

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 5 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

Stadt Bochum

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 679 I - Havkenscheider Feld - für ein Gebiet nördlich des
Werner Hellweges, westlich des Sudbeckenpfades, südlich und östlich der
Havkenscheider Straße teilweise

Inhalt:

1. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)
 - 2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 2.3 Gebietsentwicklungsplan
 - 2.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung
4. Flächennutzungsplanung
5. Planverfahren
6. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 6.1 Allgemeine Wohngebiete
 - 6.2 Mischgebiete
 - 6.3 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte
 - 6.4 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
 - 6.5 Öffentliche Grünfläche - Dauerkleingärten
 - 6.6 Öffentliche Grünanlage - Kinderspielplatz
 - 6.7 Kinder- und Jugendeinrichtungen
7. Erschließung
 - 7.1 Äußere Erschließung
 - 7.2 Innere Erschließung
 - 7.3 Versorgung

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 6 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

8. Öffentlicher Personennahverkehr
9. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen
10. Lärmschutz
11. Entwässerung
12. Kennzeichnungen
 - 12.1 Bergbau
13. Hinweise
 - 13.1 Aufhebung ortsbaurechtlicher Vorschriften
 - 13.2 Bodendenkmäler
 - 13.3 Kampfmittelbeseitigung
14. Flächenbilanz und Kosten

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

1. Anlass, Absicht und Erfordernis des Planung

Die Neustrukturierung und Bebauung bisher wenig beachteter Stadträume, deren Entwicklung durch das schnelle Siedlungswachstum der Vergangenheit überholt wurde, ist für die Bochumer Stadtentwicklung eine der wichtigsten und interessantesten Aufgaben der nächsten Jahre. Dies gilt u. a. für eine Fläche im Osten des Bochumer Stadtgebietes, mit dem Ziel, einer Siedlungsarrondierung nördlich des Stadtteils Laer. Eine Mischung aus öffentlichem und privaten-finanziertem Wohnungsbau soll den Schwerpunkt der Neukonzeption bilden. Die Anforderungen an eine zeitgemäße, qualitätsvolle und ressourcenschonende Wohnbebauung sollen hierbei beachtet werden. Die Konzeption für eine neue Wohnbebauung im Stadtteil Laer ist ein Beitrag der Stadt Bochum, um auf die derzeit angespannte Wohnungsmarktsituation zu reagieren. Eine möglichst intensive Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche für Wohnungsbauvorhaben ist ein Beitrag zur Lösung der Wohnungsmarktprobleme. Durch die bauliche Inanspruchnahme siedlungs- und infrastrukturell integrierter Flächen für den Wohnungsbau kann ein wichtiger Beitrag zu einer Innenentwicklung geleistet werden. Gleichzeitig können so Verkehre reduziert und schutzwürdige Freiräume an der Peripherie der Stadt geschont werden. Über den aktuellen Handlungsbedarf hinaus soll die Entwicklung der Flächen am "Werner Hellweg" jedoch auch die langfristige Sicherung geeigneter Bauflächen und Nachverdichtungsareale innerhalb der Bochumer Stadtgrenzen gewährleisten.

Der Widerspruch zwischen weiteren Flächenausweisungen zur baulichen Ergänzung bestehender Stadtquartiere und dem konsequenten Schutz der innerstädtischen Freiräume soll durch eine beispielhafte städtebauliche Konzeption gemindert werden. Wichtige Zielsetzung ist deshalb, die vorhandenen Siedlungsstrukturen im Stadtteil Laer durch eine städtebauliche

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

Neukonzeption zu arrondieren und gleichzeitig den Übergangsbereich zum innerstädtischen Freiraum klar zu definieren. Das Planungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich zu einem wichtigen Grünzug im Stadtgebiet von Bochum. Die Potentiale des Standortes machen es plausibel, ein ressourcenschonendes und qualitätsvolles Quartier mit eigenständigem Charakter zu entwickeln, das eine Verzahnung von Stadt und Freiraum ermöglicht.

Trotz der isolierten Lage liegen in diesem Areal schützenswerte und vor allem ergänzungsfähige Freiflächen, die mit den umgebenden Grünräumen vernetzt sind. Unter klimatischen Gesichtspunkten sind diese Freiräume gerade für die Bochumer Innenstadt von Bedeutung.

Darüber hinaus ist das Areal als Durchgangstation des verzweigten Fuß- und Radwegnetzes im Bochumer Osten über die stadträumlichen Barrieren hinweg erlebbar und für die Naherholung der Bochumer Bevölkerung bedeutsam.

Die Entwicklung einer Wohnbebauung soll deshalb nicht nur die auslaufende Siedlungsstruktur von Laer arrondieren. Durch das neuzuschaffende Angebot von qualitätsvollen Wohnungen soll es nach Möglichkeit gelingen, attraktives "innerstädtischen Wohnen" zu ermöglichen und gleichzeitig die umgebenden Stadträume aufzuwerten. Das Teilgebiet der ehemaligen Werkswohnungen der Firma Opel soll im Zuge dieser angestrebten Entwicklung mit in das städtebauliche Gesamtkonzept einbezogen und in den Stadtteil integriert werden. Die ehemaligen Opel-Wohntürme erhalten dabei Bestandschutz. Die mögliche Deponieflächenerweiterung hält von diesen Gebäuden den notwendigen Mindestabstand ein.

Die angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2. 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. im nachstehenden Programm und Plänen dargestellt und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

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.

Gemäß Teil B des LEP NRW sind für Bochum in Freiraumbereichen die Darstellung und Funktion Freiraum, Waldgebiete sowie Uferzonen und Talauen, die für die öffentliche Wasserversorgung herangezogen werden oder sich dafür eignen (Ruhrtal), zutreffend.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.

So sind Voraussetzungen für die Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentralen 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.

Die Ziele des Landesentwicklung, die zugleich Vorgaben für die gemeindliche Planung darstellen, sind im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 05.10.1989 enthalten.

