

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 4 -

Vorlage Nr. 20062026/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Bezeichnung der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 537 c - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 537 -  
Grabelohstraße - für ein Gebiet südl. der Oberstraße, westl. und östl. der  
Grabelohstraße, nördl. der Bahnlinie Bochum - Witten

- hier:
- a) Satzungsbeschluss und Beschluss über eine Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 537 c (§ 10 BauGB)
  - b) Rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes zum 03.12.2005

**Zu a)**

## **SATZUNGSBESCHLUSS:**

Der Bebauungsplan Nr. 537 c - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 537 - Grabelohstraße - für ein Gebiet südl. der Oberstraße, westl. und östl. der Grabelohstraße, nördl. der Bahnlinie Bochum - Witten, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird als Satzung beschlossen.

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 537 c**

Es wird folgende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 537 c beschlossen (§ 9 Abs. 8 BauGB):

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 5 -

Vorlage Nr. 20062026/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

## STADT BOCHUM Begründung

### gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 537 c - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 537 - Grabelohstraße-** für ein Gebiet für ein Gebiet südl. der Oberstraße, westl. und östl. der Grabelohstraße, nördl. der Bahnlinie Bochum - Witten

1. Flächennutzungsplanung
2. Geltungsbereich
3. Bebauungsplan
  - 3.1 Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
  - 3.2 Bestand und geltendes Planungsrecht
4. Bebauungsplanverfahren
5. Planinhalt
  - 5.1 Zweck und wesentliche Auswirkungen
  - 5.2 Grundsätze der Abwägung
  - 5.3 Städtebauliches Konzept
  - 5.4 Festsetzungen
    - 5.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 5.4.2 Erschließung
    - 5.4.3 Flächen für Wald
  - 5.5 Kennzeichnungen
  - 5.6 Hinweise
6. Eingriffsregelung/Umweltbericht
7. Flächenbilanz
8. Kosten

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 6 -

Vorlage Nr. 20062026/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

## 1. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2. Geltungsbereich

Der Bereich des Änderungsplanes Nr. 537 c umfasst im wesentlichen den östlichen Bereich der Grabelohstraße, in dem der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 537 "Fläche für Gemeinbedarf -Schule", WA-Gebiet und öffentliche Grünfläche - Spielplatz - vorsieht.

## 3. Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplanes Nr. 537 setzt "Fläche für Gemeinbedarf -Schule", WA-Gebiet, öffentliche Grünfläche - Spielplatz - und Straßenverkehrsflächen fest.

### 3.1 Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 537 weist die Grabelohstraße im mittleren Planbereich mit einer Verschwenkung nach Osten aus. Diese Verschwenkung erschien aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt in Planung befindlichen Schnellzugstrecke Dortmund/Hagen erforderlich. Beim späteren Planfeststellungsverfahren konnte jedoch die neue Brücke an die vorhandene Grabelohstraße angebunden werden. Die vorhandene Grabelohstraße wurde in der Folgezeit in der vorhandenen geraden Verkehrsführung ohne die Verschwenkung als Erschließungsstraße endgültig hergestellt. Sie weicht daher von den Festsetzungen ab.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule ist im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund der Änderung der demographischen Entwicklung ein Altenpflegeheim errichtet worden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 537 c soll der Bebauungsplan im wesentlichen an die heutige Situation "Grabelohstraße" angepasst werden.

### 3.2 Bestand und geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 537 ist seit dem 17.12.1981 rechtsverbindlich.

Die seit dem 19.01.1989 rechtverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 537 b) beinhaltet die Rücknahme einer Teilfläche aus der ausgewiesenen Schulfläche zu Wohnzwecken.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20062026/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 537 c wird nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der neuen Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der jetzt geltenden Fassung BGBl. III/ FNA 213-1) durchgeführt, da die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung (Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 537 WA-Gebiete, Flächen für Gemeinbedarf, Straßenverkehrsflächen) nicht berührt.

Die 2. Änderung beinhaltet die planerische Neuordnung des festgesetzten WA, da die Gabelohstraße im vorhandenen Verlauf verbleibt.

Das Vereinfachte Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB erfordert keine Umweltprüfung und keine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das ist im vorliegenden Planverfahren der Fall, so dass sowohl auf eine detaillierte Umweltprüfung als auch auf eine frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet wird.

