

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 4 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

Bezeichnung der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 393 a - Gewerbepark Hiltrop-Lothringen IV - Teil I - für ein Gebiet zwischen Hiltroper Straße, Dietrich-Benking-Straße, Harpener Feld und der BAB A 43

- hier:
- a) Satzungsbeschluss und Beschluss über eine Begründung zum Bebauungsplan Nr. 393 a - Gewerbepark Hiltrop-Lothringen IV - Teil I - (§ 10 BauGB)
 - b) Rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes zum 14.02.2001

Zu a)

SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan Nr. 393 a - Gewerbepark Hiltrop-Lothringen IV - Teil I - für ein Gebiet zwischen Hiltroper Straße, Dietrich-Benking-Straße, Harpener Feld und der BAB A 43, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird als Satzung beschlossen.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 393 aI

Es wird folgende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 393 aI beschlossen (§ 9 Abs. 8 BauGB):

STADT BOCHUM Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 393 a - Gewerbepark Hiltrop-Lothringen IV - Teil I - für ein Gebiet zwischen Hiltroper- und Dietrich-Benking-Straße sowie Harpener Feld, der BAB A 43 und dem Heizkraftwerk Hiltrop

1. Lage des Plangebietes
2. Anlass und Absicht der Planung
3. Übergeordnete Planungen
 - 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.1.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 3.1.2 Gebietsentwicklungsplanung
 - 3.1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2 Ziele der Stadtentwicklungsplanung
 - 3.2.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 3.2.2 Wohnen
 - 3.2.3 Gewerbe
 - 3.3 Flächennutzungsplanung
4. Strukturkonzept

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 5 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

5. Bebauungsplanung
- 5.1 Planverfahren
- 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.2.1 Gewerbegebiet (GE)
- 5.2.2 Mischgebiet (MI)
- 5.2.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 5.3 Flächen für Versorgungsanlagen-Kraftwerk
- 5.4 Verkehrstechnische Erschließung
- 5.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Verkehrssystem)
- 5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
- 5.5 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
- 5.6 Flächen für die Forstwirtschaft
6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
7. Sanierungsplanung
8. Geräuschemissions-Prognose
9. Entwässerungskonzept
10. Denkmalschutz
11. Flächenbilanz
12. Kosten

1. Lage des Plangebietes

Das Gelände des Planungsraumes liegt im Nordosten der Stadt Bochum, im Stadtteil Bochum-Hiltrop. Nördlich und östlich des Plangebietes grenzen umfangreiche Wohngebiete, im Osten außerdem das Kalksandsteinwerk an, das durch einen Lärmschutzwall auf der ehemaligen Bahntrasse gegen die südlich gelegene Wohnbebauung abgeschirmt ist.

Im Süden wird die Umgebung durch ein einzelnes großflächiges Gewerbeobjekt und die Autobahn A 43 geprägt.

Der Westen, der nun als selbstständiger Bebauungsplan Nr. 393 a Teil II existiert (siehe ausführlicher Punkt 5.1) und zu Beginn des Planverfahrens mit zum Gesamtplan Nr. 393 a gehörte, beinhaltet landwirtschaftlich genutzte Freiflächen und das Heizkraftwerk Hiltrop.

2. Anlass und Absicht der Planung

Der Planbereich umfasst in erster Linie das ehemalige Zechengelände der Schachtanlage Lothringen IV (ca. 20 ha). Die bergbaulichen Tätigkeiten begannen mit dem Abteufen des Schachtes IV im Jahre 1910. Die 1911 aufgenommene Förderung von Steinkohle wurde bereits 1957 wieder eingestellt. Neben der Kohleförderung wurde von 1911 bis 1967 eine Kokerei mit Nebengewinnungsanlagen betrieben. Die Flächen im Umfeld der Industriebranche wurden land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 6 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

Nach Aufgabe der bergbaulichen Aktivitäten wurden Teile des Altstandortes nach Abriss der Tagesanlagen von zahlreichen kleineren Gewerbebetrieben genutzt. Im Zuge dieser Nutzung wurden im nordöstlichen Teil der Fläche auch mehrere neue Gebäude errichtet. Der zentrale Geländeteil diente über einen längeren Zeitraum einer Holzverwertung als Lagerplatz und Betriebsgelände. Ein Schrottplatz und mehrere kleinere Lagerflächen schließen sich an der Dietrich-Benking-Straße an.

Aufgrund der Flächengröße, der attraktiven Lage, der guten verkehrlichen Erschließung und der ausstehenden Sanierung wurden diese Nutzungen nur als Zwischenlösung angesehen. Insgesamt stellt das ehemalige Betriebsgelände ein bedeutsames, stadtstrukturelles Entwicklungspotential dar, welches durch ein Gesamtkonzept gefördert werden soll.

Vor diesem Hintergrund wurden verschiedene Gutachter beauftragt, Sanierungs- und Nutzungskonzepte zu erarbeiten. Die im Hinblick auf die Folgenutzung durchgeführte Bestandsaufnahme sowie deren Bewertung bestätigten dieses Entwicklungspotential, zeigten aber auch Restriktionen und Konfliktpotentiale auf, die eine freizügige Entwicklung behindern.

Die Restriktionen ergeben sich durch die vorgefundenen Bodenverunreinigungen, die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, die teils oberirdisch und teils unterirdisch verlaufen, den Luftschutzstollen sowie den Bereich des ehemaligen Förderschachtes.

Für eine erfolgreiche Reaktivierung einer ehemaligen Industriebrache ist daher die enge thematische Verzahnung von Grundstücksentwicklung und Altlastenbewältigung ein wesentlicher Bestandteil. Ziel der Abstimmung ist es, unter dem Aspekt der Altlastensanierung die Nachfolgenutzung für die einzelnen Sanierungsbereiche so vorzugeben, dass kostengünstige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Aus dem Blickwinkel des Städtebaus liefert die Sanierungsplanung Nutzungseinschränkungen, die bei den Nutzungszuweisungen für die Flächen zu berücksichtigen sind.

3. Übergeordnete Planungen

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.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

3.1.1 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.

3.1.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahre 1986 wird das Plangebiet (bezogen auf die 79. Änderung und den Bebauungsplan Nr. 393 a I) zum überwiegenden Teil als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich, kleinere Teile im Norden bzw. im Südwesten als Wohnsiedlungsbereich bzw. als Freiraum dargestellt.

Die Darstellungen im Plan werden durch Ziele im Textteil ergänzt. Folgende Ziele sind für den Planbereich 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.
- (2) Insbesondere in den Städten des Ballungskerns und den industriell geprägten, städtebaulich verdichteten Städten der Ballungsrandzone muss darauf hingewirkt werden, dass die Zahl der Wohnungen im Geschossbau vergrößert und der Wohnungsbestand erhalten wird.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

Ziel 20 (Auszug)

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

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.

Ziel 26

- (1) Zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Betrieben ist ein ausreichendes Flächenangebot als wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Wirtschaftsförderung im Plangebiet durch die Bauleitplanung zu sichern.
- (2) Die dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche dürfen durch die gemeindliche Planung nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.

Ziel 27

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

Ziel 30

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

Ziel 31 b (Auszug)

- (1) Im Rahmen des Strukturwandels im Emscherraum soll innerhalb der dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche das Angebot an Gewerbegebieten, die besonderen ökologischen, städtebaulichen und architektonischen Qualitätsanforderungen entsprechen, ausgeweitet werden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

- (2) Als Standorte für Gewerbegebiete dieser Art sollen vorrangig brachliegende bzw. brachfallende Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche ausgewählt werden,
- durch deren Entwicklung wichtige städtebauliche oder landschaftliche Impulse gesetzt werden können und/oder
 - die im Hinblick auf ihre Lage bei naturnaher, landschaftlicher Gestaltung wichtige Funktionen für die Vernetzung mit dem benachbarten Freiraum und innerstädtischen Grünflächen übernehmen können.