2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Das Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.1974, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16.05.1989 macht - auf die beabsichtigten Planungen und Nutzungsdarstellungen bezogen - folgende Aussagen:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

Nach § 1 - Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes - ist die räumliche Struktur des Landes unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung, der natürlichen Gegebenheiten, der Erfordernisse des Umweltschutzes sowie der infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Erfordernisse so zu entwickeln, dass sie der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gesellschaft am besten dient.

2.3 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklung Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahre 1986 wird das Planungsgebiet zum größten Teil als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt.

Ziel 18 (1) des vorgenannten Gebietsentwicklungsplanes besagt:
Durch Bauleitplanung und Wohnungsbauförderung sollen die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden, der dann quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

Ziel 18 (2):
Muss insbesondere in den Städten des Ballungskernes und den industriell geprägten, städtebaulich verdichteten Städten der Ballungsrandzone darauf hingewirkt werden, dass die Zahl der Wohnungen im Geschossbau vergrößert und der Wohnungsbestand erhalten wird.

Entsprechend Ziel 19:
soll zur Verbesserung der Siedlungsstruktur die Verdichtung in den Wohnsiedlungsbereichen angestrebt werden.

Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung muss in der kommunalen Bauleitplanung ein entsprechendes Angebot an Wohnflächen zur Verfügung gestellt werden (Ziel 20/1).

Ziel 21:
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.

Aus vorgenannten Zielen ergibt sich, dass bei der Beurteilung der weiteren baulichen Entwicklung in Gemeindeteilen somit in besonderem Maße darauf Rücksicht genommen werden muss, dass Baugebietsausweisungen der

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

landesplanerisch angestrebten Siedlungsstruktur der Gesamtgemeinde, insbesondere der Schwerpunktbildung nicht zuwiderlaufen.

Bei der Beachtung dieser landes- und regionalplanerischen Ziele ist zu berücksichtigen, dass die Gebietsdarstellungen der einzelnen Bereiche nur deren allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage festlegen.

Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Vorgaben sind die Voraussetzungen für die weitere innergemeindliche Entwicklung zu schaffen.

Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb dargestellter Wohnsiedlungsbereiche, so dass hier o. g. Ziele der Regionalplanung unter Hinweis auf den dringenden Wohnungsbedarf sowie die angemessene Ausstattung der Bevölkerung mit Wohnungen in Betracht kommen.

2.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden bei der Bezirksregierung Arnsberg erfragt und die Anpassung der beabsichtigten Änderung mit Verfügung vom 23.06.1995 bzw. 19.08.1998 für den Bebauungsplanbereich Nr. 679 I bestätigt.

3. Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung

Von den Ursprüngen der Siedlungsentwicklung in Laer gibt es heute nur wenig sichtbare Spuren. Die schnelle Industrialisierung, die nicht nur für Bochum, sondern für das gesamte Ruhrgebiet charakteristisch war und zur Zersiedlung und Auflösung der ursprünglichen dörflichen Siedlungsstruktur führte, ist in der Nähe des Plangebietes noch deutlich ablesbar. Einige auch heute teilweise noch landwirtschaftlich genutzte Hofstellen mit den dazugehörigen Ackerflächen befinden sich im "Grünen Band" im Norden des Plangebietes. Die Höfe, eingebettet in die alten Vegetationsbestände, wirken zwischen den Trassenführungen von Schnellstraße und Bahnlinie wie die letzten "Überlebenden" einer längst vergangenen Zeit.

Vom alten Werner Hellweg, der als wichtiger Handelsweg der Region und als Verbindungsstrang zwischen den Städten Bochum und Dortmund von enormer Bedeutung war, sind kaum Elemente sichtbar geblieben. Einzelne Parzellierungen, die sich auch bis in die Änderungsfläche erstrecken, deuten hier die für den Hellweg charakteristische straßenbegleitende Bebauung mit den dazugehörigen langgestreckten und schmalen Grundstücken an. Die wenigen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

gründerzeitlichen Gebäude entlang der Alten Wittener Straße und Reste der ehemaligen Straßenbahnlinie sind weitere Zeugen der Stadtgeschichte im Bochumer Osten. Hier befinden sich auch heute noch die für Laer wichtigen öffentlichen Einrichtungen und einige Nahversorgungsangebote.

Das Wachstum des Stadtteils Laer nach dem Zweiten Weltkrieg ist eng verknüpft mit der Entwicklung des Standortes der Zeche "Dannenbaum", die in der Bergbaukrise 1960 mit fast 1500 Beschäftigten die Förderung von Kohle einstellen musste. Schon kurze Zeit später, im Jahr 1961/62 errichtete Opel auf dem Gelände der Zeche ein neues Produktionswerk für Kraftfahrzeuge und eröffnete damit eine neue Ära in der Geschichte von Laer.

Das rasche Siedlungswachstum der 60er und 70er Jahre, das auch durch die Ansiedlung des Opel-Werkes begünstigt wurde, prägt die Stadtstruktur in Laer bis zum heutigen Zeitpunkt. Neben den Erweiterungen durch mehrgeschossige Mietwohnungsbauten vor allem Anfang der sechziger Jahre, gab es in der jüngeren Vergangenheit Siedlungsergänzungen mit Reihen- und Stadthäusern als Eigenheime, die den veränderten Wohnansprüchen nach individuellem Wohnen mit eigenen Gartengrundstücken gerecht wurden.

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 30.03.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 3 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B1, B2, C) die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Altenbochum, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.1998 = 11.562. Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 von heute 23.456 auf 23.000 sinken.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

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 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.

Aufgrund dieser steigenden Ansprüche an Wohnfläche ist trotz geringfügig sinkender Bevölkerung in Altenbochum die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum nötig.

4. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum ist seit dem 31.01.1980 wirksam. Gem. § 5 Baugesetzbuch hat dieser Plan für das ganze 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 "Wohnbaufläche", "Gemischte Baufläche" und "Fläche für Dauerkleingarten, Sportplatz" - dar.