Der Bebauungsplan Nr. 537 weist die Gabelohstraße im mittleren Planbereich mit einer Verschwenkung nach Osten aus. Diese Verschwenkung erschien aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt in Planung befindlichen Schnellzugstrecke Dortmund/Hagen erforderlich. Beim späteren Planfeststellungsverfahren konnte jedoch die neue Brücke an die vorhandene Gabelohstraße angebunden werden. Die vorhandene Gabelohstraße wurde in der Folgezeit in der vorhandenen geraden Verkehrsführung ohne die Verschwenkung als Erschließungsstraße endgültig hergestellt und wird so im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule ist im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund der Änderung der demographischen Entwicklung ein Altenpflegeheim errichtet worden. Dieses Alten- und Pflegeheim wird im Bebauungsplan so detailliert festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 537 c soll der Bebauungsplan im wesentlichen an die heutige Situation "Gabelohstraße" angepasst werden.

#### **4. Bebauungsplanverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 537 c - Gabelohstraße - wurde gemeinsam mit dem Auslegungsbeschluss am 28.06.2005 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag in der Zeit vom 20.07.2005 bis 22.08.2005 öffentlich aus. Private Stellungnahmen wurden in diesem Zeitraum insbesondere bezüglich der WA-Gebietsausweisung vorgebracht. Diese haben die Verwaltung veranlasst, eine geringfügige Änderung der ursprünglich vorgesehenen Festsetzungen vorzuschlagen (vgl. Änderungsplan Nr. 1).

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen wurden in der Beschlussvorlage 20052448/00 zur Sitzung des Rates am 24.11.2005 in den Änderungsplan Nr. 1 nachrichtlich übernommen.

Beschlossen wurde in der Sitzung des Rates am 24.11.2005 der Grundrissplan und der Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 537 c.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20062026/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

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 Bebauungsaussagen 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. 537 c, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1, behoben werden. Nach dieser Vorschrift ist es auch möglich, den Plan rückwirkend in Kraft zu setzen.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Zweck und wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 537 c sollen die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 537 im wesentlichen an die vorhandene Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche "Grabelohstraße" und den Bebauungsbestand angepasst werden.

Das im Bebauungsplan Nr. 537 westlich der geplanten Grabelohstraße direkt angrenzende, festgesetzte WA-Gebiet wird planerisch neu geordnet. Nur die heute brachliegende Fläche zwischen der Grabelohstraße und dem Altenpflegeheim soll zur Aktivierung von Wohnbaulandpotentialen noch als Wohngebiet ausgewiesen werden. Sie eignet sich für eine Bebauung bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der angrenzenden Bebauung zur Bedarfsdeckung an größeren Wohneinheiten.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 537 c sollen die Erschließungskostenbeiträge für die Grabelohstraße abgerechnet werden.

### 5.2 Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20062026/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Zweck des Bebauungsplanes Nr. 537 c ist im wesentlichen die planungsrechtliche Anpassung an die vorhandene Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche "Grabelohstraße". Bis auf das neue Wohngebiet entlang der Grabelohstraße wird die vorhandene Situation festgeschrieben. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 537 c sollen dann die Erschließungskostenbeiträge für die Grabelohstraße abgerechnet werden.

Die Bereitstellung von bereits erschlossenem Wohnbauland innerhalb eines gewachsenen Wohnquartiers mit überdurchschnittlich guten Wohnverhältnissen in günstiger Lage zum Zentrum Langendreer-Markt trägt dem in § 1a Abs. 1 BauGB niedergelegten Ziel der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" Rechnung. Durch die Nutzung innerstädtischer Nachverdichtungspotenziale kann die vorhandene soziale und technische Infrastruktur effizienter genutzt und gleichzeitig die noch unbebauten Landschaftsräume vor der Inanspruchnahme durch Siedlungstätigkeit bewahrt werden.

Gleichzeitig wird durch die Bereitstellung von qualitativ hochwertigen Wohnbauland der gerade im Ruhrgebiet zu beobachtenden Bevölkerungsabnahme bei gleichzeitig zu konstatierenden Suburbanisierungsprozessen in den Umlandgemeinden entgegengewirkt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass trotz der zu weiten Teilen entspannten Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt auch in Zukunft ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen bestehen wird. Dies ist auf den steigenden Wohnflächenverbrauch pro Einwohner sowie auf neue Formen des Zusammenlebens der Bevölkerung, die neue, differenzierte Anforderungen an den Wohnungsmarkt nach sich ziehen, zurückzuführen. Außerdem haben Untersuchungen für Bochum gezeigt, dass vor allem die Gruppe der selbstnutzenden Bauherren wegen eines teilweise unzureichenden Angebotes in Bochum in Nachbargemeinden abwandert.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass durch die Nachverdichtung im Wohnbestand entlang der Grabelohstraße einer negativen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt, der Landschaftsraum geschont und die vorhandene kommunale Infrastruktur besser ausgelastet wird. Die Planung wird daher in besonderem Maße dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht. Zudem lässt sich die Planung schnell und ohne großen finanziellen Aufwand für die Stadt Bochum umsetzen.

