Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 3

Vorlage Nr.: 20081719

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 362 a B 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 362 – Schinkelstraße - für ein Gebiet südöstlich der Heintzmannstraße, nordwestlich der Laerholzstraße, südwestlich der Häuser Heintzmannstraße 177 und Laerholzstraße 31, nordöstlich der Häuser Heintzmannstraße 179 und Laerholzstraße 29

- 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**
 - 3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
 - 3.3.2 Flächennutzungsplan
- 4. Planverfahren**
- 5. Planinhalt**
 - 5.1 Abwägungsvorgang
 - 5.2 Abwägungsergebnis
 - 5.3 Festsetzungen
 - 5.3.1 Verkehrsfläche
 - 5.3.2 Öffentliche Grünfläche
 - 5.3.3 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
 - 5.4 Kennzeichnungen
 - 5.4.1 Bergbau
 - 5.5 Hinweise
 - 5.5.1 Kampfmittelbeseitigung
 - 5.5.2 Bodenschutz
 - 5.5.3 Bodendenkmäler
- 6. Bisherige ortsbaurechtliche Festsetzungen**
- 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 8. Erschließung**
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Kosten**

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Südosten der Stadt Bochum im Stadtteil Bochum-Laer. Begrenzt wird der Plangebietsbereich nördlich durch die Heintzmannstraße, südlich durch die Laerholzstraße, östlich durch die Flurstücke Nr. 1424 und Nr. 1425 und westlich durch die Flurstücke Nr. 1418 und Nr. 440.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet liegt in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 362. Für diesen Bereich war vorgesehen, den nördlichen Teil der Schinkelstraße durch Durchbau von der Heintzmannstraße zur Laerholzstraße mit dem südlich gelegenen Teilstück der Schinkelstraße zu verbinden. Daher wurde in dem Bebauungsplan Nr. 362 für diesen Bereich Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Planung wurde jedoch nicht realisiert, das bestehende Erschließungssystem ist funktionsfähig und kann den vorhandenen Erschließungsverkehr leistungsfähig abwickeln.

In Folge wurde anstelle des nicht mehr erforderlichen Straßenausbaus eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Heintzmannstraße zur Laerholzstraße hergestellt, die unter anderem die Grünverbindung zwischen der Universität und dem Grünzug Laerheide sicherstellt.

Damit entspricht die Situation in der Örtlichkeit nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 362. In einem anderweitigen Klageverfahren wurde jedoch durch das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen festgestellt, dass die Unterschiede in Bebauungsplan und Örtlichkeit die Grundzüge der Planung verletzen und eine Änderung eines solchen Bebauungsplanes unerlässlich sei, wenn die Planung nicht mehr umgesetzt werden soll.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 362 nicht mit dem Ausbauzustand in der Örtlichkeit übereinstimmen.

2.2 Zielsetzung der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 362 a ist die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an den Ausbauzustand in der Örtlichkeit.

3. Bestand und bestehende Planung

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 362. Für diesen Bereich war vorgesehen, den nördlichen Teil der Schinkelstraße durch Durchbau von der

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 5

Vorlage Nr.: 20081719

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Heintzmannstraße zur Laerholzstraße mit dem südlich gelegenen Teilstück der Schinkelstraße zu verbinden. Dem entsprechend wurde in dem Bebauungsplan Nr. 362 für diesen Bereich Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Planung wurde jedoch nicht realisiert.

Anstelle des nicht realisierten Straßenausbaus wurden in dem Planbereich eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Heintzmannstraße zur Laerholzstraße mit Grünfläche zu beiden Seiten hergestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip, wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen Systems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächertem Angebot an Versorgungsleistungen gesichert werden kann.

Im Einzelnen bedeutet dies die zweckmäßige Neuordnung und die bedarfsgerechte Entwicklung der Flächen für Wohnungen, Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, Grün- und Freizeitanlagen, Verkehrs- und Versorgungsanlagen nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung konkretisiert die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele und entwickelt die für Bochum relevanten Ziele.

