geltungsbereich des Landschaftschutzplanes Bochum West begrenzt.

3.1 Bestandsaufnahme und Planungsanlass

Der räumliche Geltungsbereich gehört zu den Flächen des ehemaligen „Bergmannhofes“ und steht im Eigentum der Eigentümergemeinschaft Bergmann. Zurzeit findet hier noch eine landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche und Viehwiese statt. Die Erschließung ist über die bereits ausgebaute und abgerechnete „Husackerstraße“ sichergestellt. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens geschaffen werden.

3.2 Planverfahren

Einleitungsbeschluss im ehemaligen Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft	25.08.98
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	03.01.00 bis 31.01.00
Bürgerversammlung	11.01.00
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	23.11.00 bis 22.12.00

Für die zwischen dem räumlichen Geltungsbereich des VEB Nr. 739 und dem Wohnhaus Schützenstraße 274 nachrichtlich dargestellte Wohnbebauung mit weiteren Wohnhäusern liegt auf Grundlage des § 34 BauGB ein positiver Vorbescheid vor. Die Fläche wurde daher im Verfahrensverlauf aus dem Geltungsbereich des VBB herausgenommen.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UP)

Formell ist keine UP erforderlich, da diese erst durchgeführt werden muss für Bebauungspläne, deren Aufstellungsverfahren ab dem 14-03-1999 eingeleitet wurde (maßgeblich ist der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Auch eine materielle Prüfung ergibt, dass angesichts der gering zu versiegelnden Flächen die Bedingungen zur Durchführung einer UP nicht gegeben wären.

4. Planinhalt

4.1 Wohnbebauung

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von insgesamt drei 2-geschossigen Wohnhäusern, die mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einem Doppelhaus realisiert werden sollen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit 0,8.

Weitere Festsetzungen betreffen die Dachform (Satteldach) und die maximale Firsthöhe von 11,0 m über Gelände.

Mit dieser Wohnbebauung soll die vorhandene und eine durch Vorbescheid nach § 34 BauGB bereits in Aussicht gestellte Wohnbebauung mit Einfamilienwohnhäusern in der Grundfläche eines alten Hühnerstallgebäudes bis in etwa zum räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bochum West arrondiert werden.

4.2 Erschließung

Die Zufahrt erfolgt von der Schützenstraße über die Husackerstraße. Alle Häuser haben direkten Zugang zur Husackerstraße.

Das geplante Baugebiet ist durch die Linien 345, 365 und NE 5 der BoGeStra erschlossen. Damit ist eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum und die benachbarten Nebenzentren gegeben.

Zwischen dem Wendehammer der Husackerstraße und der südlich gelegenen Straße „Am Thie“ ist ein öffentlicher Rad- und Fußweg vorgesehen. Die Kosten für diesen F + R-Weg übernimmt der Vorhabenträger.

4.3 Versorgung

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung ist über vorhandene Leitungen in der Husackerstraße sichergestellt.

4.4 Vorhandene Infrastruktur-Einrichtungen

- | | |
|--|--|
| - Nahzentrum Eppendorf
Kindergarten | Entfernung ca. 300 m
Pfarrgemeinde St. Theresia,
Holzstraße 16
Entfernung ca. 400 m
Evang. Kirchengemeinde, In der
Rohde 6,
Entfernung ca. 800 m |
| - Grundschule | Ruhrstraße 30, Entfernung ca. 800 m |
| - Jugendzentrum | Evang. Jugendhaus, In der Rohde 6,
Entfernung ca. 800 m |
| - Kirchen
Kinde Jesu | Kath. Pfarrkirche St. Theresia vom
Holzstraße 16
Entfernung ca. 400 m
Evang. Kirche, In der Rohde 6,
Entfernung ca. 800 m |
| - Bushaltestellen | Entfernung ca. 300 m |

4.5 Natur- und Landschaftsschutz

Das Grünflächenamt der Stadt Bochum hat für den räumlichen Geltungsbereich des VEB 739 einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag in Form der ökologischen Bilanzierung vom 30.12.99 vorgelegt. Nach diesem Fachbeitrag ist vom Grünflächenamt ein ökologischer Ausgleich in Form eines etwa 5,0 m breiten Pflanzstreifens zwischen den geplanten Wohnbauflächen und einer nördlich bis nordwestlich anschließenden Streuobstwiese in einer Gesamtfläche von ca. 470 m² zu leisten (Kostenträger ist die Stadt). Diese Streuobstwiese wird als Gegenleistung zu ihrer dauerhaften Sicherung Zug um Zug auf die Stadt Bochum übertragen (über Notarvertrag geregelt).

Als weitere Konzeption sollen außerhalb des VEB 739 25 hochstämmige Obstbäume als Ergänzung der Obstwiese gepflanzt werden und nördlich der Obstwiese ein 5 m breiter Vegetationsstreifen/Brache in einer Gesamtgröße von ca. 800 m² mit Hochstauden als Puffer zur angrenzenden intensiv genutzten Ackerfläche angelegt werden (geregelt über Notarvertrag).

Die mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 739 vorgesehene Nutzung bedeutet somit gegenüber der ursprünglichen Nutzung für den Naturhaushalt keine Verschlechterung.