Ziel 89

- (1) Im Plangebiet hat der Freiraum vorrangig folgende Hauptaufgaben zu erfüllen:
- o Träger der Land-, Forst- und Wasserwirtschaft
 - o Wahrnehmung von Erholungsfunktionen innerhalb eines Naherholungssystems
 - o Wahrnehmung ökologischer Ausgleichsfunktionen
 - o Lebensraum für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere
 - o Klimatisierung bzw. Durchlüftung des Raumes
 - o Immissionsschutzaufgaben
 - o Wahrnehmung von Gliederungs- und Ordnungsfunktionen im Gesamtgefüge des Raumes.
- (2) Auf diese Multifunktionalität der Freiflächen ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ausreichend Rücksicht zu nehmen.

Ziel 96

Die Funktionen des Waldes im Bereich des Immissionsschutzes, des Wasserschutzes, als Sichtschutz sowie im Hinblick auf seine Bedeutung für das Klima und den Boden sind zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Waldbewirtschaft hat die speziellen Schutzfunktionen zu beachten.

Ziel 98 (Auszug)

- (1) Wegen der ökologischen und sozialen Bedeutung des Waldes ist eine Erhöhung des Waldanteils in einigen besonders waldarmen Gebieten, vor allem im nördlichen Plangebiet, in denen der Wald aber außerordentliche Leistungen erfüllen kann, notwendig. Die Aufforstungsflächen sind dabei in das Gesamtgefüge des Freiraums im Plangebiet sinnvoll einzugliedern.

Ziel 104 (Auszug)

- (1) In den Bereichen für den Schutz der Landschaft sind Maßnahmen, die zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder Landschaftsbildes führen könnten, grundsätzlich zu vermeiden. Vorhaben, die mit einem Eingriff in den Naturhaushalt oder in die Zugänglichkeit der Landschaft verbunden sind, haben sich auf den unbedingt notwendigen und nachweisbaren Bedarf zu beschränken.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

- (2) Der Erhaltung und Sicherung bestehender Landschaftsschutzgebiete ist besondere Bedeutung beizumessen. Sie sind um solche Gebiete zu vermehren, deren Unterschutzstellung zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung des Landschaftsbildes und ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung notwendig ist.

3.1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Aufgrund geänderter Planungsinhalte und reduzierter räumlicher Geltungsbereiche der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 393 a I wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Bezirksregierung Arnsberg erneut erfragt und von dort bestätigt, dass Ziele der Raumordnung und Landesplanung v. g. Änderung mit folgendem Hinweis nicht entgegenstehen:

“Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes weise ich darauf hin, dass bezüglich der geplanten Wohnnutzung in der Nachbarschaft zu dem bestehenden Kalksandsteinwerk noch nähere Untersuchungen im weiteren Bauleitplanverfahren erforderlich sind.”

3.2 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

3.2.1 Räumliches Ordnungskonzept

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf.

Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

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 an der südlichen Grenze des Siedlungsschwerpunktes, im Zuordnungsbereich des Siedlungsschwerpunktes Gerthe, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Zuordnungsbereiches des Siedlungsschwerpunktes Gerthe betrug am 01.01.2000 19.405 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl auf 19.870 Einwohner steigen.

Die Ziele der Stadtentwicklung der Stadt Bochum sind im Zielkatalog einzeln aufgeführt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

3.2.2 Wohnen

Im Sachbereich Wohnen werden als Ziele genannt:

Oberziel 3.1.1 Bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen

Oberziel 3.1.5 Schaffung von Wohnungen an zukunftssicheren Standorten

Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Entwicklung der Bevölkerungszahl und der pro Einwohner benötigten Wohnfläche.

Außer in den Jahren 1988 bis 1993 war die Bevölkerungszahl der Stadt Bochum 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.

Vor diesem Hintergrund ist die beabsichtigte Wohnbebauung zur Stützung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sinnvoll. Zumal die Wohnbebauung in einer Entfernung von ca. 400 m zum Nahversorgungszentrum Hiltrop vorgesehen ist.

3.2.3 Gewerbe

Im Sachbereich Arbeit und Wirtschaft werden als Ziele genannt:

Oberziel: 10.1.1 Verbesserung der Standortvoraussetzungen für Betriebsansiedlungen

Teilziel: 10.1.1.4 Schaffung von Gewerbehöfen

Oberziel: 10.1.6 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes.

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

Bei einer besiedelten Fläche von zwei Dritteln des Stadtgebietes muss es Ziel der Stadtplanung sein, Gewerbeflächenangebote zu schaffen, ohne die knappen, ökologisch notwendigen Freiflächen weiter zu reduzieren. Innerhalb der Gesamtgewerbeflächen befinden sich etwa 200 ha freie, d. h. zurzeit nicht genutzte Flächen, die im FNP als Gewerbeflächen ausgewiesen sind.

Dieses Flächenangebot liegt deutlich über den von Eckey/Klemmer ermittelten Bedarfswerten.¹

¹ Hans-Friedrich Eckey, Paul Klemmer: Arbeitsmarkt- und Gewerbeflächenprognose für das mittlere Ruhrgebiet, Bochum, Kassel im Mai 1992

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

Zu beachten ist, dass die Verfügbarkeit der freien Gewerbeflächen sehr stark durch Eigentumsverhältnisse und Kontaminationen durch industrielle Vornutzung eingeschränkt war und zum Teil auch heute noch beeinträchtigt ist.

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

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

Der Planungsbereich ist im Baulandbericht als Fläche für gewerbliche Ansiedlung genannt. Durch Revitalisierung dieser altindustriellen Fläche für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum ist seit dem 31.01.80 wirksam. Gem. § 5 BauGB hat dieser Plan für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Im Bereich des Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan aus v. g. Gründen die Nutzungen „Gemischte Baufläche“, „Gewerbliche Baufläche“, „Fläche für örtliche oder überörtliche Hauptverkehrsstraßen“ und „Fläche für die Forstwirtschaft“ dar. Der mittlere und südliche Teil des Bebauungsplangebietes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den nördlichen Teil ist aufgrund der beabsichtigten Änderung der Nutzungsdarstellung die Durchführung eines Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens erforderlich.

Im rechtskräftigen Landschaftsplan Bochum-Mitte/Ost sind Teile des Planbereichs als Landschaftsschutzgebiet Nr. 4 dargestellt.

4. Strukturkonzept

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

Im Januar 1994 wurde von der Planungsgemeinschaft Harpener AG/MGE ein erstes städtebauliches Strukturkonzept auf der Grundlage bestehender Planungen der Stadt Bochum und der Ingenieurgemeinschaft MKS erarbeitet.

Das Strukturkonzept war als Diskussionsgrundlage für den weiteren Planungsprozess konzipiert. Mit diesem Konzept wurde im Mai 1994 eine erste Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Planbereich umfasste die Gesamtfläche nach Westen bis zur Hiltroper Straße (Brücke über die A 43). Die Trägeranhörung förderte weitere Problembereiche zu Tage, die es zu lösen galt.

Das Strukturkonzept ist auch nach Teilung des Bebauungsplanes prinzipiell Grundlage für den zu entwickelnden Gewerbepark geblieben.

Die geplante Ost-West-Trasse, die durch den vorliegenden Teil I zunächst nur als Stichstraße errichtet werden soll, ist Bestandteil des städtischen Verkehrsnetzes und soll über die Dietrich-Benking-Straße hinaus bis zum Castroper Hellweg geführt werden. Sie würde das Gelände von Ost nach Westen queren und damit die Hiltroper Straße vom Durchgangsverkehr entlasten. Zur Verkehrsberuhigung sind an den Kreuzungsbereichen Kreisverkehre vorgesehen.

Um die Dietrich-Benking-Straße und die anliegende Wohnbebauung vom Durchgangsverkehr zu befreien, sieht die Planung eine Sperrung der vorhandenen Dietrich-Benking-Straße in Höhe der ehemaligen Bahntrasse vor.

Der Durchgangsverkehr soll zukünftig über die geplante Nord-Süd-Achse des Gewerbeparkes und die Ost-West-Trasse geführt werden. Auch hier ist im Kreuzungsbereich Harpener Feld ein Kreisverkehr vorgesehen.

Die derzeitige Trasse der Straße „In der Grume“ bleibt zunächst bestehen, da die Aufrechterhaltung dieser Ost-West-Verbindung für die Stadtwerke zwingend notwendig ist. Die Trasse muss aus Sicherheitsgründen von abfahrenden Gefahrguttransportern (Flüssiggas) genutzt werden.