Die beabsichtigte Änderung der o. g. Nutzungsdarstellung erfordert die Durchführung eines Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens.

Im rechtskräftigen Landschaftsplan Bochum-Mitte/Ost ist teilweise ein temporäres Landschaftsschutzgebiet Nr. 12 festgesetzt. Der Textteil des Landschaftsplanes zum Landschaftsschutzgebiet lautet:

"Die Festsetzung gilt nur bis zur Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplanes oder einer Planfeststellung."

5. Planverfahren

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft vom 24.09.1996 bzw. des Rates vom 07.11.1996 eingeleitet.

Während der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat insbesondere der Umweltservice Bochum GmbH erhebliche Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen im östlichen Planbereich vorgetragen. Er begründet diese damit, dass sich die Planung zur Süderweiterung der Zentraldeponie Kornharpen aufgrund der derzeitigen abfallwirtschaftlichen Situation erst im Entwurfsstadium befindet.

Mit Beschluss des Rates vom 11.11.1994 im Rahmen der Schaffung der Entsorgungssicherheit für die Stadt wurde der Standort "ZDK-Süderweiterung" festgelegt. Hieraus ergibt sich, dass die potentielle Deponiefläche im Rahmen der Versorgung freizuhalten ist.

Die konkrete Planung für den in diesem Zusammenhang stehenden neuen Eingangsbereich der Süderweiterung der Zentraldeponie liegt ebenfalls nicht vor.

Ferner ist die Errichtung einer Park-and-Ride-Anlage mit Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und der Ausbau des ÖPNV selbst, nicht geklärt.

Der Westteil des Plangebietes gestaltet sich dagegen wesentlich unproblematischer. In Bezug auf die Deponieerweiterung werden die notwendigen Abstände eingehalten. Bezüglich der Erschließung sind der östliche und westliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 679 voneinander unabhängig.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Situation wurde der Planbereich geteilt in den Bebauungsplan Nr. 679 I (westlicher Teilbereich) und den Bebauungsplan Nr. 679 II (östlicher Teilbereich), der zu einem späterem Zeitpunkt weitergeführt wird.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 679 I verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen im Baugebiet selbst und auf den unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Dies bedingt eine Verlagerung der im Flächennutzungsplan dargestellten und im Bebauungsplan Nr. 324 festgesetzten Dauerkleingärten. Sie sollen weiter nördlich angeordnet werden. Hierzu war die Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplangebietes nach Norden erforderlich.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

In der Zeit vom 04.02.1997 bis 07.03.1997 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB einschließlich einer Bürgerversammlung am 18.02.1997 für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 679 statt.

Die sowohl in der Versammlung als auch schriftlich vorgetragenen Bedenken und Anregungen beziehen sich zum Bebauungsplan Nr. 679 I im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen
- Führung der Erschließungsstraße teilweise zu dicht an der vorhandenen Bebauung
- Forderung nach Beibehaltung der bestehenden Grünfläche hinter der Bebauung Werner Hellweg/Havkenscheider Straße
- Es besteht ein Fehlbedarf an Einrichtungen für Kinder und Jugendliche
- Im Anschluss an die bestehenden Gebäude am Werner Hellweg sollte eine Einfamilienhausbebauung angeordnet werden
- Genereller Verzicht auf eine Bebauung der heutigen Freiflächen
- Zweifel an der Notwendigkeit zusätzlichen Wohnraumes
- Fehlende Infrastruktur im Stadtteil Laer

Die während der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind, soweit sie den Bebauungsplan Nr. 679 I betreffen, in der Planung weitgehend berücksichtigt worden.

In der Zeit vom 19.08.1998 bis 18.09.1998, einschließlich, hat der Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind weitgehend identisch mit denen, die während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden. Aufgrund dieser Bedenken und Anregungen ist der Planentwurf gem. § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 BauGB in folgenden Punkten geändert worden:

- Streichung der irrtümlich mitgeteilten Tagesöffnung und Erweiterung der Gefahrenbereiche im östlichen Plangebiet
- Erweiterung der Gesamtfahrbahnbreite im Bereich des Einfamilienhausgebietes auf 6,0 m
- Erweiterung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und tlw. Änderung der Baugrenzen
- Redaktionelle Änderung der Kennzeichnungen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

Über die vorgebrachten Anregungen ist am 21.01.1999 in der Bezirksvertretung Bochum-Ost, am 19.01.1999 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft und am 11.02.1999 im Umweltausschuss beraten worden.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft am 23.02.1999 wurde das Thema erneut aufgegriffen und von der SPD-Fraktion sowie von der CDU-Fraktion die Bitte geäußert, die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet weiter zu reduzieren. Der Anteil an Geschosswohnungsbau solle zugunsten von mehr Einfamilienhäuser gesenkt werden.

Der Planentwurf ist deshalb im Bereich nördlich der vom Sudbeckenpfad ausgehenden östlichen Erschließungsstraße zum Teil überarbeitet worden.

Im Wesentliche beinhaltet die Änderung eine Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse nördlich der Erschließungsstraße anstelle von III-IV (minimal-maximal) auf II-Geschosse und damit verbunden, eine Reduzierung der GFZ von 1,2 auf 0,8.

Lediglich die unmittelbar nördlich der Haupteerschließungsstraße parallel begleitende Bebauung soll weiterhin als III-IV-geschossige Bebauung ausgewiesen bleiben.

Die festgesetzten Tiefgaragen sind dementsprechend reduziert und lagemäßig verändert worden.

Die Änderung ergibt sich aus dem Änderungsplan Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 679 I.

Der Bebauungsplan hat erneut für die Dauer von zwei Wochen öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Während der Auslegung konnten nur zu den im Änderungsplan Nr. 2 erfassten Änderungen Anregungen vorgetragen werden (§ 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Neue grundlegende Bedenken und Anregungen wurden auch hier nicht vorgetragen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 324 wird in den Überschneidungsbereichen durch diesen neuen Bebauungsplan Nr. 679 I nach dessen Rechtskraft ersetzt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

Für den Bereich des ursprünglich beschlossenen Plangebietes wurde zur Erschließung und Neugestaltung der bebauten und unbebauten Grundstücke die Umlegung (§ 45 ff BauGB) angeordnet, damit nach Lage, Form, und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entsteht.

