

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Stadt Bochum

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 239 a - Hattinger Straße/Schloßstraße - für ein Gebiet östlich der Schloßstraße, westlich der Hattinger Straße und südlich der ehem. Bahnlinie

1. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 2.2 Gebietsentwicklungsplanung
 - 2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung
4. Flächennutzungsplanung
 - 4.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 4.1.1 Baudenkmalschutz
 - 4.1.2 Bodendenkmalpflege
5. Bebauungsplanung
 - 5.1 Planverfahren
 - 5.2 Planinhalt
 - 5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.2 Verkehrliche Belange
 - 5.2.3 Eingriff in Natur und Landschaft/Kompensationsmaßnahmen
 - 5.2.4 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
 - 5.2.5 Wohnbebauung
 - 5.2.6 Hausgarten
 - 5.2.7 Parkplatz
 - 5.2.8 Bergbauliche Belange
 - 5.2.9 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51a LWG)
 - 5.2.10 Leitungsgebundene Infrastruktur; erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 5.2.11 Weitere Festsetzungen durch Text
 - 5.2.11.1 Kennzeichnungen
 - 5.2.11.2 Hinweise
 - 5.2.11.3 Teilungsgenehmigung gem. § 19 BauGB1. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 239 weist das Plangebiet als Grünfläche - Friedhof - aus. Diese ausgewiesene Friedhofs-Erweiterungsfläche östlich der Schloßstraße wird nicht mehr benötigt. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne (hier Bebauungsplan) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gem. § 2 Abs. 4 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Westlich der Hattinger Straße - in Höhe des Busdepots - soll in einer Bautiefe von ca. 50 m eine gewerbliche Baufläche entstehen, die ortsansässigen Firmen (Autohaus, Fensterbau und Schlosserei) neue Standorte für Betriebsverlagerungen bzw. -erweiterungen bietet.

Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die o. a. Bauvorhaben können innerhalb der in der Grünfläche ausgewiesenen "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt werden.

Ferner soll die vorhandene Bebauung an der Schloßstraße ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

Für die Realisierung der geplanten Nutzungen ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

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. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPRO)

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.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und - zurdnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen. So sind gem. § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren 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.

2.2

Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP BO/HER/HA/EN) des Regierungsbezirks Arnsberg liegt das Plangebiet teilweise innerhalb dargestellter Wohnsiedlungsbereiche (Hattinger Straße). Der überwiegende Teil wird als Agrarbereich, Erholungsbereich und Bereich für den Schutz der Landschaft dargestellt.

Die Darstellungen im Plan wurden durch Ziele im Textteil ergänzt. Folgende Ziele sind für das Plangebiet maßgeblich:

Ziel 14

Zum Ausbau des Fehlbedarfs an Arbeitsplätzen sowie der qualitativen Ungleichgewichte im regionalen Arbeitsmarkt sind krisensichere Arbeitsplätze zu erhalten und weitere konjunkturell unempfindliche Arbeitsplätze auf einer breiten wirtschaftlichen Basis zu schaffen.

Ziel 17 (Auszug)

(1) Unter Berücksichtigung der wechselseitigen Abhängigkeit von Bevölkerungs- und Erwerbstätigenentwicklung, Arbeitsplatzentwicklung und Infrastrukturausstattung müssen durch zusätzliche Arbeitsplatzangebote die wirtschaftlichen Existenzgrundlagen der Bevölkerung im Plangebiet gesichert werden.

Ziel 26 (Auszug)

(1) Zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Betrieben ist ein ausreichendes Flächenangebot als wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Wirtschaftsförderung im Plangebiet durch die Bauleitplanung zu sichern.

Ziel 28

Der Erweiterungsbedarf ortsansässiger Betriebe soll an bestehenden Standorten befriedigt werden, soweit dies mit den Belangen des Immissionsschutzes und dem Ziel einer räumlich-konzentrierten Gewerbe- und Industrieansiedlung vereinbar ist.

Ziel 29 (Auszug)

(1) In Fällen, in denen eine Standortsicherung als Alternative ausscheidet,

müssen ausreichende Ersatzflächen für auszulagernde Betriebe bereitgestellt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die Umweltbedingungen zu verbessern und betriebliche Entwicklungshemmnisse zu beseitigen.

- (3) Für Betriebe mit räumlich begrenztem Absatzbereich, vor allem Handwerksbetriebe, sollen in Anlehnung an die Siedlungsschwerpunkte die Voraussetzungen für kleinräumige Auslagerungen geschaffen werden.

Ziel 88

Es ist Aufgabe aller Planungsebenen ein möglichst zusammenhängendes Freiflächensystem als wesentlichen Bestandteil des Siedlungsgefüges zu erhalten, auszugestalten und nach Möglichkeit zu erweitern. Dieses Flächensystem soll mit dem Freiraum im Wohnumfeld beginnen, die städtischen Freiflächen in den Siedlungsbereichen erfassen und sich zu innerstädtischen Grünzügen verdichten, die die Städte netzartig durchziehen und schließlich Anschluss an die regionalen Freiflächen finden.