4.6 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser soll über Sammelleitungen dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Husackerstraße zugeführt werden.

Gemäß § 51a Abs. 1 des Landeswassergesetz muss das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 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 Frist nicht greifen.

Zur Beantwortung der Frage, ob eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben ist, wurde eine Grundbaubewertung vom Erdbaulabor Dr. F. Krause, Ing.-Büro für Erd- und Grundbau, Harkortstraße 14, 48163 Münster, erstellt.

Diese Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass das Regenwasser auf dem Grundstück gemäß ATV Regelwerk Arbeitsblatt A 138 nicht versickert werden kann. Der Gutachter schlägt folgende Entwässerungsvariante vor:

„Das anfallende Niederschlagswasser soll in ein Mulden-Rigolensystem eingeleitet werden.

Dieses System soll über einen gedrosselten Notüberlauf an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Husackerstraße angeschlossen werden“.

4.7 Altlasten / Ausgasungen

Zum o.g. B-Plan wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass das Gebiet des B-Planes Nr. 739 flächendeckend mit max. 2,3 m mächtigen anthropogenen Anschüttungen bestehend u.a. aus Schotter,

Bauschutt und Kohleresten (Bergematerial) überdeckt ist.

Es werden folgende Auflagen in dem Bebauungsplan aufgenommen:

1. Das Areal des B-Planes Nr. 739 ist nach Beendigung der Erdarbeiten auf der Grundlage der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung durch einen entsprechenden Fachgutachter zu untersuchen. Die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung müssen eingehalten werden.
2. Die Maßnahme ist vorab mit dem Umweltamt - Gruppe Bodenschutz und Altlasten - abzustimmen.
3. Die Ergebnisse sind durch den Fachgutachter in einem Bericht zu dokumentieren. Der Bericht ist im Umweltamt einzureichen, damit ggf. weitere Maßnahmen eingeleitet werden können.
4. Die Abbrucharbeiten sollten aus umwelttechnischen Gesichtspunkten unter der Aufsicht eines Fachgutachters erfolgen.

5. Kennzeichnungen

5.1 Bergbau

Gemäß einer vom Landesoberbergamt NRW vorgenommenen Projektion streichen innerhalb des Plangebietes die Flöze Wasserfall, Sonnenschein und Sonnenschein-Unterbank an der Karbonoberfläche aus. Die Darstellung des Ausgehenden der o.g. Flöze weist lediglich eine Lagegenauigkeit von max. ± 15 m auf. Aufgrund der gegebenen Lagerstättenverhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass neben den o.g. Gewinnungstätigkeiten auch Bergbau vor der Anlegung von Grubenbildern (sog. "Uraltbergbau") oder aber widerrechtlicher Abbau durch Dritte im Ausgehenden der o.g. Flöze im tagesnahen Bereich geführt wurde.

Aus den hier vorliegenden risslichen Unterlagen in Verbindung mit den gegebenen Lagerstättenverhältnissen ist Folgendes abzuleiten:

- a. Der in den Flözen Wasserfall und Sonnenschein umgegangene oberflächennahe Bergbau des stillgelegten Bergwerkes Ver. Engelsburg kann nach allgemeiner Lehrmeinung auch heute noch einwirkungsrelevant sein und im nördlichen Bereich des Plangebietes zu einer Absenkung der Tagesoberfläche führen.
- b. Sollten im einwirkungsrelevanten Teufenbereich der Flöze Wasserfall, Sonnenschein und Sonnenschein-Unterbank (hier bis ca. 20 m unterhalb der Tagesoberfläche) Hohlräume oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber "Uraltbergbau" vorhanden sein, so ist in dem markierten Bereich

eine Tagesbruchgefährdung nicht auszuschließen.

Der in dem Bebauungsplan dargestellte markierte mögliche Gefährdungsbereich ist lediglich als vorläufig zu betrachten. Eine exakte Gefährdungsabschätzung ist erst nach der Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung im Gelände und der tatsächlichen Lage des Ausgehenden der betreffenden Flöze sowie der Durchführung von einzelfallbezogenen Standsicherheitsuntersuchungen möglich.

Das LOBA empfiehlt daher Folgendes:

- o Der von den Flözen betroffene Bereich sollte als Fläche nach § 9 Abs. 5 BauGB (Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des Bergbaus erforderlich sind) gekennzeichnet werden. Um mögliche zukünftige Bergschäden an geplanten baulichen Anlagen zu vermeiden, sollten die gekennzeichneten Flächen zuerst auf das Vorhandensein bergbaubedingter Hohlräume und Verbruchzonen untersucht und dann ggf. entsprechende Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden. Diesbezüglich sollte der Rat eines Sachverständigen eingeholt werden.

6. Hinweise

6.1 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen

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

6.2 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: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden frei gegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutz NW).

6.3 Kampfmittelbeseitigung

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, und der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

7. Flächenbilanz

Gebäude- und Nebenanlagen	523 qm
Straßenverkehrsfläche	52 qm
F + R-Weg	65 qm
Haus- u. Ziergarten	1.652 qm
Ausgleichsfläche	472 qm
Leitungsrecht	<u>25 qm</u>
Gesamtfläche	2.788 qm