Ein Fehler bei der Einleitung des Umlegungsverfahrens erfordert eine erneute Umlegungsanordnung, die sich auf den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 679 I mit Ausnahme der geplanten Dauerkleingartenanlage und der vorhandenen Bebauung an der Havkenscheider Straße und dem Werner Hellweg tlw. erstreckt.

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen wurden in der Beschlussvorlage 1999/935 zur Sitzung des Rates am 09.06.1999 in den Änderungsplan Nr. 1 und 2 nachrichtlich übernommen.

Beschlossen wurde in der Sitzung des Rates am 09.06.1999 der Grundrissplan und der Änderungsplan Nr. 1 und 2 zum Bebauungsplan Nr. 679 I.

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. 679 I, in der Fassung der Neuausfertigung (Zusammenfassung des Grundrissplanes und der Änderungspläne 1 und 2), behoben werden. Nach dieser Vorschrift ist es auch möglich, den Plan rückwirkend in Kraft zu setzen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Baunutzungsverordnung)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 18 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

Die im Hintergelände des Werner Hellweges vorgesehenen Wohnbebauung wird als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Sie schließt an die bandförmige Bebauung entlang des Werner Hellweges an und schafft so die Vernetzung mit dem vorhandenen Stadtgefüge. Es entsteht entlang des Werner Hellweges eine eher blockartige Struktur, während die U-förmigen Strukturen entlang des Grünzuges den Übergang von Stadt und Landschaft bilden. Die Form der neuen Stadtkante wird von der topographischen Situation des Geländes geprägt und läuft parallel zu der vorhandenen Geländekante, die durch einen dichten Vegetationsbewuchs gekennzeichnet ist.

Das Potential des Grünbereiches bietet für innerstädtisches Wohnen eine hohe Qualität an diesem Standort.

Die II-geschossige, U-förmige Bebauung mit einer GFZ von 0,8 (Einfamilienhäuser) entlang des Grünbereiches reagiert auf diese Standortgunst durch die Öffnung des Innenbereiches und schafft über die privaten Freibereiche eine direkte Vernetzung mit der Grünzone.

Im westlichen Plangebiet erstreckt sich, mit Abnahme der Wohndichte, um die vorhandene Mulde das Einfamilienhausgebiet in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (II-geschossig).

An der Havkenscheider Straße ist eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung bis zur neuen Erschließungsstraße in III-geschossiger Bauweise vorgesehen.

Nördlich der bestehenden Bebauung an der Havkenscheider Straße und südlich der neuen Erschließungsstraße wird die Bebauung II- bis III-geschossig festgesetzt.

Ein Teil der Bauflächen am Werner Hellweg ist fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt und wird aus diesem Grunde als WA-Fläche ausgewiesen.

Entlang des Sudbeckenpfades orientiert sich die Bebauung nach Westen (somit zur Deponie abgewandten Seite).

Die vorhandenen beiden Wohntürme bilden die Nordgrenze der Wohnbebauung. Sie liegen außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 679 I. Durch ergänzende nach Süden und Westen orientierte mehrgeschossige Bebauung wird diesen die heutige Dominanz genommen und sie werden so in die städtebauliche Gesamtstruktur eingefügt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 19 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

Die Planung bietet ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Wohnformen und Nutzungsgruppen.

Durch den Betrieb der Firma Opel können nachts, besonders bei Mitwindwetterlagen die schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete von 40 dB (A) für die Nachtzeit geringfügig überschritten werden.

6.2 Mischgebiete (§ 6 Baunutzungsverordnung)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb des MI-Gebietes nördlich des Werner Hellweges, westlich des Sudbeckenpfades ist ein Marktplatz als neue Mitte des Wohngebietes "Werner Hellweg" und als Bindungsglied zwischen der vorhandenen Bebauung südlich des Werner Hellweges und der neuen Bebauung vorgesehen. Die sich nach Westen anschließende Bebauung am Werner Hellweg wird ebenfalls teilweise als MI-Gebiet ausgewiesen, da dort einige Betriebe ansässig sind.

Als Mischgebiet wird ebenso die Bebauung im Kreuzungsbereich Werner Hellweg/Havkenscheider Straße ausgewiesen. Hier findet sich neben dem Wohnen auch ein Anteil gewerblicher Nutzung.

6.3 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte -

Westlich des Sudbeckenpfades sieht der Bebauungsplan eine Fläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte vor (Stadt Bochum). Da kein anderer Träger bekannt ist, soll die Fläche im Umlegungsverfahren zunächst der Stadt Bochum zugeteilt werden. Dies schließt nicht aus, dass sich zu einem späteren Zeitpunkt die Eigentum-/Trägerverhältnisse ändern können. Zum konkreten Bedarf sind noch entsprechende Ermittlungen anzustellen.

6.4 Öffentliche Grünfläche - Flächen die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Im Plangebiet wird der nördlich der Bauflächen und südlich der verlegten Kleingartenfläche bzw. der Havkenscheider Straße gelegene Bereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 a BauGB durchzuführen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 20 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

Durch die geplante Baumaßnahme werden die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen des Plangebietes verändert und sind damit gem. § 4 des Landschaftsgesetzes NW, analog zu § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes, als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Für den gesamten Grünbereich ist von der Heimer + Herbstreit Umweltplanung, Bochum, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet worden, der verschiedene Maßnahmen vorsieht.

Die im Bebauungsplanbereich dargestellte Eingriffsfläche selbst fordert für den Ausgleich der Wohngebiete hiervon einen Anteil von 17.475 qm und für die Verkehrsflächen einen Anteil von 4.268 qm. Die Umsetzung der Flächenzuweisung für die einzelnen Baumaßnahmen erfolgt im eingeleiteten Umlegungsverfahren.