Die geplante WA-Fläche an der Hiltroper Straße soll durch einen Grünzug gegen die angrenzende GE-Fläche abgeschirmt werden. Die Zuwegung zu dem Schacht IV innerhalb des Grünzuges ist über das geplante WA-Gebiet gewährleistet. Es ist vorgesehen, für diese Fläche einen städtebaulichen Wettbewerb zu initiieren. Hierbei sollen die benachbarten Grünflächen und die angrenzende Gewerbebauung mit berücksichtigt werden.

Für den Kreuzungsbereich Dietrich-Benking-Straße/Hiltroper Straße ist ein Mischgebiet vorgesehen.

Das Mischgebiet könnte städtebaulich ein Bindeglied zwischen Wohn- und Gewerbeflächen darstellen. Darüber hinaus könnte durch eine ansprechende Bebauung eine attraktive Eingangssituation für die Gesamtfläche geschaffen werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes, das zwischen der verschwenkten und vorhandenen Trasse der Dietrich-Benking-Straße liegt, soll im Bereich, der der alten Trasse

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

zugeordnet ist (ca. 20 m Tiefe), den Gewerbetreibenden die Möglichkeit eingeräumt werden, hier Betriebswohnungen oder Bürogebäude zu errichten.

Ein wesentlicher Aspekt bei der Planung der Grünflächen innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes war der Biotopverbund, d. h. die Vernetzung der einzelnen Grünflächen untereinander. Darüber hinaus wurde der schützenswerte Vegetationsbestand soweit wie möglich in das Vernetzungssystem integriert.

Aufgrund der langfristig freizuhaltenden Bahntrasse war ein von Westen nach Osten verlaufender, etwa 15 m breiter, Grundstücksstreifen von einer Bebauung freizuhalten. Für diesen Bereich wird die Ausweisung einer Sukzessionsfläche vorgeschlagen.

Die geplante Grünfläche südlich des MI-Gebietes liegt in der Hauptkontaminationszone. Im Zuge des Massenausgleichs sind für diesen Bereich Landschaftsbauwerke (begrünte Hügel) vorgesehen.

5. Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Baugebietes. Die möglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in § 9 BauGB abschließend aufgeführt.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sind entsprechend den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Landschaftsgesetz NRW/Bundesnaturschutzgesetz festgesetzt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt nach den in §§ 1 bis 11 BauNVO aufgeführten Baugebieten.

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach den Bestimmungen der § 16 bis 21 BauNVO festzusetzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insgesamt auf ein Maß zu begrenzen, das notwendig ist, um die Realisierung der städtebaulichen Konzeption sicherzustellen. Sie müssen andererseits genügend Raum für eine Bebauung entsprechend den spezifischen Erfordernissen lassen.

5.1 Planverfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 393 a wurde mit der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB begonnen. Der Entwurf konnte ab dem 06.01.99 von den Bürgern eingesehen werden, die Bürgerversammlung fand am 20.01.99 im Saal der Evangelischen Kirchengemeinde Hiltrop statt.

Aufgrund der Vielzahl der von der Planung berührten Grundeigentümer wurde die Anordnung einer Umlegung erforderlich. Da für den Bereich der Umlegung ein

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

Bebauungsplan gelten muss, wurde auch ein an das Umlegungsgebiet angepasster Aufstellungsbeschluss gefasst (Ratsbeschluss vom 12.08.99).

Schon auf der Bürgerversammlung wurden Anregungen in erster Linie zur geplanten Entlastungsstraße für die Hiltroper Straße (Ost-West-Verbindung) geäußert, wobei insbesondere die Einmündung der Planstraße in die bestehende Hiltroper Straße (nördlich der Brücke über die A 43), wo nach der damals vorgelegten Planung mindestens ein Haus abgerissen werden sollte, Anlass zur Kritik war.

Die Planung wurde daraufhin überarbeitet, mit dem Ziel, nicht in den Häuserbestand einzugreifen.

Der vorgelegte Entwurf stellt jedoch ebenfalls keine befriedigende Lösung dar, da insbesondere durch die rechtwinklige Verkehrsführung kein leichtgängiger Verkehrsfluss gewährleistet ist. Eine rechtwinklige Einmündung birgt ein hohes Gefahrenpotential und außerdem einen hohen Störfaktor der anliegenden Wohnhäuser, die nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen wären.

Insgesamt bietet nur eine weiter nach Osten verschobene neue Brücke über die A 43 eine dauerhafte Lösung. Dieser Neubau wäre bei einem 6-streifigen Ausbau der A 43 ohnehin notwendig und die passiven Lärmschutzmaßnahmen möglicherweise hinfällig, da ein aktiver Schutz denkbar wäre.

Prinzipiell kann jedoch davon ausgegangen werden, dass dieser Ausbau nicht mit der zeitlichen Schiene des Bebauungsplanverfahrens Lothringen IV korrespondiert.

Für den östlichen Teil des Bebauungsplanes besteht allerdings ein dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der Altlastensanierung und der damit verbundenen Besiedlung der Flächen. Die Erschließung der angedachten Gewerbegebiete ist auch mit Hilfe einer auf der Trasse der geplanten Entlastungsstraße vorgesehenen Stichstraße möglich. Von hier aus ist später, wenn die Brücke gebaut wird, eine Weiterführung nach Westen denkbar.

Der Verkehr aus den neu erschlossenen Gewerbeflächen kann über das im Osten geplante Verkehrssystem (verlegte Dietrich-Benking-Straße) abgewickelt werden, ohne die Hiltroper Straße zusätzlich zu belasten.

Vor diesem Hintergrund wurde der Bebauungsplan in zwei Teile geteilt mit dem Ziel, zunächst die dringende Sanierung und Besiedlung des ehemaligen Zechengeländes voranzutreiben (Teil I) und später, wenn der Bau einer neuen Brücke in Angriff genommen wird, den Teil II fortzuführen.

Diese Teilung wurde von der Bezirksvertretung Bochum-Nord am 21.03.2000 und vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr ebenfalls am 21.03.2000 beschlossen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

In seiner Sitzung am 09.05.2000 fasste der Ausschuss den Auslegungsbeschluss. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 05.06.2000 bis 07.07.2000 statt.

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen wurden in der Beschlussvorlage 20002401/01 zur Sitzung des Rates am 28.09.2000 in den Änderungsplan Nr. 1 nachrichtlich übernommen.

Beschlossen wurde in der Sitzung des Rates am 28.09.2000 der Grundrissplan und der Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 393 al.

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

Der hier vorliegende Fehler von zwei beschlossenen Planurkunden soll in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durch den Bebauungsplan Nr. 393 al in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 behoben werden. Nach dieser Vorschrift ist es auch möglich, den Plan rückwirkend in Kraft zu setzten.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Gewerbegebiet (GE)

Der flächenmäßig größte Anteil des Bebauungsplangebietes soll als Gewerbegebiet im Sinne des § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die Gewerbeflächen befinden sich in erster Linie auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Zeche Lothringen. Angesichts der Begrenztheit der Ressource „Boden“ und dem daraus folgenden Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB), ist es verstärkt erforderlich, Flächen zu überplanen, die bereits andwerweitig genutzt worden sind. Für diese Flächen ist jedoch nicht auszuschließen, dass durch die frühere Nutzung Belastungen des Bodens verursacht worden sind, wie dies anhand der Altlastenuntersuchung (vgl. Punkt 7.) bestätigt wurde. Daraus ergibt sich auch, dass die ehemalige Betriebsfläche für sensible Nachfolgenutzungen ungeeignet ist.

Lediglich im Süden wird eine landwirtschaftlich genutzte Teilfläche in Anspruch genommen, um hier einen sinnvollen Abschluss zu gewährleisten.

Innerhalb von Gewerbegebieten sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Hinsichtlich des Störgrades ist mit Rücksicht auf die unterschiedlichen Entfernungen der Gewerbegrundstücke zu den benachbarten Wohnbereichen eine Abstufung über den flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt. Eine Ausnahme bildet der Streifen westlich der alten Trasse der Dietrich-Benking-Straße.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

Hier wird zusätzlich festgesetzt, dass nur betriebszugehörige Wohn- und Bürogebäude zulässig sind.

