

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 2

Vorlage Nr.: 20072258

Stadtamt 61 31 (17 18)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 180 a - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 180 - Blumenfeldstraße - für ein Gebiet der Straßenverkehrsfläche der Blumenfeldstraße (tlw.) und westlich der Hattinger Straße

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
2. **Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
 - 2.1 Anlass und Erfordernis
 - 2.2 Zielsetzung der Planung
3. **Bestand und bestehende Planung**
4. **Planverfahren**
5. **Planinhalt**
 - 5.1 Festsetzungen
 - 5.2 Kennzeichnungen
 - 5.2.1 Bergbau
 - 5.3 Hinweise
 - 5.3.1 Bodendenkmäler
 - 5.3.2 Kampfmittelbeseitigung
 - 5.3.3 Bodenschutz
6. **Ver- und Entsorgung**
7. **Verkehrliche Anbindung**
8. **Flächenbilanz**
9. **Kosten**
10. **Umweltbelange**
11. **Gutachten**

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 3

Vorlage Nr.: 20072258

Stadtamt 61 31 (17 18)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Bochum, im Stadtteil Bochum-Weitmar. Es befindet sich westlich der Hattinger Straße und umfasst Teile der Straßenverkehrsfläche der Blumenfeldstraße und der Matthäusstraße.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 a ist die Forderung des Verwaltungsgerichtes Gelsenkirchen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 180 an den tatsächlichen Ausbau der Straße anzupassen.

Anlässlich eines mündlichen Erörterungstermines am 24.10.2006 zu Klageverfahren gegen Vorausszahlungsbescheide zu Erschließungsbeiträgen stellte das Gericht fest, dass die Unterschiede in Bebauungsplan und Örtlichkeit die Grundzüge der Planung verletzen und eine Änderung des Bebauungsplanes unerlässlich sei.

Im Falle eines Nicht-Tätigwerdens der Stadt Bochum sind beträchtliche Einnahmeverluste bei Erschließungsbeiträgen zu erwarten.

2.2 Zielsetzung der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 180 a ist die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an den Ausbauzustand der Straßenverkehrsfläche in der Örtlichkeit.

3. Bestand und bestehende Planung

Das Plangebiet umfasst Teile der Straßenverkehrsfläche der Blumenfeldstraße und der Matthäusstraße. Außerdem befinden sich dort Parkflächen und eine private Grünfläche.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 180 (Rechtskraft seit dem 05.08.1967) und Nr. 754 (Rechtskraft seit dem 15.01.2004). Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 180 a öffentliche Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche/Anschlussbahn fest. Der Bebauungsplan Nr. 754 setzt hier öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

4. Planverfahren

Am 05.12.2006 fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 180 a – 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 180 – Blumenfeldstraße -.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 4

Vorlage Nr.: 20072258

Stadtamt 61 31 (17 18)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und die Größe des Plangebietes unter 20.000 m² liegt. (§ 13 Abs. 1 BauGB). Dies hat der Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 20.03.2007 beschlossen. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 (Beteiligung der Behörden) abgesehen werden.

Am 20.03.2007 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr ebenfalls die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Dementsprechend lag der Entwurf in der Zeit vom 15.05.2007 bis 15.06.2007 öffentlich aus.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden nicht abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.05.2007. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt im Planverfahren berücksichtigt:

- bergbaubedingte Tasgesöffnungen / ein Tagesbruch werden in den Bebauungsplan aufgenommen,
- die Haltestellenanordnung wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen,
- ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

5. Planinhalt

5.1 Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Straßenverkehrsfläche, öffentliche Parkplätze und private Grünfläche fest.

Der im Jahre 1967 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 180 setzt für den gesamten Teil des Änderungsbereiches öffentliche Verkehrsfläche fest. Gemäß der Zielsetzung aus dem Jahre 1967 war eine „Vereinbarung der Hattinger Straße durch den Einbau von Haltestelleninseln für die Straßenbahn“ vorgesehen. Die Einmündung Blumenfeldstraße die zugleich Sammler eines größeren Wohngebietes ist, sollte ausgebaut werden. Entsprechend großzügig sind die Verkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. 180 festgesetzt.