Dennoch wirkt sich der Bebauungsplan auch negativ auf bestimmte öffentliche und private Belange aus, die in die Abwägung einzustellen sind:

Es wird befürchtet, dass bei einer hohen Dichte kleinere Wohnungen in den festgesetzten Baugrenzen Gebäude entstehen könnten, die zu einem problematischen Siedlungsschwerpunkt mit sozialschwacher Struktur führen können.

Der genannten Befürchtung soll durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begegnet werden. Daher ist geplant:

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20062026/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Der Bebauungsplan erhält zu den Festsetzungen, dass im WA-Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, die einschränkende Ergänzung "im WA-Gebiet ist pro Gebäude höchstens eine Wohnung zulässig (§9 (1) Nr. 6 BauGB)". Durch die v.g. ergänzende Festsetzung wird klargestellt, dass hier Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser (max. II Vollgeschosse) errichtet werden sollen.

Auch ist zu berücksichtigen, dass das festgesetzte Wohngebiet hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 537 zurück bleibt.

Das allgemeine Wohngebiet wird von derzeit festgesetzten 5.160 qm auf 3.310 qm zurückgenommen und anstelle eines bis zu IV geschossigen Geschosswohnungsbaues nunmehr eine II geschossige Einfamilienhausbebauung festgesetzt.

In Bochum besteht nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhäusern. Der erforderliche Stellplatzbedarf ist innerhalb des ausgewiesenen WA-Gebietes möglich und vorgesehen.

Auf den festgesetzten Flächen für Wohngebäude können ca. 9 Wohneinheiten entstehen. Diese ca. 9 Wohneinheiten verändern die Bewohnerstruktur nicht.

Darüber hinaus wird behauptet, die Fläche zwischen Gabelohstraße und dem Altenheim sei nur zum Abstand und zum Schutz des Wohnheimes vor Emmissionen aus der Gabelohstraße für eine Grünfläche/Parkanlage geeignet.

Gegenüber den derzeitigen Festsetzungen kommt es zu erheblichen Verbesserungen im Plangebiet, die der vorhandenen sowie geplanten Wohnnutzung dienlich sind.

So wird die öffentliche Verkehrsfläche Gabelohstraße von derzeit festgesetzten 4.080 qm auf die heutige Situation mit 2.270 qm reduziert und keine zusätzliche Verkehrsfläche neu festgesetzt, da eine Neuplanung nicht mehr erforderlich ist. Die hinzukommende Wohnnutzung führt zu einer intensiveren Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur.

Die im Plangebiet festgesetzten Grün- und Freiflächen werden von ca. 2.370 qm auf ca. 6.270 qm erhöht. Mit der festgesetzten Waldfläche wird der Übergang zu den angrenzenden Grünflächen hergestellt. Diese Grünflächen übernehmen und verbessern die Naherholungsfunktion für die vorhandene als auch geplante Bebauung.

### 5.3 Städtebauliches Konzept

Die Gabelohstraße, in der vorhandenen geraden Verkehrsführung ohne die Verschwenkung als Erschließungsstraße, ist ausreichend groß bemessen und damit Grundlage des städtebaulichen Konzeptes zur Anpassung an die heutige Situation insbesondere östlich der Gabelohstraße.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 537 c soll aufgrund seiner ausreichenden Größe das Alten- und Pflegeheim, in seinem Bestand festgesetzt werden.

Das im Bebauungsplan Nr. 537 westlich der geplanten Gabelohstraße direkt angrenzende, festgesetzte WA-Gebiet wird planerisch neu geordnet. Nur die heute brachliegende Fläche zwischen der Gabelohstraße und dem Altenpflegeheim soll noch als Wohngebiet ausgewiesen werden. Sie eignet sich für eine Bebauung bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der angrenzenden Bebauung zur Bedarfsdeckung an größeren Wohneinheiten.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20062026/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Im südöstlichen Plangebiet ist teilweise ein Wald entstanden. Um den Übergang zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen, sollen hier Flächen für Wald festgesetzt werden.