Von der alten Dietrich-Benking-Straße dürfen nur diese Nutzungen erschlossen werden, jedoch nicht die westlich angrenzenden gewerblichen.

Mit der Ausweisung des Gewerbeparks Hiltrop sollen auch den im Raum Gerthe/Hiltrop vorhandenen Handwerksbetrieben oder mittleren Fertigungsbetrieben die Möglichkeit eröffnet werden, einen neuen Standort zu beziehen, da erfahrungsgemäß viele kleine Betriebe des Handwerks an ihrem jetzigen Standort durch unmittelbares Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in ihrer Produktionsweise eingeschränkt sind. Heute ist eine solche traditionelle Mischung von Wohnen und Arbeiten gesetzlich reglementiert durch immissionsschutzrechtliche und planungsrechtliche Anforderungen.

Trotzdem bietet die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten gerade für immissionsarme, kleinteilige Nutzungen Vorteile. Die Besiedlung dieses Gewerbegebietes eröffnet daher eine Kompromisslösung, da die Nähe zur vorhandenen Infrastruktur sowie zur Wohnnutzung nachwievor existiert, die Baugebiete aber auf der anderen Seite eine klar definierte Abgrenzung erfahren.

Eine weitere Komponente des zu entwickelnden Gewerbeparks ergibt sich aus der Einzelhandelssituation, die in den letzten Jahren durch eine Umverteilung des vorhandenen Angebotes auf Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen geprägt war. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im Zusammenhang mit wirtschaftlichen Strukturveränderungen sind bekannt und fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Der Bebauungsplan schließt daher über das Planzeichen 4 die Errichtung von Einzelhandels- und Handelsbetrieben aus.

Zulässig bleibt der Einzelhandel jedoch im GE-Gebiet, westlich des geplanten Kreisverkehrs von Planstraße A und D. Dieses Gebiet kann von seiner Funktion her noch dem Siedlungsbereich zugeordnet werden.

Da eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten gegeben ist, diese aber der o. g. Zielsetzung des Bebauungsplanes widersprechen, wurden sie über das Planzeichen 5 für nicht zulässig festgesetzt.

Mit Hilfe des Grün- und Freiflächenkonzeptes soll ein gestalterisches Grundgerüst für den Gewerbepark geschaffen werden. Inwiefern diese Gestaltungsmerkmale auch auf die einzelnen Grundstücke übertragen werden, hängt besonders von der Mitwirkungsbereitschaft der einzelnen Investoren ab. Der Bebauungsplan setzt hier über die Planzeichen zur Begrünung einen groben Rahmen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 18 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

Hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke lässt der Bebauungsplan den zukünftigen Eigentümern ein hohes Maß an Flexibilität, da die Baugrenzen keine Baustrukturen vorgeben und Gebäude beliebiger Länge zulässig sind.

Beim Maß der baulichen Nutzung ist mit Ausnahme des Streifens westlich der Dietrich-Benking-Straße, wo nur Betriebswohnungen und Büros zulässig sind, durchweg eine 3-Geschossigkeit festgesetzt, da aufgrund der zu erwartenden Betriebe keine höheren Gebäude notwendig werden. In dem o.g. abgestuften GE-Bereich an der Dietrich-Benking-Straße werden mit Rücksicht auf die gegenüberliegende Bebauung nur 2 Geschosse erlaubt. Die Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bewegt sich im Hinblick auf die Geschossigkeit an den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

5.2.2 Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO, sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe genauso wie Wohnungen allgemein zulässig.

Diese Gebietsausweisung findet sich im Kreuzungsbereich Dietrich-Benking-Straße/Hiltroper Straße und von hier aus in einer Tiefe von 35 m in westlicher Richtung entlang der Hiltroper Straße. Das Mischgebiet grenzt an das allgemeine Wohngebiet an.

Die Fläche im Kreuzungsbereich stellt ein Bindeglied zwischen vorhandenen Strukturen des Zentrums Hiltrop und der Neuplanung dar. Mit einer attraktiven Bebauung, die im Bebauungsplan durch eine zwingende 3-Geschossigkeit angestoßen werden soll, könnte eine ansprechende Eingangssituation geschaffen werden.

Im Übergangsbereich zum WA-Gebiet soll die Bebauung auf 2 Geschosse reduziert werden. Mit 0,6 GRZ und 1,2 GFZ werden die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO zugelassen.

Vergnügungsstätten würden mit ihrer teils aggressiven Fassadengestaltung (z. B. zugelebte Scheiben) zu keiner Attraktivität beitragen; sie werden daher über das Planzeichen 2 für nicht zulässig erklärt.

5.2.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von Wohnungen.

Die Ansiedlung eines Wohngebietes im Plangebiet ist entlang der Hiltroper Straße gegenüber den Einmündungen Eifel- und Bergener Straße bis zu einer maximalen Tiefe von 150 m geplant.

Eine sensible Nutzung ist an dieser Stelle möglich, da hier nur punktuelle Belastungen angetroffen wurden, die im Rahmen der Sanierung bis zur Endteufe entfernt werden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 19 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

Die Straßenrandbebauung soll an die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite angepasst werden, daher ist hier maximal eine 2-geschossige Bebauung möglich, während im hinteren Teil eine 3-Geschossigkeit zulässig ist.

Ansonsten ist die Bebaubarkeit an den Obergrenzen der BauNVO orientiert. Die Baugrenzen wurden ebenfalls großzügig festgelegt.

Hintergrund dieser flexiblen Ausweisung ist das Ziel, für den Wohnbereich einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben.

Der WA-Bereich östlich der Dietrich-Benking-Straße wurde aus Immissionsschutzgründen (Straßenverkehrslärm) in den Geltungsbereich aufgenommen. Hier sind an verschiedenen Gebäudeseiten passive Lärmschutzmaßnahmen gekennzeichnet.

Die für allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden mit Hilfe des Planzeichens 1 ausgeschlossen, da für diese Zwecke die MI- und GE-Flächen zur Verfügung stehen.

5.3 Fläche für Versorgungsanlagen/Kraftwerk

Die knapp 4.000 qm große Fläche befindet sich südlich des Wendehammers der geplanten Stichstraße A.

Die Fläche liegt innerhalb des Sicherheitsabstandes des Kraftwerkes von 120 m, der im Bebauungsplan gekennzeichnet ist und den westlichen/südwestlichen Planbereich tangiert. Die Fläche kann daher nur vom Betreiber des Kraftwerkes genutzt werden, indem hier möglicherweise zum Kraftwerk gehörige Bürogebäude oder Stellplätze errichtet werden. Der Bebauungsplan lässt dies offen, da er außer der Flächencharakteristik keine weiteren Festsetzungen trifft.

5.4 Verkehrstechnische Erschließung

5.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Verkehrssystem)

Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll ein gänzlich neues Verkehrssystem im Planbereich durchgesetzt werden:

DIETRICH-BENKING-STRASSE

Die vorhandene Trasse bleibt nur im Streckenabschnitt zwischen Einmündung Hiltroper Straße und nördlich des Kalksandsteinwerkes für den Durchgangsverkehr bestehen. Etwa in Höhe des genannten Werkes verschwenkt die Straße nach Westen (Planstraße A/C), um von hier aus über einen Kreisverkehr, im Abstand von ca. 80 m parallel zur alten Trasse, Richtung Süden geführt zu werden (Planstraße C).

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 20 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

Die Verknüpfung mit der Straße Harpener Feld erfolgt ebenfalls mit Hilfe eines Kreisverkehrs. Im Anschluss daran schwenkt die Planstraße C nach Osten und trifft in Höhe der Friedrich-Engels-Straße wieder auf die alte Trasse der Dietrich-Benking-Straße.

Damit werden die Wohnbereiche östlich der Dietrich-Benking-Straße gänzlich vom Durchgangsverkehr befreit. Im Abschnitt zwischen Legienstraße und der Hausnummer 53 bleibt die alte Trasse zwar erhalten, sie dient jedoch nur der Erschließung der vorhandenen östlichen Wohngebiete sowie der westlichen Wohn-/Bürogebäude des geplanten GE-Gebietes.