Der Restbereich steht als Flächenpool dem Ausgleich bei Schaffung zusätzlicher Baurechte durch andere Bebauungspläne, z. B. Teil II, zur Verfügung. Die Gemeinde kann diesen Ausgleich bereits umsetzen und die hierin geregelten Ausgleichsmaßnahmen neuen Bauflächen zuordnen und die Bauherren im nachfolgenden Eingriffsbebauungsplan nach Maßgabe der §§ 135 a bis 135 c BauGB an den Kosten der Umsetzung des Ausgleichsbebauungsplanes beteiligen.

Diese Vorgehensweise wird hier vorgesehen. Die Stadt Bochum wird die Fläche auf der Grundlage des o. a. Landschaftspflegerischen Fachbeitrages herrichten. Innerhalb der Fläche sind Fußwege und ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Hierfür bedarf es einer Satzung gemäß § 135 c BauGB oder eines Vertrages auf der Grundlage des § 11 oder § 12 BauGB. Vorher kann die betreffende Fläche auf Kosten der Stadt nicht hergerichtet werden.

In den Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

“§ 1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Die öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ist gleichzeitig auch eine Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 9 Abs. 1 a i. v. m. § 1 a Abs. 3 BauGB.

Von dieser Fläche entfällt auf die im Bebauungsplan ausgewiesene und mit dem

Planzeichen 1

gekennzeichneten Baugebiete ein Gesamtanteil von 17.475 qm und auf die ausgewiesenen Verkehrsflächen ein Anteil von 4.268 qm. Der Restbereich steht

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 21 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

dem Ausgleich bei Schaffung zusätzlicher Baurechte durch andere Bebauungspläne zur Verfügung.

Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag der Heimer + Herbstreit Umweltplanung, Bochum, ausgeführten Maßnahmen sind durchzuführen.”

Darüber hinaus wird zur Minderung der Behinderung von Luftaustauschprozessen und der Aufheizung der Dachflächen eine extensive Dachbegrünung der Garagen vorgeschlagen.

6.5 Öffentliche Grünfläche - Dauerkleingärten -

Die im Bebauungsplan Nr. 324 festgesetzte öffentliche Grünfläche - Dauerkleingarten - wird in etwa flächengleich nach Norden östlich und westlich der Havkenscheider Straße verschoben. Sie enthält Festsetzungen für die Errichtung von Parkflächen, eines Vereinsheimes sowie eines Kinderspielplatzes. Die Anbindung an die öffentliche Kanalisation im erforderlichen Umfang wird in der späteren Ausbauplanung geregelt. Die Dauerkleingartenanlage wird bei ihrem Ausbau so gestaltet, dass notwendige Ersatzmaßnahmen in der Anlage selbst durchgeführt werden können. Da im Bereich des Walles, der bepflanzt werden soll, keine Flächen versiegelt werden, erübrigen sich Maßnahmen zur Versickerung des Regenwassers.

Auf dem ausgewiesenen Lärmschutzwall ist die Anlage eines Wanderweges denkbar.

Untersuchungen analog LÖLF werden zu einem späteren Zeitpunkt vor Realisierung der Anlage durchgeführt.

6.6 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -

Der östliche Planbereich sieht die Anlage eines Kinderspielplatzes vor. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind Spielplätze auf den Grundstücken anzulegen.

In den Einfamilienhausgebieten stehen die eigenen Gärten für Kleinkinder zur Verfügung. Neben diesen Möglichkeiten ist im Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, innerhalb der nördlich an die geplante Bebauung sich anschließenden öffentlichen Grünfläche eine

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 22 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

Spielwiese von 3.500 qm beabsichtigt, die u. a. für Ballspiele genutzt werden kann. Damit ist die Spielplatzsituation im Plangebiet ausreichend gelöst.

6.7 Kinder- und Jugendeinrichtungen

Innerhalb des ausgewiesenen MI-Gebietes sind Einrichtungen für Kinder und Jugendliche grundsätzlich zulässig. Werden die Finanzierungsmittel bereitgestellt und ein Träger gefunden, könnte auch, falls dies aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich ist, über einen Standort an der Peripherie Laers nachgedacht werden. Außerdem könnte sich im Bebauungsplan Nr. 679 II in Randbereichslage, dem Gewerbe zugeordnet, eine Standortmöglichkeit anbieten.

Die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartende Bevölkerungsentwicklung und die daraufhin erstellte Schülerzahlprognose zeigt eine Stagnation der Zahlen für die zwei kommenden Schuljahre und einen Rückgang in den darauffolgenden Schuljahren. Selbst ein überproportional hoher Anstieg ist unproblematisch, da der Klassenfrequenzwert an der Grundschule " Alte Wittener Straße" nicht ausgeschöpft ist.

7. Erschließung

7.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über den Werner Hellweg (A 43) und die Wittener Straße (Nordhausen-Ring/Sheffield-Ring) optimal an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

7.2 Innere Erschließung

Im Plangebiet ist die Realisierung von rd. 300 Wohneinheiten vorgesehen. Die Konzeption sieht eine ausgewogene Mischung von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern vor. Darüber hinaus ist ein Nahversorgungszentrum sowie eine Kindertagesstätte in die Planüberlegung einbezogen.

Im Wesentlichen handelt es sich somit um ein Wohngebiet, dessen Charakter sich auch in der Verkehrsplanung widerspiegeln soll.

Die Hauptbaumasse ist für den südöstlichen Teil des Gebietes geplant. Vor diesem Hintergrund wird die Anbindung an den Werner Hellweg über den bereits vorhandenen Sudbeckenpfad erfolgen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 23 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

Für das erhöhte Verkehrsaufkommen muss der Einmündungsbereich eine Aufweitung erfahren, um den ein- und ausfahrenden Verkehr zu regeln. Details werden in der späteren Ausbauplanung festgelegt. An dieser zentralen Stelle wird auch das o. g. Nahversorgungszentrum errichtet. Der gewählte Standort zielt somit auch auf die umliegenden Wohnquartiere ab.