Der seit dem 31.01.1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Das beinhaltet auch die Erschließung des Gebietes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 362 a sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 362 ist seit dem 20.04.1972 rechtsverbindlich. Für den Bereich des Plangebietes wurde Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Planung, den nördlichen Teil der Schinkelstraße durch Durchbau von der Heintzmannstraße zur Laerholzstraße mit dem südlich gelegenen Teilstück der Schinkelstraße zu verbinden, wurde jedoch nicht realisiert.

Durch den Bebauungsplan Nr. 362 a werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 362 an den Ausbauzustand in der Örtlichkeit angepasst.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 11.03.2008 die Aufstellung, die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, den

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20081719

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 362 a B 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 362 - Schinkelstraße - beschlossen, die Veröffentlichung erfolgte am 27.03.2008.

Entsprechend wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Satz 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2008 bis zum 09.05.2008 durchgeführt.

Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.04.2008 bis zum 09.05.2008 durchgeführt.

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Mit Schreiben vom 27.03.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 an der Planung beteiligt.

Den Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurde zum Teil entsprochen.

Den Anregungen bezüglich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche wurde entsprochen.

Die Anregungen bezüglich des potentiellen widerrechtlichen Bergbaus durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) werden unter Punkt 5.4.1 in die Begründung zum Bebauungsplan 362 a sowie in die Planzeichnung aufgenommen, der Text wird wie folgt geändert und konkretisiert:

„Einwirkungen (Setzungen, Tagesbruch) durch "Uraltbergbau" und widerrechtlichen Abbau sind nicht auszuschließen. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen im gesamten Plangebiet besondere Vorkehrungen gegen bergbauliche Einwirkungen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs 5 Nr. 2 BauGB). Hierzu ist ein Gutachter einzuschalten und die Standsicherheit nachzuweisen.“

Folgenden Vorschlägen der Verwaltung wurde entsprochen:

Als Punkt 5.5, Hinweise, Unterpunkt 5.5.2, Bodenschutz werden folgende Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan 362 a sowie in die Planzeichnung aufgenommen:

„Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen/Erdarbeiten extern angelieferter Boden zur Herstellung einer rekultivierbaren Bodenschicht (z.B. für Rahmengrün, Gärten etc.) angedeckt werden, so muss dieser den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Eine entsprechende Analytik ist im Umwelt- und Grünflächenamt – untere Bodenschutzbehörde – einzureichen.“

„Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20081719

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bochum“ sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.“

Mit Schreiben vom 04.06.2008 wurde den betroffenen Behörden gem. § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben aufgrund des bezüglich der Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger geänderten Planentwurfes.

In diesem Rahmen sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

5. Planinhalt

5.1 Abwägungsvorgang

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 362 a ging eine umfassende Diskussion der betroffenen Belange voraus.

Ein öffentliches Interesse an dem Konzept des Bebauungsplanes Nr. 362, der vorsah, den nördlichen Teil der Schinkelstraße durch Durchbau von der Heintzmannstraße zur Laerholzstraße mit dem südlich gelegenen Teilstück der Schinkelstraße zu verbinden, besteht nicht mehr. Es wurde festgestellt, dass das bestehende Erschließungssystem funktionsfähig ist und den vorhandenen Erschließungsverkehr leistungsfähig abwickeln kann.

Auch haben sich Eigentümer und Anlieger durch schriftliche Eingaben gegen einen Straßenausbau ausgesprochen, da hier erhebliche Belastungen durch den Durchgangsverkehr befürchtet wurden. Für den Ausbau der Straße wäre jedoch Grunderwerb von eben diesen Anwohnern erforderlich gewesen.

Der an dieser Stelle entstandene Fuß- und Radweg stellt die Verbindung durch das Laerholz zur der Universität dar und wird von der Öffentlichkeit gut angenommen.

Der Verzicht auf den gemäß Bebauungsplan Nr. 362 vorgesehenen Straßenausbau und die Umwidmung zu „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg –“ sowie „Öffentliche Grünfläche – Parkanlage –“ entsprechend der Örtlichkeit wirkt sich positiv auf die Umwelt aus, ein Grünflächenbestand von ca. 530 m² wird hiermit festgeschrieben.

Es liegt also im Interesse der Öffentlichkeit, den Bebauungsplan nunmehr an den Ausbauzustand in der Örtlichkeit anzupassen.