In Höhe des Walles zum Kalksandsteinwerk soll ein Wendekreis angelegt werden. Eine Durchfahrt zur Planstraße E wird nur für den Rad- und Fußgängerverkehr sowie den Rettungsdienst und die Müllabfuhr möglich sein. Die Erschließung des dortigen Gewerbegrundstückes und des Kalksandsteinwerkes erfolgt allein von Norden.

Ein Rückbau der alten Trasse ist ebenfalls zwischen Legien- und Friedrich-Engels-Straße in Form einer verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche vorgesehen. Der Anschluss an die Durchgangsstraße soll über den südlichen Kreisverkehr erfolgen. Eine direkte Einfahrt in die Mischverkehrsfläche von der Dietrich-Benking-Straße wird durch Pfosten unterbunden und damit nur für Notfälle und die Müllabfuhr gestattet sein.

OST-WEST-SPANGE

Die geplante Verbindung Castroper Hellweg/Hiltroper Straße bleibt durch den Bebauungsplan Nr. 393 a I zunächst unvollständig. Vom westlichen Kreisverkehr zweigt eine Stichstraße (Planstraße A) zur Erschließung der GE-Flächen nach Westen ab und endet nach ca. 250 m an einem Wendehammer. Von hier aus kann, wenn eine neue Brücke über die A 43 gebaut wird, die Weiterführung erfolgen. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Planung und setzt zwischen Wendehammer und westlicher Plangebietsgrenze eine großzügige, von der Bebauung freizuhaltende Fläche fest. Innerhalb dieser Fläche bestehen Variationsmöglichkeiten für die noch auszuarbeitende Trassenführung.

Die von der Straße abzweigenden Stichstraßen sind als taktische Zeichen zu verstehen. Die Lage kann sich bei der Vermarktung des Geländes ändern. Verdeutlicht werden soll lediglich, dass kein direkter Anschluss an die Hauptstraße möglich ist.

Im nordöstlichen Planbereich ist die Weiterführung dieser Trasse in Richtung zum Castroper Hellweg angedeutet. Prinzipiell ist diese Planung im Rahmen eines eigenständigen Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 672 - Schmalter Hellweg) angedacht.

Der Anschluss musste in den Planbereich 393 a I aufgenommen werden, da hier Flurstücke von der Umlegung betroffen sind.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 21 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 672 befindet sich jedoch in einem so frühen Stadium, dass der Ausbau der Trasse zunächst kein Thema ist. Die Verschwenkung der Dietrich-Benking-Straße kann zunächst in einem einfachen Kurvenverlauf ohne Kreisverkehr erfolgen.

5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der nördliche Planbereich wird durch die im Zuge der Hiltroper Straße verkehrende Buslinie 353 im 20-Minuten-Takt über die Haltestelle „DÜPPE IN DER WANNE“ und „EIFELSTRASSE“ erschlossen. Damit ist eine direkte Anbindung an die Stadtzentren von Bochum und Castrop-Rauxel sowie an das Schnellverkehrsnetz der Deutschen Bahn gegeben.

Die Buslinie 366 befährt stündlich die Dietrich-Benking-Straße und erschließt den östlichen Teil des Plangebietes mit der Haltestelle „AM GRÜMERBAUM“ und ist durch die Abbindung der Dietrich-Benking-Straße insofern betroffen, als diese Haltestelle möglicherweise zur neuen Trasse verlegt werden muss.

Über die Lage der Haltestelle ist die Entscheidung außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens zu treffen.

Fußwegeverbindungen zur neuen Straße und damit auch zur Haltestelle bestehen über die Zuwegung zum Kreisverkehr und über die westlich des Wendekreises verlaufende Grünfläche.

5.5 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Mit Hilfe der ausgewiesenen Grünflächen soll ein gestalterisches Grundgerüst für den Gewerbepark geschaffen werden. Ein wesentlicher Aspekt bei der Planung der Grünflächen war der Biotopverbund, d. h. die Vernetzung der einzelnen Flächen untereinander. Darüber hinaus würde der schützenswerte Vegetationsbestand soweit wie möglich in das Vernetzungssystem integriert.

Die Grünbereiche sind allerdings auch durch äußere Restriktionen an die dargestellten Standorte gebunden:

Aufgrund der langfristig freizuhaltenden Bahntrasse war ein von Westen nach Osten verlaufender, etwa 15 m breiter Grünstreifen von einer Bebauung freizuhalten. Außerdem beeinflussen die vorgefundenen Bodenkontaminationen die Nutzung des Geländes wie beispielsweise der Bereich südlich des MI-Gebietes, wo die Hauptkontaminationen festgestellt wurden und die gesicherte Umlagerung von weiterem kontaminierten Bodenmaterial vorgesehen ist.

Die Ausgestaltung der Grünflächen soll als Extensivgrünfläche erfolgen; weiteres regelt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (vgl. hierzu Punkt 6.).

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 22 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

Innerhalb der Grünflächen können Fuß- und Radwege als kombinierte Wege bis 3,50 m Breite angelegt werden.

5.6 Flächen für die Forstwirtschaft

Der Bereich zwischen den Verkehrswegen „In der Grume“, Harpener Feld und der BAB A 43 wird als Forstfläche ausgewiesen. In diese Fläche soll das Regenrückhaltebecken als offene Wasserfläche mit einem als Bachlauf gestalteten Überlauf, der unter der A 43 in den Grummer Bach mündet, integriert werden.

Der dargestellte Bereich ist bereits in Teilen mit einem alten und dichten Baumbestand bewachsen. Die Eingriffe durch das Regenrückhaltebecken sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Nach Osten soll die Waldfläche durch Aufforstungsmaßnahmen zwischen den Verkehrswegen „In der Grume“/„Harpener Feld“ bis zum Kreisverkehr ergänzt werden.

6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Mit den geplanten Baumaßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sind bei der Abwägung von Inhalten des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 5, Nr. 7 BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit zu berücksichtigen. Gem. §§ 4 - 6 Landschaftsgesetz NW ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Bebauungsplanverfahren soweit anzuwenden, dass die Eingriffserheblichkeit so weit wie möglich gemindert wird und der daraus resultierende Umfang der Kompensationsmaßnahmen im Verfahren erkennbar und bei der Realisierung des Vorhabens umgesetzt wird. § 1 a Abs. 3 BauGB verweist in diesem Zusammenhang auf Festsetzungen gem. § 9 BauGB.

Vor diesem Hintergrund wurde die Gruppe Ökologie und Planung mit der Bearbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages unter folgender Zielsetzung beauftragt:

- o Ermittlung höherwertiger Biotoptypen/-strukturen, die entweder in das Planungskonzept integriert werden können oder zur Dokumentation der derzeitigen Biotopqualität dienen, die im Falle des Verlustes zur Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden,
- o Abschätzung der funktionalen Beziehung zum Umfeld, d. h. Bedeutung der Gesamtfläche oder einzelner Teilflächen in einem lokalen bzw. gesamtträumlichen Biotopverbundsystem, um den derzeitigen Wert für den Arten- und Biotopschutz zu dokumentieren und um bei Verlust des Areals Rückzugsmöglichkeiten gefährdeter Arten abschätzen zu können,
- o Kompensation des ermittelten unvermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft durch Schaffung hochwertiger Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 23 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

sowie Darstellung aller verbleibenden, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen.

Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass folgende Beeinträchtigungen und Funktionsverluste im Plangebiet zu erwarten sind:

- o nahezu flächendeckende Veränderungen der Bodenverhältnisse durch Überbauung und Versiegelung; Verlust von Boden sehr hoher Leistungsfähigkeit für die Landwirtschaft außerhalb des ehemaligen Zechenstandortes; Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate;
- o großflächiger Bodenabtrag/-auftrag durch notwendige Bodensanierungsmaßnahmen zur Nutzbarmachung des Betriebsgeländes der ehemaligen Zeche Lothringen IV;
- o Verlust von z. T. hochwertigen Biotopstrukturen mit Verbindungs- bzw. Trittsteinfunktion in einem örtlichen Biotopverbundsystem;
- o Verlust von ca. 3,4 ha Wald im Sinne des Landesforstgesetzes NW innerhalb des ehemaligen Zechengeländes und ca. 0,3 ha außerhalb des Zechengeländes.
- o Änderungen des Mikroklimas infolge von Versiegelungen und Überbauungen; bau- und betriebsbedingte Schadstoff- und Lärmemissionen;
- o der Charakter einer Siedlungsrandlage mit Erholungsfunktion weicht einer nahezu geschlossenen Bebauung zwischen A 43 und Bochum-Kirchharpen bzw. -Gerthe; vorhandene Wegebeziehungen bleiben erhalten.