Der Verlauf der Haupteerschließungsstraße erfolgt in westlicher Richtung als Parallele zum Werner Hellweg und erhält als westlichen Abschluss eine Wendefläche mit Anschluss an den Wohnweg des Einfamilienhausgebietes im westlichen Plangebiet. Über die Hauptstraße werden drei zueinander parallel angeordnete Straßen mit nordwestlicher Ausrichtung angebunden. Diese enden alle in Wendeanlagen, so dass Müll- und Rettungsfahrzeugen entsprechende Flächen zur Verfügung stehen.

Der zuvor beschriebene Anschluss an den Wohnweg des Einfamilienhausgebietes im wesentlichen Planbereich findet seine Fortführung in Gestalt eines den topographischen Verhältnissen angepassten Bogens, der in der Havkenscheider Straße einmündet. Die Planstraße zwischen Havkenscheider Straße und Sudbeckenpfad wird nach Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme in Höhe des Beginns der westlichen Einfamilienhausbebauung unterbrochen. In der konkreten Ausbauplanung für die Erschließungsstraße werden Maßnahmen festgelegt, die den Fahrverkehr von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen ermöglichen. Eine Fuß- und Radwegverbindung bleibt erhalten.

Die Straßen werden als Mischflächen ausgebildet und erhalten als Belag eine Pflasterung. Die Ausbildung als Mischflächen bietet neben der Verkehrsberuhigung den Vorteil der Minimierung an separaten Fußwegeflächen. Als Parallelanordnung entlang der Hauptachse ist ein Fußweg vom Sudbeckenpfad bis zum Bereich der westlichen Wendeanlage geplant. Darüber hinaus wird eine fußläufige Verbindung in Ost-West-Richtung im nördlichen Bereich geschaffen. Hierbei werden die drei Stichstraßen untereinander verknüpft und der Anschluss an das westliche Einfamilienhausgebiet gewährleistet. Des weitern ermöglicht diese Führung des Wegenetzes die Erreichbarkeit der nördlich gelegenen Spielflächen auf kurzem Weg.

Als Schlüssel für den Stellplatzbereich wird von dem Verhältnis 1 Stellplatz je Wohneinheit ausgegangen. Die optimale Anbindung an den ÖPNV spricht ebenfalls für diesen Verhältnisansatz. Die Einfamilienhäuser erhalten eine Garage. Für die Eigentums-Wohneinheiten ist die Errichtung von drei Tiefgaragen vorgesehen. Die übrigen Geschosswohnungen werden mit offenen Stellplätzen versorgt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 24 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

Darüber hinaus werden ca. 20 % öffentliche und private Besucherstellplätze geschaffen.

7.3 Versorgung

Aufgrund der bisher vorliegenden Unterlagen ist eine Ermittlung des Strombedarfes und die Angabe der Anzahl und Lage der Transformatorenstationen noch nicht möglich.

Die Stadtwerke Bochum müssen aber für die Stromversorgung im Plangebiet je nach Bedarf ein oder mehrere Transformatorenstationen errichten. Der jeweilige Planträger muss sich rechtzeitig mit den Stadtwerken in Verbindung setzen, um den Raumbedarf und die Lage zu klären.

Zur Sicherung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung werden die Haupterschließungsstraßen und die Stichstraßen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH belegt.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Telekom, Niederlassung Bochum, Postfach 10 07 09, in 44707 Bochum, Rs BZN 61, Telefon (0234) 505-63 10, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Wärmebedarf des Plangebietes soll über Fernwärme gedeckt werden. Für einen kostengünstigen Aufbau des Verteiler- und Anschlussnetzes sollen die Keller der einzelnen Häuser mitbenutzt werden. Der jeweilige Planträger muss sich daher rechtzeitig mit den Stadtwerken Bochum GmbH in Verbindung setzen, um den Raumbedarf und den genauen Verlauf der Fernwärmeleitung abzustimmen.

Die Preussen Elektra Kraftwerke AG hat darauf hingewiesen, dass eine Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Nutzwärme auf Basis dezentraler Kesselanlagen bzw. zentral versorgter Inselnetze vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung möglich ist.

8. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 25 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz der Stadt Bochum ist gegeben. Mehrere Bushaltestellen der Linie 345 am Werner Hellweg sowie die Straßenbahn- und Bushaltepunkte (Linie 302, 310, 345) an der Wittener Straße können genutzt werden.

9. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen

siehe Punkt 6.4

10. Lärmschutz/Emission

Für die neugeplante Wohnbebauung im westlichen Teilbereich des Plangebietes, dort wo sich die Übergangszone zu den Sportplatzanlagen und Freiflächen befindet, ergeben sich neue Anforderungen. Die Lärmquellen des Sportplatzes und der Havkenscheider Straße sowie die besondere Topographie beeinträchtigen das westliche Plangebiet und sind zu berücksichtigen. Eine entsprechende Geräuschimmissions-Untersuchung des Ingenieurbüros für technische Akustik und Bauphysik Bauer/Schwetzke liegt vor. Danach wird der Grenzwert (Ruhezeit) von 50 dB (A) für Sportplätze in der Nähe von WA-Gebieten überschritten.

Entsprechend werden für die Neubebauung an der Havkenscheider Straße an den dem Sportplatz zugewandten Aufenthaltsräumen Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wintergärten erforderlich. Alternativ ist eine schalltechnisch günstige Gebäudeform und Grundrissgestaltung zu wählen.

Für die vorhandenen Gebäude ist eine Gemengelage zugrunde zu legen. Gegenüber dem Nebenplatz ist keine Bebauung vorgesehen.

Die entlang des Werner Hellweges und der Havkenscheider Straße geplante ergänzende Bebauung (die Stadt Bochum als Eigentümerin dieser Grundstücke wird die Veräußerung mit einer Baupflicht verbinden) ist gegen den Verkehrslärm in ausreichendem Maße durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen. Bei der Planung der Wohnbebauung sollte beachtet werden, dass bei der späteren Grundrissgestaltung lärmempfindliche Räume nach Möglichkeit nicht an den Gebäudeseiten zu den Lärmemitteln liegen bzw. an diesen Gebäudeseiten keine Fenster aufweisen.