Der Ausbau der Verkehrswege, der bislang nicht durchgeführt worden ist, ist in der aktuellen Verkehrsentwicklungsplanung als Ziel nicht mehr enthalten. Bei der Entwicklung der Einkaufsmärkte auf der westlichen Seite der Hattinger Straße ist die Gebäudestruktur jedoch an die Baugrenzen bzw. Baulinien der historischen Planung angepasst worden. In den vorgelagerten Zonen, also auf den Optionsflächen für die Straßenerweiterung, sind Stellplätze errichtet worden. Nachdem nun die Ausbauplanung der Hattinger Straße nicht

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 5

Vorlage Nr.: 20072258

Stadtamt 61 31 (17 18)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

weiterverfolgt wird, sollen die Stellplatzanlagen planungsrechtlich gesichert werden, um die Funktionsfähigkeit des Zentrums Weitmar entsprechend den Zielen des Masterplanes Einzelhandel für Bochum auch zukünftig zu gewährleisten.

Die in der Örtlichkeit vorhandene Fläche der Blumenfeldstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches, im Einmündungsbereich zur Matthäusstraße, hat sich in Verbindung mit dem Gemeindezernetz ein kleiner Park entwickelt, der dauerhaft gesichert werden soll und daher als private Grünfläche - Parkanlage – festgesetzt wird.

Da sich die Fläche im kirchlichen Eigentum befindet, ist eine entsprechende Nutzung bereits vorhanden, ohne dass eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche erforderlich ist.

In ausgeübte Nutzung wird durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen.

Das städtebauliche Erfordernis zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Bedarf nach einer aktuellen, realitätsnahen planungsrechtlichen Grundlage für weitere Bauanträge sowie für Maßnahmen im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts.

5.2 Kennzeichnungen

5.2.1 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die E.ON.AG, vertreten durch die E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5c, 45883 Gelsenkirchen.

Nach den vorhandenen Grubenbildern hat im Bereich des Plangebietes Gewinnung im oberflächennahen und tiefen Bereich stattgefunden. Die weitere Auswertung der vorhandenen Unterlagen hat ergeben, dass einer Projektion zufolge mehrere Flöze unter einer geringmächtigen Lockermassenüberdeckung an der Karbonoberfläche austreichen. Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann deshalb nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) im tagesnahen Bereich umgegangen ist. Die Frage, ob derartige Bergbau durchgeführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z.B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten.

Im Planbereich bzw. im Grenzbereich der Planfläche befinden sich Tagesöffnungen des Bergbaus. Diese sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

An der südöstlichen Plangrenze wurde ein Tagesbruch gemeldet. Dieser ist ebenfalls im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20072258

Stadtamt 61 31 (17 18)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Angaben über eine Verfüllung und Sicherung der stillgelegten Tagesöffnungen bzw. den Zeitpunkt der Sicherung sind nicht vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass die Standsicherheit der Schächte nicht gegeben ist. Beim Nachsacken bzw. Einstürzen der Grubenbaue muss in der näheren Umgebung der Schächte mit einer Absenkung und/oder einem Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden. Vor einer möglichen Bebauung oder Nutzung des gefährdeten Bereiches ist durch Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung und der Durchführung von Standsicherungsuntersuchungen vor Ort, der Nachweis der Standsicherheit und Senkungsfreiheit der Geländeoberfläche im Bereich der Tagesöffnungen zu erbringen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es unbedingt erforderlich ist, zuständigkeitshalber auch den o.g. Bergwerkseigentümer zu informieren.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o.g. bergbaulichen Tätigkeiten sind zurzeit möglich:

- Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die in tiefen Bereichen geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.
- Die innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.
- Sollten innerhalb des Plangebietes im tagesnahen Bereich weitere Hohlräume und/oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Abbaus Dritter oder aber „Uraltbergbau“ vorhanden sein, können diese eine Absenkung oder einen Einsturz der Tagesoberflächen zur Folge haben.
- Ein Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der im Plangebiet und unmittelbar außerhalb des Plangebietes gelegenen Tagesöffnungen lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Im Bebauungsplan ist die Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich wird, besonders gekennzeichnet.

Für das gesamte Plangebiet wird folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Bergbau

Unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen ging Bergbau um. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20072258

Stadtamt 61 31 (17 18)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

5.3. Hinweise

5.3.1 Bodendenkmäler

Folgender Hinweis wird in den Plan 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.:02761/93750; Fax:02762/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 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 wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

5.3.2 Kampfmittelbeseitigung

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Kampfmittelbeseitigung

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst- über das Ordnungsamt bzw. die Polizei - zu informieren.