Die Eingriffsfläche (= Verlust von Flächen mit Biotopfunktion) beträgt insgesamt 23,23 ha und würde für das Gesamtgebiet zu einem Kompensationsbedarf von ca. 19,39 ha führen.

Das Areal für das die Bodensanierung ansteht, also das ehemalige Zechengelände, umfasst dabei einen Flächenanteil von 18,76 ha. Der Kompensationsbedarf für dieses Gebiet wurde mit 15,29 ha ermittelt.

Für das ehemalige Betriebsgelände ist allerdings folgender planungsrechtlicher Hintergrund zu beachten:

Das Areal ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Es unterlag in der Vergangenheit durch verschiedene Gewerbetreibende einer Minder- bzw. Übergangsnutzung, da die Sanierung des Geländes ansteht. Insgesamt dienen die Sanierungsmaßnahmen einem wesentlichen Schutzgut, nämlich dem Boden- und Grundwasserschutz, und werden daher als nicht ausgleichsfähig betrachtet. In diesem Zusammenhang sind auch bereits die Rodungsarbeiten genehmigt worden, die nach der Baumschutzsatzung ebenfalls nicht auszugleichen sind. Der gesamte

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 24 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes (10,9 ha Kompensationsbedarf) wird daher als bilanzneutral behandelt, d. h. weder der Eingriff durch die geplante Bebauung noch anrechenbare Grünfläche werden in der Bilanz berücksichtigt.

Die Eingriffsfläche außerhalb des ehemaligen Zechengeländes beträgt ca. 4,46 ha und löst einen Kompensationsbedarf von ca. 4,1 ha aus, auf den neue Freiflächenanteile mit ca. 1,91 ha Kompensation angerechnet werden können.

Es verbleibt ein KOMPensationsdefizit von ca. 2,19 ha, bei einer Biotopwertsteigerung von 5 Wertstufen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch folgende Maßnahmen im Bebauungsplangebiet vermindert bzw. kompensiert:

- o Erhalt der Waldbestände im Süden im Anschluss an die Flächenausweisung für die Wasserwirtschaft (RRB).
- o Erhalt der Rotdorn-Reihe entlang der Hiltroper Straße und einzelner Vegetationsbestände auf dem ehemaligen Zechengelände.
- o Schaffung von Grünflächen (8,21 ha) mit Funktion für den Arten-/Biotopschutz und Bedeutung für die Erholungsnutzung, einschließlich Begrünung von ca. 2 ha Acker.
- o Durchgrünung der Baugebiete
- o Wald-Arrondierungsflächen südlich "In der Grume" (ca. 1,71 ha).

Mit diesen Maßnahmen werden die Eingriffe in landschaftsökologische Bereiche jedoch nicht vollständig kompensiert. Zur Deckung des Defizites sind im weiteren Stadtgebiet ca. 3,65 ha Flächen mit geringem Biotopwert (z. B. Acker mit Wertstufe 2) um 3 Wertstufen mit Maßnahmen zur Biotopentwicklung aufzuwerten.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens in der Weise gelöst, dass die Maßnahmen anteilig auf die Bauflächen verteilt werden. Dabei wird die Fläche südlich Harpener Feld, westlich Dietrich-Benking-Straße nicht berücksichtigt, da hier ohnehin Baurechte nach § 34 BauGB bestehen.

Zur Deckung des Defizits stellt die EGR Flächen im Gebiet "Hof Bergen" für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Mit diesen Maßnahmen wurde eine bereits vom Grünflächenamt begonnene Planung zur Anreicherung eines in erster Linie landwirtschaftlich genutzten Bereiches übernommen.

Die Maßnahmen berücksichtigen den Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes und sind außerdem in Abstimmung mit dem auf diesen Flächen anzulegenden Fuß-/Rad- und Reitwegesystems erfolgt. Es sind insbesondere begleitende Grünpflanzungen für diese Wege vorgesehen. Im einzelnen können die Maßnahmen aus der Auflistung M 1 bis M 14 des Planungsbüros Hermanns entnommen werden (vgl. Planungsbüro Hermanns, "Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe zum Bebauungsplan Nr. 393 a I 'Lothringen IV' im Gebiet Hof Bergen", Projektnr. 226.00, Hattingen 30.08.2000).

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 25 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

Die ursprünglich errechneten 3,65 ha reduzieren sich bei Durchführung dieser Maßnahmen auf 3,09 ha, da bei der ursprünglichen Planung des Grünflächenamtes und der Eingriffsbewertung für den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag unterschiedliche Bewertungssysteme zum Ansatz kamen. Ausschlaggebend ist jedoch die Wertpunktezahl, die, bezogen auf 3,09 ha, der Flächengröße von 3,65 ha entspricht.

Die in den Planzeichen 7 - 10, zur Begrünung, aufgenommenen Pflanzungen sollen folgende Qualitätsmerkmale aufweisen:

- Heimische Laubbäume (Planzeichen 7 und 9):
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen
- Heimische Sträucher (Planzeichen 8):
ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm
- Heimische Sträucher (Planzeichen 10):
mindestens 50 % der Pflanzfläche

7. Sanierungsplanung

Im Rahmen der Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung für den Altstandort Lothringen IV und im Zuge der modellhaften schadstoffabhängigen Mehrkomponentensanierung (MKS) wurden ca. 600 Rammkernsondierungen abgeteuft und 25 Grundwassermeßstellen, von denen 20 das 1. Grundwasserstock im Castroper Höhenschotter und 5 das 2. Grundwasserstock im Emscher-Mergel erschließen, errichtet.

Die Voruntersuchungen mündeten schließlich in dem zum Bebauungsplan gehörenden Sanierungsplan der DMT vom Juni 1997 nach dem Landschaftsgesetz, für den bereits eine Genehmigung erteilt wurde. Dem Sanierungsplan liegt ein Geländemodell zugrunde, welches in seinen Grundzügen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurde, d. h. der Bebauungsplan kennzeichnet die gesamte Aufschüttungsfläche und setzt an den markanten Punkten die maximalen Aufschüttungshöhen fest. Zusammenfassend ergibt sich für das Plangebiet folgendes Gesamtkonzept:

Im Bereich der sensiblen **Wohnnutzung** wird die von DMT ermittelte Auffüllung (40.2-20 m³) vollständig abgetragen. Die in diesem Bereich festgestellten Kontaminationen sind an die Anschüttung gebunden und werden so wirksam entfernt. Die gesamte Teilfläche wird somit durch Entfernung der Kontaminationen saniert und kann restriktionsfrei für die geplante Nutzung übergeben werden. Das auzukoffernde Anschüttungsmaterial wird vor Ort separiert.

Während das kontaminierte Material umgelagert wird, soll das nicht kontaminierte Material nach Möglichkeit zur Geländeanhörung genutzt werden.

Für die **Mischgebiete** gelten grundsätzlich dieselben Aussagen wie für die sensible Wohnnutzung, da auch hier teilweise Wohnungen vorgesehen werden können und

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 26 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

somit aus Akzeptanzgründen sowie zur Unterbindung des Direktkontaktes die Anschüttung als wesentlicher Kontaminationsherd abgeschlossen werden soll.

Für die geplante **Gewerbenutzung** soll auf allen Teilflächen entsprechend den festgestellten Belastungen und den Sanierungszielen eine Abdichtung oder Auskoffnung des kontaminierten Bodenmaterials bis 4 m und eine gesicherte Umlagerung erfolgen.

Auch hier wird die Möglichkeit einer möglichst restriktionsfreien Übergabe der Flächen durch die weitgehende Entfernung der potentiellen Gefahrenquellen erreicht.