Parallel wurde der Anschlussbebauungsplan Nr. 396 I geändert.

5.2 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20081719

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

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

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 362 a ist die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an den Ausbauzustand der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Heintzmannstraße und der Laerholzstraße in der Örtlichkeit.

Es ist festzustellen, dass durch die Anpassung des Bebauungsplanes Rechtssicherheit geschaffen wird, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 362 nicht mit dem Ausbauzustand in der Örtlichkeit übereinstimmen und daher die Grundzüge der Planung verletzt wurden. Der Bebauungsplan sichert nunmehr eine von den Bürgern und Bürgerinnen gut angenommene Fuß- und Radwegeverbindung und schont durch den Verzicht auf den ursprünglich geplanten Straßenausbau den Landschaftsraum. Die Planung wird daher in besonderem Maße dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht.

5.3 Festsetzungen

5.3.1 Verkehrsflächen

In dem Planbereich wurde eine Fuß- und Radwegeverbindung hergestellt anstelle der ursprünglich vorgesehenen Verbindung der beiden Straßenabschnitte der Schinkelstraße in Nord-Südrichtung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen nunmehr an den Ausbauzustand in der Örtlichkeit angepasst werden. Daher erhält der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg -

5.3.2 Öffentliche Grünfläche

Die Fuß- und Radwegeverbindung im Planbereich wird von Grünflächen flankiert. Dieser Bereich im Plangebiet erhält folgende Festsetzung:

Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche – Parkanlage –

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20081719

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

5.3.3 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Für die Fläche des Bebauungsplangebietes 362 bestand gemäß den Regelungen eines mit der Stadt Bochum geschlossenen Konzessionsvertrages für öffentliche Straßenverkehrsflächen ein Nutzungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH.

Bei Änderung der Festsetzungen von „öffentlicher Verkehrsfläche“ in „öffentliche Grünfläche“ entfielen die Basis für die Anwendung des Konzessionsvertrages, der Konzessionsvertrag tritt außer Kraft. Daher erhält der Bebauungsplan für die Leitungstrassen folgende Festsetzung:

Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastete Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Die Fläche ergibt sich aus dem Grundrissplan.

5.4 Kennzeichnungen

5.4.1 Bergbau

Folgende Kennzeichnungen bezüglich des Bergbaus gemäß Bebauungsplan Nr. 362 werden konkretisiert:

Einwirkungen (Setzungen, Tagesbruch) durch "Uraltbergbau" und widerrechtlichen Abbau sind nicht auszuschließen. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen im gesamten Plangebiet besondere Vorkehrungen gegen bergbauliche Einwirkungen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs 5 Nr. 2 BauGB). Hierzu ist ein Gutachter einzuschalten und die Standsicherheit nachzuweisen.

5.5 Hinweise

Ergänzt wird der Bebauungsplan durch folgende Hinweise:

5.5.1 Kampfmittelbeseitigung

Der Bebauungsplan liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer FLAK - Stellung. Eine Luftbildauswertung oder eine Sondierung ist daher nicht erforderlich.

Sollte erst bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20081719

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei – zu verständigen.

5.5.2 Bodenschutz

Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen/Erdarbeiten extern angelieferter Boden zur Herstellung einer rekultivierbaren Bodenschicht (z.B. für Rahmengrün, Gärten etc.) angedeckt werden, so muss dieser den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Eine entsprechende Analytik ist im Umwelt- und Grünflächenamt – untere Bodenschutzbehörde – einzureichen.

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten „Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

5.5.1 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).

6. Bisherige ortsbaurechtliche Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 362, aufgehoben.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die beabsichtigte Planung wird von den Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein „Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20081719

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Es sind darüber hinaus keine Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale betroffen.

8. Erschließung

Das Plangebiet verbindet die Heintzmannstraße mit der Laerholzstraße. Über die Laerholzstraße und über die Schinkelstraße ist der Anschluss an die Universitätsstraße und damit der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Mit der A 43 verläuft südlich des Plangebietes eine Autobahn, die die Anbindung an das überörtliche Straßennetz darstellt.

9. Flächenbilanz

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg -:	138 m ²
Öffentliche Grünfläche:	522 m ²
Gesamt:	660 m ²

10. Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bochum keine Investitionskosten.