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

STADT BOCHUM

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 396 I a B 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 396 I – Heintzmannstraße - für ein Gebiet nördlich der Laerholzstraße, westlich des Hauses Laerholzstraße 25, südlich des Hauses Heintzmannstraße 180 und östlich des Hauses Heintzmannstraße 182

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
3.2 Flächennutzungsplan

4. Planverfahren

5. Planinhalt
5.1 Abwägungsvorgang
5.2 Festsetzungen
5.2.1 Verkehrsflächen
5.3 Kennzeichnungen
5.3.1 Bergbau
5.4 Hinweise
5.4.1 Kampfmittelbeseitigung
5.4.2 Bodenschutz
5.4.3 Bodendenkmäler

6. Bisherige ortsbaurechtliche Festsetzungen

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

8. Erschließung

9. Flächenbilanz

10. Kosten

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

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Südosten der Stadt Bochum im Stadtteil Bochum-Laer. Begrenzt wird der Plangebietsbereich südöstlich durch die Laerholzstraße, südwestlich durch die Flurstücke Nr. 1758 und 1762 und nordöstlich durch das Flurstück Nr. 438.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet liegt in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 396 I. Für diesen Bereich war im Zusammenhang mit dem Anschlussbebauungsplan Nr. 362, der einen Durchbau der Schinkelstraße von der Heintzmannstraße zur Laerholzstraße vorsieht, die Abbindung des südwestlich der Schinkelstraße gelegenen Teilstückes der Heintzmannstraße von der Laerholzstraße vorgesehen. Dieses Teilstück der Heintzmannstraße sollte lediglich der Erschließungsfunktion für die Anlieger dienen, in dem Plangebietsbereich sollte die Straße zurückgebaut und rekultiviert werden. Daher wurde in dem Bebauungsplan Nr. 396 I für diesen Bereich öffentliche Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt. Die Planung wurde jedoch nicht realisiert und soll auch nicht mehr verwirklicht werden.

In Folge wurde mit dem Schreiben vom 30.03.2001 die Bezuschussung des Restausbaus der Straßen Schinkelstraße, Heintzmannstraße (bei unveränderter Verkehrsführung) und Laerholzstraße beantragt, da sich das Bebauungsplangebiet im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Bochum-Querenburg“ befindet, für den das Land NRW und der Bund erhebliche Zuschussmittel bereitgestellt haben. Der Zuschussanteil beträgt 75 %, so dass lediglich 25 % aus dem städtischen Etat aufzubringen wären.

Mit Verfügung vom 17.04.2002 liegt eine entsprechende Zusage der Bezirksregierung Arnsberg vor, wonach u. a. der Straßenausbau der Heintzmannstraße und der Laerholzstraße in die Förderung mit einbezogen werden. Die Maßnahmen sind bis zum Jahre 2010 abzuschließen. Jedoch kann erst eine Ausbauplanung durch das Tiefbauamt erfolgen, wenn auch der Bebauungsplan diese Straßenverkehrsfläche festsetzt. Um den zügigen Abschluss der Maßnahme auf Grundlage des von der Bezirksregierung genehmigten Ausbauprogramms für Restmaßnahmen an Straßen sicherzustellen, ist somit eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 396 I zwingend erforderlich.

Überdies wurde in einem anderweitigen Klageverfahren gerichtlich festgestellt, dass Unterschiede in Bebauungsplan und Örtlichkeit die Grundzüge der Planung verletzen und eine Änderung eines solchen Bebauungsplanes unerlässlich sei, wenn die Planung aufgegeben worden ist.

2.2 Zielsetzung der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 396 I a ist die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an den Ausbauzustand der Heintzmannstraße.

3. Bestand und bestehende Planung

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 396 I, der am 10.05.1973 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Im Zusammenhang mit dem hieran anschließenden Bebauungsplan Nr. 362, der eine neue Verkehrsführung durch einen Durchbruch der Schinkelstraße von der Heintzmannstraße zur Laerholzstraße vorsah, sollte der westlich hiervon, zwischen den Häusern Laerholzstraße 25 und Heintzmannstraße 182 gelegene Teil der Heintzmannstraße von der Laerholzstraße abgebunden werden. Es war ein Rückbau der Straßenverkehrsfläche, verbunden mit einer Rekultivierung des Bereiches geplant, dem entsprechend setzte der Bebauungsplan Nr. 396 I hier öffentliche Grünfläche – Parkanlage – fest. Dieses Vorhaben wurde jedoch bis heute nicht durchgeführt, die Heintzmannstraße ist an dieser Stelle nach wie vor durch die ursprüngliche Straßenverkehrsfläche mit der Laerholzstraße verbunden.

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. 396 I a sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

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

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 396 I ist seit dem 23.12.1974 rechtsverbindlich. Für den Bereich des Plangebietes wurde öffentliche Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt. Die Planung, in diesem Bereich die Heintzmannstraße von der Laerholzstraße abzubinden und als Grünfläche zu rekultivieren, wurde jedoch nicht realisiert und soll auch nicht mehr verwirklicht werden.

Durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 396 I a werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 396 I an den Ausbauzustand der Straßenverkehrsfläche 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 Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 396 I a – 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 396 I – Heintzmannstraße - 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.

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.

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 5.4, Hinweise, Unterpunkt 5.4.2, Bodenschutz werden folgende Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan 396 I a, die Bestandteil dieses Beschlusses ist, 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 Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten."

5. Planinhalt

5.1 Abwägungsvorgang

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 396 I a ging eine umfassende Diskussion der betroffenen Belange voraus.

Ein öffentliches Interesse an dem Konzept des Bebauungsplanes Nr. 396 I, der Grünfläche – Parkanlage – im Plangebiet als Teil einer Grünverbindung zwischen der Universität und dem Grünzug Laerheide vorsah, besteht nicht mehr. Hier wurde nordöstlich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Heintzmannstraße zur Laerholzstraße erstellt, die nunmehr die Grünverbindung zu dem Grünzug Laerheide sicherstellt.

Auch negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten. Zum einen wird durch die Planung lediglich der Bestand in der Örtlichkeit festgeschrieben. Zum anderen wird die Fläche des Plangebietes zwar nicht, wie ursprünglich vorgesehen, rekultiviert. Das ist jedoch in direktem Zusammenhang mit dem Anschlussbauungsplan zu sehen. In dem Bebauungsplan Nr. 362 wurde parallel zur Abbindung der Heintzmannstraße die Schaffung einer neuen Verkehrsführung durch Verbindung des nördlichen Teils der Schinkelstraße mit dem südlich gelegenen Teilstück der Schinkelstraße geplant. Diese Planung wurde nicht realisiert. Anstelle des nicht realisierten Straßenausbaus wurden in dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 362 eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Heintzmannstraße zur Laerholzstraße mit Grünfläche zu beiden Seiten hergestellt. So entstanden ca. 530 m² Grünflächenbestand beiderseits des Fuß- und Radweges. Auch hier soll der Bebauungsplan durch Änderung an die Örtlichkeit angepasst und der Bestand so festgeschrieben werden. Dem gegenüber stehen ca. 480 m² Fläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 396 I a, die nunmehr nicht rekultiviert sondern in ihrem Bestand als Verkehrsfläche festgeschrieben werden sollen. Insgesamt wirkt sich die Überplanung der beiden zusammenhängenden Bebauungsplanbereiche durch den höheren Anteil an Grünfläche positiv auf die Umwelt aus.

Ein Interesse der Anwohner des Plangebietes steht nicht entgegen, da durch die Bebauungsplanänderung keine Veränderung der derzeitigen Situation erfolgt. Die Heintzmannstraße dient ausschließlich der Erschließung und hat daher nur ein geringes Verkehrsaufkommen, eine höhere Belastung der Anwohner als bereits durch die jetzige Nutzung ist nicht zu erwarten, die Planung dient lediglich der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an den vorhandenen Ausbauzustand der Heintzmannstraße.

Der Bebauungsplanbereich befindet sich im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Bochum-Querenburg“, für den das Land NRW und der Bund erhebliche Zuschussmittel bereitgestellt haben. Eine Zusage der Bezirksregierung Arnsberg liegt vor, wonach u.a. der Straßenausbau der Heintzmannstraße in die Förderung mit einbezogen wird. Bedingung für die Abrechnung der Kosten ist jedoch eine vollständige Restfertigstellung von Straßen und Straßenabschnitten im Entwicklungsbereich. Eine Ausbauplanung durch das Tiefbauamt sowie die Restfertigstellung des Straßenabschnittes für den Bebauungsplanbereich kann aber erst erfolgen, wenn auch der Bebauungsplan diese Straßenverkehrsfläche festsetzt.

Es wurde demgemäß ein Planentwurf erarbeitet, bei dem die Grünfläche – Parkanlage – zu „Straßenverkehrsfläche“ umgewidmet wurde.

5.2 Festsetzungen

5.2.1 Verkehrsflächen

Gemäß der Planung des Bebauungsplanes Nr. 396 I sollte die Heintzmannstraße von der Laerholzstraße abgebunden und die Fläche des Plangebietes als Grünfläche renaturiert werden, somit wurde für diesen Bereich öffentliche Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt. Diese Planung wurde jedoch nicht realisiert. Ihre Umsetzung ist städtebaulich auch nicht mehr erforderlich.

Durch den Bebauungsplan Nr. 396 I a sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 396 I nunmehr an den Ausbauzustand der Straßenverkehrsfläche in der Örtlichkeit angepasst werden. Der Bebauungsplan erhält daher folgende Festsetzung:

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

5.3 Kennzeichnungen

5.3.1 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.

5.4 Hinweise

Ergänzt wird der Bebauungsplan durch folgende Hinweise:

5.4.1 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.

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.

5.4.2 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.

5.4.3 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 Bebebauungsplanes Nr. 396 I, 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”.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend ist kein Ausgleich erforderlich.

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

8. Erschließung

Das Plangebiet mündet in die 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

Straßenverkehrsfläche: 459 m²

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

10. Kosten

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