In allen Teilflächen einer geplanten Gewerbenutzung kann die Sanierung durch einfache und gängige Erd- und Straßenbauarbeiten erfolgen. Eine Qualitätssicherung ist entsprechend der Teilfläche mit geplanter Wohnnutzung auch in diesen Bereichen bei der geplanten Entfernung der Kontaminationsbereiche erforderlich.

Bei der Geländeanhöhung sind für den Einbau von tragfähigem Material die entsprechenden Richtlinien (z.B. LAGA, Ministererlass für den Einsatz industrieller Nebenprodukte im Erd- und Straßenbau) in Anlehnung an die entsprechenden Sanierungsziele zu beachten. Gemäß des Bundesbodenschutzgesetzes vom 17.03.98 sind für den Wiedereinbau von Bodenmaterialien auf Sanierungsflächen die gleichen Zielwerte wie für die Sanierung zu definieren. Dies ist u.a. für den Wiedereinbau der Anschüttung aus den sensiblen Wohnbereichen für die Geländeanhöhung der Gewerbenutzung relevant. Für den Wiedereinbau sind hier, bei ausreichender Tragfähigkeit, die Handlungsschwellen für die gewerbliche Nutzung (0 bis 4 m) als Bewertungsmaßstab zugrunde zulegen.

Nachsorge- bzw. Langzeitüberwachungen sind für die hier dargestellten Sanierungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Im Bereich der geplanten **Grünflächen** des Projektgebietes sind die wesentlichen Kontaminationen vorgefunden worden. Zur Sicherung der Gefährdungspfade Boden und zum Teil Bodenluft ist überwiegend eine Oberflächenabdichtung aufzubringen und entsprechend den Belastungserfordernissen auszubilden.

Neben den von dem belasteten Boden ausgehenden Gefährdungspfaden sind auch die Sanierungszonen mit kontaminierter Bodenluft im Hinblick auf die geplante Folgenutzung zu sichern. Um auch eine mögliche seitliche Migration der Bodenluftschadstoffe in die umliegenden baulich genutzten Bereiche zu verhindern, ist hier neben einer Oberflächenabdichtung eine Bodenluftdränage zur gesicherten Abführung unterhalb der Oberflächenversiegelung vorzusehen. Da der Austritt von (belasteter) Bodenluft im Wesentlichen vom wechselnden Atmosphärendruck abhängig ist und nicht mit einem Deponiekörper (aktive Ausgasung) zu vergleichen ist, ist eine passive Gasdränage zur sicheren Abführung der belasteten Bodenluft in den gefährdeten Bereichen ausreichend.

Bei der Planung der Oberflächenabdichtungen müssen zwei Abdichtungssysteme voneinander unterschieden werden. Hierbei handelt es sich um:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 27 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

- den Bereich mit einer mineralischen Oberflächenabdichtung
- den Bereich mit einer bituminösen Oberflächenabdichtung (in Form eines Park- oder Lagerplatzes).

Beide Oberflächenabdichtungssysteme haben die im Folgenden aufgelisteten Anforderungen zu erfüllen:

- o Verhinderung der Sickerwasserneubildung unterhalb der jeweiligen Dichtschicht:

Die Sickerwasserneubildung unterhalb der jeweiligen Dichtschicht wird sowohl durch den Wasserdurchlässigkeitsbeiwert der Dichtschicht als auch durch die Anordnung eines Dränagesystems unterbunden.

- o Schadlose Ableitung von Niederschlagswasser oberhalb der Abdichtungsschicht

Die schadlose Ableitung der Niederschlagswässer wird durch den Bewuchs der Rekultivierungsschicht und durch die Anordnung des Dränagesystems im Bereich der mineralischen Dichtung gewährleistet. Die bituminöse Oberflächenabdichtung ist durch Neigung der Oberfläche zu entwässern. Bezogen auf die mineralische Oberflächenabdichtung und die mineralische vertikale Dichtungsschicht ist die grundsätzliche Eignung durch die Anordnung einer Entwässerungsschicht (Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f ca. $1 \text{ B } 10^{-3}$ bis k_f $1 \text{ B } 10^{-4}$ m/s) mit darunterliegender mineralischer Dichtschicht (Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f $\# 5 \text{ B } 10^{-10}$ m/s - Laborwert k_f $\# 1 \text{ B } 10^{-9}$ m/s - Geländewert; Verdichtungsgrad im Bereich von D_{Pr} ca. 95 %) gewährleistet.

- o Standortsicherheit

Durch die geforderten bodenmechanischen Eigenschaften ist sowohl die jeweilige Aufstandsfläche als auch die entsprechende Dichtungsschicht unter den gegebenen Umständen standsicher zu planen und auszuführen.

- o Möglichkeit zur Rekultivierung im Bereich der mineralischen Abdichtung

Eine Rekultivierung der mineralischen Oberflächenabdichtung kann durchgeführt werden, wenn das Einspülen von Bodenmaterial der Rekultivierungsschicht in die darunterliegenden Abdichtungs- und Dränagekomponenten durch ein entsprechendes Trennvlies unterbunden wird.

Vom Umweltamt der Stadt Bochum sind Nebenbestimmungen formuliert worden, die Bestandteil der Genehmigung sind. Die Nebenbestimmungen finden sich im Bebauungsplan unter den Kennzeichnungen, Unterpunkt „Altlasten“.

LUFTSCHUTZSTOLLEN:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 28 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

Wie aus Archivunterlagen zu entnehmen ist, befinden sich im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes drei ehemalige Luftschutzstollenanlagen. Diese sind im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich dargestellt. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme sollen die Stollen lagemäßig genau erkundet und verfüllt werden (vgl. Sanierungsplan der DMT).

SCHACHTSCHUTZBEREICH (VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE):
In der öffentlichen Grünfläche südlich des WA-Gebietes befindet sich der ehemalige Schacht Lothringen IV. Der kreisförmige Bereich ist als „von der Bebauung freizuhaltende Fläche“ festgesetzt, da hier keine baulichen Anlagen (auch keine Verkehrs- und Lagerflächen) errichtet werden dürfen. Außerdem gilt die unter den Kennzeichnungen aufgeführte „Schachtschutzklausel“.

8. Geräuschemissions-Prognose

Ein wesentliches Leitziel der Bauleitplanung ist es, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind entsprechend dieser Zielsetzung u.a. die Belange des Umweltschutzes, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verpflichtet die Gemeinden, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, also vor allem auch in der Bauleitplanung, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Dabei ist zu beachten, dass der Gemeinde eine Vielzahl von Möglichkeiten offensteht, den Immissionskonflikt zu lösen, etwa durch

- die Zwischenschaltung weniger stöempfindlicher Nutzungen als „Puffer“,
- die Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4 ff. BauNVO), so beispielsweise durch Beschränkung der Emissionen in den an die stöempfindliche Nutzung angrenzenden Bereichen des Gewerbegebietes durch Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel (sog. „eingeschränktes Gewerbegebiet“),
- die Festsetzung von Bebauung freizuhaltender Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB),
- die Festsetzung von Flächen für Immissionsschutzanlagen oder bauliche oder technische Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), z. B. zur Anlegung von Lärmschutzwällen oder -wänden, zur Anordnung der Räume im Gebäude oder zur erhöhten Schalldämpfung von Außenwänden und Fenstern und
- die Anordnung der baulichen Anlage selbst (Lärmschutzbebauung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 29 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

Zur Erkundung welche dieser Maßnahmen die Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen gewährleisten, wurde das Ingenieurbüro Schwetzke & Partner beauftragt, hierzu eine gutachterliche Beurteilung durchzuführen.

In dieser Untersuchung finden auch die im Umfeld des Plangebietes gelegenen Störquellen Berücksichtigung.

Emissionskontingentierung

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes ist es erforderlich, Randbedingungen für die geplante Entwicklung des Gebietes festzulegen. Durch diese schalltechnischen Rahmenbedingungen muss sichergestellt werden, dass an der vorhandenen bzw. ggf. geplanten Bebauung insbesondere nördlich der "Hiltroper Straße", östlich der "Dietrich-Benking-Straße" sowie innerhalb des nördlich im Bebauungsplan ausgewiesenen MI- und WA-Gebietes in Zukunft keine unzulässigen Geräuschemissionen auftreten.