## 5.4 Festsetzungen

### 5.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Fläche für Gemeinbedarf -Altenpflegeheim-

Auf der im Bebauungsplan Nr. 537 ausgewiesenen "Fläche für Gemeinbedarf -Schule" wurde nach der Befreiung von den Festsetzungen des v.g. Bebauungsplanes ein Alten- und Pflegeheim errichtet. Entsprechend der ausgeübten vorhandenen Nutzung wird dieser Bereich als "Fläche für Gemeinbedarf -Altenpflegeheim-" im Bebauungsplan festgesetzt. Die Ausweisung der Geschossigkeit mit drei Geschossen bzw. IV Geschossen für den Treppenhaukern entspricht der vorhandenen Bebauung und nimmt die vorhandene Siedlungsstruktur auf.

#### Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Das im Bebauungsplan Nr. 537 westlich der geplanten Grabelohstraße direkt angrenzende, festgesetzte WA-Gebiet wird planerisch neu geordnet. Nur die heute brachliegende Fläche zwischen der Grabelohstraße und dem Altenpflegeheim wird noch als Wohngebiet ausgewiesen. Sie eignet sich für eine Bebauung. Entsprechend der angrenzenden Bebauung sind Einzel- und Doppelhäuser geplant. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wird die Festsetzung dahingehend konkretisiert, dass pro Gebäude höchstens eine Wohnung zulässig ist (§9 (1) Nr. 6 BauGB). Andere Nutzungen wurden nicht in Betracht gezogen, da es hierfür keine erkennbaren Gründe gibt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO auf 0,4 festgesetzt, die Anzahl der Vollgeschosse soll zwei Geschosse betragen.

Die GFZ soll mit 0,8 ausgewiesen werden.

Die Geschossigkeit nimmt die vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur auf und fügt sich in das Landschaftsbild ein.

Der Bedarf an großflächigen Wohneinheiten ist gegeben.

Die erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen sind im Ortsteil Langendreer vorhanden.

### 5.4.2 Erschließung

#### Öffentliche Erschließung

Die Grabelohstraße, die das Plangebiet erschließt, wird im ausreichend groß bemessenen vorhandenen Straßenraum als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt

Im westlichen Bereich der Grabelohstraße liegt die Ferngasleitung Nr. 9/2/3 der E.ON Ruhrgas AG, DN 400, Katasterplan 6, mit Betriebskabel, Schutzstreifen 10 m.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20062026/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 369 an der Haltestelle "Am Mühlenkamp" sowohl an das Zentrum von Bochum-Langendreer als auch an Dortmund-Lütgendortmund angebunden.

## Private Erschließung

Es werden im Zufahrtsbereich des Altenpflegeheimes von der Grabelohstraße Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Bebauung Grabelohstraße 19, 21, 23, 25, 27 und 29 festgesetzt. Das Zufahrtsrecht ist überdies jetzt schon durch Baulasten gesichert

## Stellplatzanlage

Die an der Grabelohstraße im Zufahrtsbereich des Altenpflegeheimes festgesetzten Flächen für Nebenanlagen -Stellplätze- sind der Bebauung Grabelohstraße 19, 21, 23, 25, 27 und 29 zugeordnet.

### 5.4.3 Flächen für Wald

Im Planbereich ist teilweise ein Wald entstanden. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als "Fläche für Wald" ausgewiesen. Die Abgrenzung der Fläche entspricht dem örtlichen Bestand.

## 5.5 Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan erhält folgende Kennzeichnung:

### Vom Bergbau betroffene Flächen

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

### Altlasten

Für die Bebauungsplanfläche liegen zur Zeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

### Ausgasungen

Das Grundstück liegt in der Zone 3 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen wahrscheinlich. Aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind,

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20062026/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

dringend empfohlen. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "TFH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44 135 Dortmund, Telefon: 0231 / 54 10-0 abzustimmen.

Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Daher sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH<sub>4</sub>-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

#### 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 zu verständigen.

Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet und 4 vermutliche Blindgängereinschläge erkennen. Das Absuchen der Freiflächen und Baugruben durch den Kampfmittelräumdienst ist erforderlich. Auf die Fundstellenummer der Luftbildauswertung ist Bezug zu nehmen.

#### Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes gilt, sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, dass die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten werden müssen. Die chemische Analytik hierzu ist im Umweltamt - Gruppe Altlasten und Bodenschutz- einzureichen.

## 5.6 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgende Hinweise:

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 537 aufgehoben.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20062026/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

## 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

## Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalverdächtigen obertägigen Baudenkmäler.

## Entwässerung

Das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a LWG zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Es ist darauf hinzuwirken, dass auch Gebäudedränagen nicht an die städtische Kanalisation angeschlossen werden. Handelt es sich beim Entwässerungssystem um Mischkanalisation, dann dürfen Dränagen nicht angeschlossen werden (§9 (1) Nr. 14 BauGB). Das Schmutzwasser der Häuser ist dem dortigen Straßenkanal Gabelohstraße zuzuführen.