Aufgrund des derzeit bestehenden Zufahrtsverkehrs zur Zentraldeponie Kornharpen wird für die "Dauerkleingartenanlage" die Anlage eines

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 26 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

Lärmschutzwalles erforderlich. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Nutzungen nach Möglichkeiten aktiv vor vorhanden oder geplanten Schalleitenden zu schützen.

Der östlich der Havkenscheider Straße geplante Lärmschutzwall hat die Aufgabe, die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der geplanten Kleingartenanlage zu gewährleisten.

Wie die Prognose ohne Lärmschutzwall des Lärmgutachtens zeigt, sind hier ohne den Lärmschutzwall deutlich höhere Lärmbelastungen zu erwarten und somit aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Der Wall soll begrünt und damit landschaftlich eingebunden werden. Im Bereich des geplanten Walles ist auch heute schon tlw. eine Böschung vorhanden, die nicht um, sondern auf 4 m über Fahrbahnniveau erhöht wird. Im Bereich der Senke nimmt die Wallhöhe auf 1,50 m ab. Ein gehölzbestandener Lärmschutzwall trägt zur Anreicherung der Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen ebenso wie zur Biotopaufwertung bei.

Den Maßnahmen zum Verkehrslärm liegt das Gutachten der Stadt Bochum, Planungsamt - Abteilung Verkehrsplanung - zugrunde.

11. Entwässerung

Schutzwasser

Der Planbereich liegt im Entwässerungsgebiet der Ruhr, Teileinzugsgebiet I - Harpener Bach -.

Für das gesamte Plangebiet soll ein Trennsystem realisiert werden. Mit Ausnahme der am Werner Hellweg bzw. an der Havkenscheider Straße gelegenen Grundstücke werden die Abwässer der Gebäude und der Straßen an die neuen Kanäle angeschlossen. Hierzu bedarf es im Wesentlichen dreier Haupttrassen.

Die erste führt entlang der Haupterschließungsstraße und mündet in die Wendeanlage. Diese nimmt die Abwässer der nördlich und südlich projektierten Gebäuden sowie die der Straßen und der Stellplatzflächen auf. Die drei Stichstraßen und deren westliche bzw. östliche Bebauung werden über Kanäle mit nordwestlichem Verlauf angebunden. Untereinander werden diese in Gefälleausrichtung verbunden. Im Bereich der Wendeanlage der

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 27 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

Haupterschließung treffen die beiden Kanaltrassen zusammen und werden ab hier durch den Wohnweg in Richtung Havkenscheider Straße weitergeleitet.

Vor Zusammenführung ist jeweils mit einer Rohrdimensionierung von DN 300 zu rechnen. Nach Zusammenschluss bis in die Havkenscheider Straße wird der Durchmesser DN 400 erforderlich.

Der Verlauf der Kanäle mit der Lage innerhalb der öffentlichen Flächen bzw. mit öffentliche-rechtlicher Sicherung, gewährleistet auf Dauer die Zugänglichkeit und die erforderlichen Wartungsmöglichkeiten.

Die Mehrbelastung durch das neue Baugebiet macht den Austausch eines Kanalteilstückes im Anschlussbereich "Havkenscheider Straße" zwischen Einmündung Wohnweg und vorhandener Kanaltrassen durch die städtische Ackerfläche notwendig. Dieses ca. 30 Meter lange Teilstück wird von DN 300 auf DN 500 umgerüstet und enthält den Anschluss an den vorhandenen Kanal in DN 700.

Regenwasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies möglich ist. Nach vorliegendem Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes scheidet diese Vorgehensweise aufgrund der Bodenverhältnisse aus.

Um dennoch den Grundgedanken des Gesetzes und darüber hinaus der Entlastung der öffentlichen Kanäle Rechnung zu tragen, werden oberirdische Rückhalteanlagen konzipiert. Die Ausgestaltung dieser Anlagen geschieht in Form von nicht abgedichteten Mulden und Rückhaltebecken, so dass je nach Bodenbeschaffenheit eine gewisse Menge versickern kann. Darüber hinaus ist durch die entsprechend großen Oberflächen mit Verdunstungen zu rechnen.

Eingeleitet in diese Anlagen werden die Dachflächenwässer der geplanten Objekte. Innerhalb der Bauflächen werden Niederschlagswässer in einem Rohrleitungsnetz abgeführt und an geeignete Stellen im nördlichen und westlichen Bereich geführt. Die Regenwasserkanäle werden ebenso wie das Abwasser in öffentlichen Flächen verlegt, so dass sie für Wartungszwecke jederzeit zugänglich bleiben. Außerhalb der Bauflächen in der nördlich angrenzenden freien Landschaft treten die Leitungen unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse an die Oberfläche und werden in Muldenform den Rückhalteanlagen zugeführt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 28 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

Lediglich im Querungsbereich der geplanten Spielwiese und der vorhandenen Kanaltrasse werden Teilstücke verrohrt, um zum einen die Nutzung der Spielflächen zu gewährleisten und zum anderen das Eindringen von Niederschlagswasser in den Kanal zu verhindern.

Insgesamt funktioniert die Rückhaltung als dreistufige Anlage. Dies ist im Westen der Rückhalteteich 1 mit einem Stauvolumen von ca. 190 m³. Die in geschwungener Form angelegten Mulden weisen eine Gesamtlänge von ca. 600 Metern auf und bringen ein zusätzliches Volumen von ca. 110 m³. Der natürliche Überlauf aus dem ersten Teich wird als Mulde in die Landschaftsgestaltung mit einbezogen und führt zum nordöstlichen Rückhalteteich. Hier steht weiteres Rückhaltevolumen von ca. 260 m³ zu Verfügung.