Um dies gewährleisten zu können, wurde eine Geräuschemissions-Kontingentierung durchgeführt und die für Gewerbenutzung zu erschließenden Teilflächen des Bebauungsplans mit höchstzulässigen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFBS) belegt.

Grundlage für die Emissionskontingentierung sind folgende Gebietseinstufungen der schutzbedürftigen Gebiete im Einwirkungsbereich der geplanten Gewerbeflächen:

- Im B-Plan ausgewiesene MI- und WA-Gebiete
- Wohnhäuser "Hiltroper Straße" Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Wohnhäuser "Dietrich-Benking-Straße" Allgemeines Wohngebiet (WA).

Durch die Belegung der zu erschließenden Gewerbeflächen mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist sichergestellt, dass die den Gebietseinstufungen entsprechenden schalltechnischen Orientierungspegel nach DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. die Geräuschemissions-Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm, Ausg. 1998) auch bei vollständig erschlossenem Gebiet ausreichend weit unterschritten werden.

Somit liegen auch bei gleichzeitigem Einwirken bereits vorhandener Gewerbebetriebe keine unzulässig hohen Geräuschemissionen vor.

Die Angabe der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFBS) bedeutet, dass jeder Betrieb Schallschutz-Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von ihm ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Immissionspegel-Anteil erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung über ebenem Gelände entstehen würde, wenn von jedem qm Grundfläche seines Grundstücks der Schalleistungspegel IFBS abgestrahlt würde.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 30 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

Immissionswirksam bedeutet in diesem Zusammenhang, dass nicht die tatsächlich abgestrahlte Schalleistung einer Anlage entscheidet, sondern die Schalleistung, die unter Einbeziehung evtl. Dämpfungen und Abschirmungen an den zu berücksichtigenden Immissions-Aufpunkten den gleichen Immissionspegel erzeugt, wie die frei abstrahlende Ersatzschallquelle an gleicher Stelle.

Die tatsächliche Schalleistung darf im Einzelfall demnach erhöht werden, wenn bezüglich der relevanten Immissions-Aufpunkte sekundäre Schallminderungs-Maßnahmen (z. B. Abschirmung durch Wälle, Gebäude o. ä.) durch den Betreiber auf seiner Fläche oder Wälle/Schirme im Immissionsbereich oder bestehenden Gebäude auf dem Ausbreitungsweg vorhanden sind bzw. hergestellt werden.

Die Erhöhung entspricht dem dabei erzielten Abschirmwert (Einfügungsdämpfung). Es muss sichergestellt werden, dass die entsprechende Abschirmung während des Betriebes der Anlage dauernd Bestand hat.

Vor der Realisierung eines Einzelvorhabens ist auf der Grundlage der konkreten Planung durch eine Geräuschimmissions-Prognose (Beurteilung nach TA-Lärm) der Nachweis zu erbringen, dass der für die jeweilige Teilfläche geltende IFBS eingehalten wird.

Da die höchstzulässige tatsächlich abgestrahlte Schalleistung aufgrund unterschiedlicher Einfügungsdämpfungen und Richtwirkungen bei gleichen FBS vom Immissions-Aufpunkt abhängig ist, muss durch eine Geräuschimmissions-Prognose weiterhin der Nachweis erbracht werden, dass die im gutachterlichen Bericht Be-Nr. 4909-00-2K, Ingenieurbüro Schwetzke & Partner, Dortmund (Anlage zum Bebauungsplan) angegebenen Teil-Immissionspegel der jeweiligen Fläche an den untersuchten nächstgelegenen Immissions-Aufpunkten ebenfalls eingehalten werden.

Weiterhin ist durch eine Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" nachzuweisen, dass durch das Zusammenwirken mit den Anlagengeräuschen auf dem Betriebsgrundstück die tabellarisch aufgeführten Immissionspegel-Anteile durch den der Anlage zuzuordnenden Kfz-Verkehr auf den Erschließungsstraßen nicht überschritten werden.

Betriebe und Anlagen, deren Geräuschemissionen die festgesetzten IFBS überschreiten, sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch den Beurteilungspegel ihrer Geräuschimmissionen (nach TA-Lärm) unter Berücksichtigung der Immissionspegel-Anteile L_p aller anderen Teilflächen und der vorhandenen Gewerbebetriebe außerhalb des Bebauungsplanes die Einhaltung der Geräuschimmissions-Richtwerte/Orientierungswerte sichergestellt ist.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 31 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

Soll bei einem Einzelvorhaben nicht eine komplette Teilfläche, sondern nur ein gewisser Anteil davon genutzt werden oder sollen zwei oder mehrere Teilflächen für eine Anlage zusammengefasst werden, so ist der sich ergebende Immissionspegel-Anteil im Rahmen der Prognose auf die in den textlichen Festsetzungen angegebenen Pegel der Teilfläche nachzuweisen.

9. Entwässerungskonzept

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

Beim Plangebiet Lothringen IV sind diese Ausnahmesituationen hinsichtlich einer Versickerung aufgrund der Bodenverunreinigungen gegeben.

Der Sanierungsplan fordert für große Teile der Sanierungszonen den Zutritt von Niederschlagswasser nachhaltig zu unterbinden, da somit der Haupteintragspfad unterbrochen wird. Bei einer Sicherung der Bodenbelastungen ist eine Abnahme der Schadstoffgehalte des quartären Grundwassers im Abstrom des Altstandortes zu erwarten.

Zur Erarbeitung eines alternativen Entwässerungskonzeptes wurde die Dipl.-Ing. Willi Hördermann Ingenieurgesellschaft bmH beauftragt.

Danach soll das geplante Gewerbegebiet vorwiegend im Trennsystem entwässert werden. Lediglich die an den vorhandenen Verkehrswegen gelegenen MI- und GE-Flächen entwässern in die Mischwasserkanäle in der Dietrich-Benking- und Hiltroper Straße, wobei das Oberflächenwasser hier gedrosselt eingeleitet wird.

Das gesamte übrige Oberflächenwasser einschließlich der Straßenentwässerung wird über Regenwasserleitungen gesammelt und getrennt abgeführt.

Im südlichen Plangebiet werden die Regenwasserleitungen als offene Gräben gestaltet und münden in ein Regenklärbecken und von hier aus in ein offenes Regenrückhaltebecken. Als Überlauf wird der vorhandene Durchlass unter der BAB A 43 mit Weiterleitung in den Grummer Bach genutzt.

Weitere Einzelheiten, insbesondere zur Entwässerung der WA- und der als Grünfläche gestalteten Umlagerungsfläche, können dem Erläuterungsbericht entnommen werden. Das Entwässerungskonzept gehört zum Bebauungsplanentwurf.

In die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes wird die Lage des Regenklär- und Regenrückhaltebeckens sowie die offenen Entwässerungsmulden aufgenommen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 32 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

10. Denkmalschutz

Nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde Bochum sind im Bereich des Bebauungsplanes keine denkmalverdächtigen obertägigen Baudenkmäler vorhanden.

Hinsichtlich der Bodendenkmäler gab das Amt für Bodendenkmalpflege ebenfalls keine Hinweise. Da jedoch bei Erdarbeiten bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können, wird folgender Hinweis 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.: 02761/1261; FAX 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens für drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

11. Flächenbilanz

Gewerbegebiet (GE)	11,4 ha
Mischgebiet (MI)	1,1 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,5 ha
Versorgungsfläche	0,4 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3,8 ha
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -	7,8 ha
Fläche für die Forstwirtschaft	4,0 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltebecken -	1,5 ha
Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	<u>0,6 ha</u>
Gesamtfläche	<u>34,1 ha</u>

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 33 -

Vorlage Nr. 20060934/00

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

12. Kosten

Die Gesamtkosten für die Sanierung sowie die Baureifmachung einschließlich des Straßen- und Kanalbaus und die Begrünungsmaßnahmen belaufen sich auf geschätzte 12 Mio. DM. Davon trägt die EGR einen Eigenanteil von 50 %; der übrige Teil wird durch Zuschüsse des Landes NRW finanziert.

Zu b)

Der Bebauungsplan Nr. 393 a - Gewerbepark Hiltrop - Lothringen IV - Teil I -, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 14.02.2001 in Kraft gesetzt.