5.3.3 Bodenschutz

Für den Planbereich wurde kein Bodengutachten erstellt. Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 754 – Weitmar Mitte – wurden jedoch erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen. Das betroffene Grundstück wies in der bis ca. 3 m mächtigen Auffüllung erhöhte organische und anorganische Inhaltsstoffe auf. Die Grundstücksgrenze liegt unmittelbar an dem Bebauungsplangebiet Nr. 180 a.

Aufgrund der Ergebnisse der Luftbildauswertung und der erhöhten Schwermetalle im Auffüllungsbereich in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes wird folgender Hinweis in den Plan aufgenommen:

Stadtamt 61 31 (17 18)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bodenschutz

Anfallender Bodenaushub muss fachgerecht entsorgt werden. Sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen (z.B. Anlegen von Randgrün) die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Die eventuell erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde – abzustimmen. Vor Realisierung einer höherwertigeren Nutzung sind eine neue Bewertung und ggf. weiterführende Untersuchungen gemäß BBodSchV erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde – abzustimmen.

6. Ver- und Entsorgung

Ein kleiner Teil einer DN 200 Wasserleitung der Stadtwerke Bochum GmbH liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der privaten Grünfläche. Zur Sicherung der Wasserversorgung wird hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH nachrichtlich übernommen.

7. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist gut über innerstädtische Verkehrsflächen für den Individualverkehr erschlossen.

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes befinden sich drei Richtungshaltestellen mit der Namensgebung „Weitmar Mitte“. An der Hattinger Straße liegt die Haltestelle der Straßenbahnlinie 308/18 in Richtung Hattingen bzw. Dahlhausen. Es ist eine Haltestelle in Mittellage mit Zeitinsel, die Fahrgastwartefläche ist innerhalb des seitlichen Gehwegbereiches angelegt, der Fahrgastunterstand dahinter liegend in einer Grünfläche integriert. An der Blumenfeldstraße, kurz vor der Einmündung Hattinger Straße, sind die beiden Richtungshaltestellen der Buslinien 346 und 354 angelegt. Diese Haltestellen sind in 2001, mit GVFG-Mitteln finanziert, niederflurgerecht ausgebaut worden. Sollte es erforderlich sein, an den Haltestellenflächen sowie Ausstattungselementen (Fahrgastunterstände, Haltestellenmasten) Änderungen vorzunehmen, hat der Verursacher die entstehenden Kosten zu tragen.

8. Flächenbilanz

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 2.900 qm
Öffentliche Parkfläche	ca. 3.500 qm
Private Grünfläche	ca. 1.100 qm
Gesamt	ca. 7.500 qm

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20072258

Stadtamt 61 31 (17 18)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

9. **Kosten**

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Bochum keine Investitionskosten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 a aber beträchtliche Einnahmen durch Erschließungsbeiträge zu erwarten.

10. **Umweltbelange**

Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann u.a. von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Dennoch sollen im Folgenden die abwägungsrelevanten Umweltbelange dargestellt werden.

UVPG:

Um eine allgemeine Vorprüfung durchführen zu müssen, müsste der Prüfwert der Anlage 1 zum UVPG erreicht bzw. überschritten sein. Die bisher schon überbauten Flächen der bestehenden Bebauung und Erschließung werden nicht in die Berechnung zum Prüfwert einbezogen. Es gilt hier nicht der Grundsatz des Hineinwachsens in die UVP-Pflicht, da dieser für Städtebauprojekte nach § 3 b Abs. 3 S. 4 UVPG ausgeschlossen ist. Im vorliegenden Fall wird der genannte Schwellenwert nicht erreicht, da, wie oben ausgeführt, das Ziel des Bebauungsplanes in der Anpassung der Festsetzungen an den Ausbauzustand der vorhandenen Straßen besteht.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 180 a wird die im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 180 festgesetzte Verkehrsfläche, die heute teilweise als Grünfläche genutzt wird, auch als solche planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen dieser Planänderung ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich, da die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche an den tatsächlichen Ausbauzustand in der Örtlichkeit angepasst ist und durch die Festsetzung der Grünfläche ein reduzierter Versiegelungsgrad festgeschrieben wird.

Klima- und Immissionsschutz:

Aus stadtklimatologischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Zum Schutzgut Luft liegen derzeit keine Bedenken vor. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Straße, die für die im Online-Screening des Landes NRW eine erhöhte Feinstaub und/oder Stickstoffdioxidbelastung berechnet wurde. Daher bestehen bezogen auf die Luftqualität keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Immissionsschutzrechtliche Belange sind von der Planung nicht berührt.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20072258

Stadtamt 61 31 (17 18)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

11. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden keine Gutachten erstellt.