Angelegt sind die Rückhalteinrichtungen für die Regenspende von 214 l/s X ha. Für den Notfall wird aus dem zweiten Rückhaltebecken ein Überlauf mit Anschluss an den in unmittelbarer Nähe verlaufenden Kanal vorgesehen.

Die Anlagen einschließlich der Anfahrbarkeit sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag enthalten. Der Bbauungsplan enthält eine Festsetzung, die zur Durchführung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages verpflichtet.

Den Entwässerungskonzepten liegen die DIN 1986 und die entsprechenden ATV-Regelwerke zugrunde.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG zu beantragen.

Das Staatliche Umweltamt Hagen hat die Zustimmung zur Niederschlagswasserbeseitigung mittels Kombination von Speicherung und Versickerung erteilt.

Die Bedingungen für den Fall evtl. späterer abweichender Regelungen werden beachtet.

Die für den betreffenden Bereich durch die UCON Ingenieurgesellschaft vorgenommenen Untersuchungen hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vom 12. Mai 1998 weisen Durchlässigkeitsbeiwerte von 10⁻⁸ auf. Demnach ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auszuschließen. Die Rückhalteinrichtungen werden für ein Regenereignis R 15; n = 0,2 ausgelegt. Darüber hinaus ist der Anschluss an die bestehende Kanalisation mit einem Notüberlauf geplant.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 29 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

Eine Schachtversickerung wird ausgeschlossen.

Die angeregte Nutzung des Niederschlagswassers im Rahmen der Hygienerichtlinien kann den jeweiligen Haus- bzw. Grundstücksbesitzern freigestellt werden.

Löschwasser

Bei der Bebauung des Plangebietes ist die Löschwassermenge entsprechend den zukünftigen Anliegern auszulegen.

12. Kennzeichnungen

12.1 Bergbau

Der Planbereich liegt zum Teil über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der VEBA AG. Es wird daher folgende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

“Unter den im gesamten 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 Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 BauGB).”

“Umgrenzung von Flächen, bei denen bezüglich der bergbaulichen Tätigkeit spezielle Erkenntnisse vorliegen und bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkung des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB).”

“Auf die Grubenbildeinsichtnahme des Grundbaulaboratoriums Bochum (GLB) ING.-GmbH Riedel-Odendahl, Kohlenstraße 70, 44795 Bochum, Bericht vom 22.10.1996 wird hingewiesen.”

Die URBANA VBM hat ihren Archivunterlagen einen Hinweis auf ehemalige Luftschutzstollen entnommen, deren Zustand und Lage nicht bekannt sind. Die Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Zur Problematik des oberflächennahen Kohleabbaus und evtl. Methangasaustritte wird folgende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 30 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

“Zum oberflächennahen Kohleabbau und zur Methanproblematik wird auf die Gutachten des Grundlaboratorium Bochum (GBL) ING.-GmbH Riedel-Odendahl, Kohlenstraße 70, 44795 Bochum, vom 25.07.1996 und 22.10.1996 verwiesen. “Im Rahmen der Verpressarbeiten zur Baugrundertüchtigung hinsichtlich des unter Tage umgegangenen Bergbaus sollen Bodenluftmessungen auf Methan, Kohlendioxid, Schwefelwasserstoff und Sauerstoff durchgeführt werden”. Nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse kann seitens der Stadt Bochum - Umweltamt eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden”.

13. Hinweise

13.1 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

“Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 324 - Ölbachtal, Teilgebiet Bochum II, rechtverbindlich seit dem 21.04.1968, aufgehoben.”

13.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauer, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer 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.:02761/93750;FAX 92761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens für drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

13.3 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe, jedoch keine zusätzlichen Blindgängereinschlagstellen erkennen. Eine Luftbildauswertung

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 31 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

wurde durchgeführt. Alle erkennbaren Blindgängereinschlagstellen wurden bereits bearbeitet.

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

14. Flächenbilanz

Mischgebiet	1,26 ha
Allgemeines Wohngebiet	7,64 ha
Straßenverkehrsfläche	0,93 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	
- Kindertagesstätte -	0,12 ha
Öffentliche Grünfläche	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6,30 ha
Öffentliche Grünfläche	
- Dauerkleingärten -	<u>2,88 ha</u>
	19,13 ha

Kosten

Mit den Hauptinvestoren VBW/Stadt Bochum wird eine Regelung angestrebt, die eine Erstattung der Erschließungskosten zu 100 % vorsieht.

Lediglich für die Privateigentümer ist entsprechend der gesetzlichen Regelungen im Erschließungsbeitragsrecht ein Anteil von 10 % von der Stadt Bochum zu übernehmen.

Teilungsgenehmigung gem, § 19 BauGB

Mit dem Inkrafttreten der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 entfällt ab 01.01.1998 das bisherige zwingende Erfordernis der Genehmigung einer Grundstücksteilung durch die Gemeinde.

Gem. § 19 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 und 3 BauGB durch Satzung bestimmen, dass die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 32 -

Vorlage Nr. 20062086/00

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

Durch die Sicherungsfunktion der Teilungsgenehmigung soll erreicht werden, dass nur Grundstücke entstehen, die auch unter Einhaltung der Festsetzung des Bebauungsplanes bebaubar sind. Damit wird die Verwirklichung der Bebauungspläne gewährleistet.

Die Funktion der Teilungsgenehmigung in Plangebieten ist insbesondere im Hinblick auf die geänderte Landesbauordnung für das Land NRW wichtig:

Im Plangebiet findet hiernach keine Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens mehr statt; mit der Teilungsgenehmigung entfielen somit jegliche Kontrollfunktion und die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Aus diesem Grunde wird für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 679 I beschlossen, dass Grundstücksteilungen der Genehmigung bedürfen (§ 19 Abs. 1 BauGB).

Zu b)

Der Bebauungsplan Nr. 679 I - Havkenscheider Feld, in der Fassung der Neuausfertigung (Zusammenfassung des Grundrissplanes und der Änderungspläne 1 und 2, einschließlich textlicher Festsetzungen), wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 13.03.2000 in Kraft gesetzt.