## 6. Eingriffsregelung/Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 537 c wird nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der neuen Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), (BGBl. III/ FNA 213-1) durchgeführt, da die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung (Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 537 WA-Gebiete, Flächen für Gemeinbedarf, Straßenverkehrsflächen) nicht berühren.

## 7. Flächenbilanz

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20062026/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

	Bebauungsplan Nr. 537	<b>Bebauungsplan Nr. 537 c</b>
Flächen für Gemeinbedarf	11.790 qm	
Flächen für Gemeinbedarf -Altenpflegeheim-		11.550 qm
Allgemeine Wohngebiete	5.160 qm	3.310 qm
Öffentliche Grünfläche -Spielplatz- Flächen für Wald	2.370 qm	6.270 qm
Verkehrsfläche	<u>4.080 qm</u> 23.400 qm	<u>2.270 qm</u> <b>23.400 qm</b>

## 8. Kosten

Kosten für die Erschließung des Planbereiches entstehen nicht, da die Fläche aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung erschlossen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 537 c - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 537 -Grabelohstraße- erhält folgende zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB):

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20062026/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

## Stadt Bochum

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

#### **Bebauungsplan Nr. 537 c - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 537 - Grabelohstraße-**

für ein Gebiet südl. der Oberstraße, westl. und östl. der Grabelohstraße, nördl. der Bahnlinie Bochum - Witten

Der gültige Bebauungsplan Nr. 537 weist die Grabelohstraße im mittleren Planbereich mit einer Verschwenkung nach Osten aus. Diese Verschwenkung erschien aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt in Planung befindlichen Schnellzugstrecke Dortmund/Hagen erforderlich. Beim späteren Planfeststellungsverfahren konnte jedoch die neue Brücke an die vorhandene Grabelohstraße angebunden werden. Die vorhandene Grabelohstraße wurde in der Folgezeit in der vorhandenen geraden Verkehrsführung ohne die Verschwenkung als Erschließungsstraße endgültig hergestellt.

Im Bereich der -Gemeinbedarfsfläche-Schule- ist im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund der Änderung der demographischen Entwicklung ein Altenpflegeheim errichtet worden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 537 c wird der Bebauungsplan Nr. 537 im wesentlichen an die heutige Situation "Grabelohstraße" angepasst. Insbesondere durch die Bestandssicherung des Waldes stellt diese Planung aus ökologischer Sicht einen wesentlichen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft dar, als der bestehende Bebauungsplan.

Das Verfahren wurde, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, nach § 13 BauGB durchgeführt.

Dementsprechend konnte auf die Umweltprüfung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind Befürchtungen geäußert worden, dass die geplante Festsetzung des WA-Gebietes eine stark verdichtete Bebauung zulasse. Hierdurch wird eine Verschlechterung der Sozialstruktur im Wohnquartier Grabelohstraße befürchtet. Aufgrund dieser Befürchtung ist im Bebauungsplan eine zusätzliche Festsetzung getroffen worden, wonach im WA-Gebiet pro Gebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Eine Verschlechterung der Sozialstruktur ist somit aufgrund der nur noch geringen Zunahme der Wohneinheiten nicht zu erwarten.

Im Weiteren sind im Planverfahren folgende Alternativen in Betracht gezogen worden:

1. Beibehaltung des derzeitigen Planungsrechtes.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20062026/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Dieser Alternative wurde aus Gründen des zusätzlichen Eingriffes in Natur und Landschaft sowie der hohen Kosten für den Straßenausbau nicht gefolgt.

2. Freihaltung des festgesetzten WA-Gebietes von Bebauung und Festsetzung als Grünfläche oder Zuordnung dieses Bereiches zur Altenwohnanlage.

Aufgrund des weiterhin vorhandenen Bedarfes an Einfamilienhäusern in integrierter Lage und der vorhandenen Erschließung dieser Fläche wurde der Festsetzung der Fläche als WA-Gebiet mit der einschränkenden Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser sowie der weiter einschränkenden Festsetzung, dass nur eine Wohnung pro Gebäude zulässig ist, der Vorrang eingeräumt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im wesentlichen um Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gebeten und Aussagen zum ÖPNV sowie zur Entwässerungssituation getroffen.

Die vorgetragenen Anregungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **Zu b)**

Der Bebauungsplan Nr. 537 c - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 537 - Grabeloh-straße -, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 03.12.2005 in Kraft gesetzt.