Ziel 89

- (1) Im Plangebiet hat der Freiraum vorrangig folgende Hauptaufgaben zu erfüllen:

- o Träger der Land-, Forst- und Wasserwirtschaft
- o Lebensraum für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere
- o Klimatisierung bzw. Durchlüftung des Raumes
- o Immissionsschutzaufgaben
- o Wahrnehmung von Gliederungs- und Ordnungsfunktionen im Gesamtgefüge des Raumes.

- (2) Auf diese Multifunktionalität der Freiflächen ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ausreichend Rücksicht zu nehmen.

Ziel 104

- (1) In den Bereichen für den Schutz der Landschaft sind Maßnahmen, die zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder Landschaftsbildes führen könnten, grundsätzlich zu vermeiden. Vorhaben, die mit einem Eingriff in den Naturhaushalt oder in die Zugänglichkeit der Landschaft verbunden sind, haben sich auf den unbedingt notwendigen und nachweisbaren Bedarf zu beschränken.

2.3

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden bei der Bezirksregierung Arnsberg erfragt und mit Verfügung vom 21.01.98 bestätigt.

3. Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung

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 30.05.95 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 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 Weitmar-Mitte, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.98 = 14.889 EW. Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der Prognose für das Jahr 2010 von heute 16.600 auf 15.000 absinken.

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.

Neben der Einwohnerzahl ist die der Beschäftigten von besonderer Bedeutung für den Standort. Im Zielkatalog der Stadt Bochum sind u. a. im Kapitel 10 "Arbeit und Wirtschaft" als Oberziele "Verbesserung der Standortvoraussetzungen für Betriebsansiedlungen, Förderung der Zuwanderung von Arbeitskräften" formuliert.

Diese Oberziele werden durch Teilziele weiter konkretisiert, z. B. Ansiedlung neuer Betriebe.

Der Bebauungsplan 239 a widerspricht somit nicht den Zielen der Stadtentwicklungsplanung.

4. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum ist seit dem 31.01.80 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 die Nutzung "Grünfläche - Friedhof" - dar.

Die beabsichtigte Änderung der o. g. Nutzungsdarstellung erfordert die Durchführung eines Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens. Dieses Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

4.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4.1.1 Baudenkmalschutz

Im Planänderungsbereich befinden sich nach Auskunft der Unteren Denkmalbehörde keine schützenswerten Objekte, die in die Denkmalliste aufgenommen sind oder aufgenommen werden sollen.

4.1.2 Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der nährlichen Beschaffenheit, 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.: 02761/2466) 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 die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

5. Bebauungsplanung

5.1 Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft hat in seiner Sitzung am 24.03.98 den Aufstellungsbeschluss und in der Sitzung am 22.09.98 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanes Nr. 239 a - Hattinger Straße/Schloßstraße - beschlossen.

Am 23.04.98 fand die Bürgerversammlung statt.

Mit Schreiben vom 21.04.98 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

In der Zeit vom 25.11.98 bis 29.12.98 lag der Planentwurf öffentlich aus, nachdem der Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft in seiner Sitzung am 22.09.98 den Auslegungsbeschluss gefasst hat.

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen haben im Wesentlichen folgenden Inhalt:

- a) Anregungen der Bürger:
 - grundsätzliche Bedenken gegen die geplante Gewerbeansiedlung/Forderung der Nutzung von Alternativstandorten
 - erhöhte Lärmbelästigung
 - Verschlechterung der Verkehrssituation
 - Erhaltung der Grünfläche
 - Unterbrechung der Frischluftschneise

- b) Träger öffentlicher Belange:
 - Kennzeichnung von Flächen, die vom Bergbau betroffen sind
 - Ausgleich es Kompensationsdefizites
 - Maßnahmen zur Versickerung/Rückhaltung
 - Gliederung des GE-Gebietes
 - Eintragung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke/Aussage zur Stromversorgung
 - Aussage zum Schutzstreifenbereich/Mastfreihalteflächen der 110-KV-Freileitung

5.2 Planinhalt

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 BauNVO).

Im Osten des Plangebietes soll, direkt an der Hattinger Straße gelegen, ein Gewerbegebiet - GE- Gebiet - festgesetzt werden.

Darüber hinaus wird dieses Gewerbegebiet gegliedert werden, so dass im südlichen Bereich wegen der benachbarten Wohnbebauung nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Planzeichen 1:

Von den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Gewerbebetrieben sind nur die Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In erster Linie soll die Fläche für Betriebe aus dem südwestlichen Stadtgebiet vorgehalten werden, da gerade in diesem Bezirk geeignete Standorte für die Erweiterung und Entwicklung bereits vorhandener Betriebe fehlen.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen wird durch die Ausweisung

einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Dabei wird die Anzahl der Vollgeschosse auf max. II begrenzt und die Bauweise als offene Bauweise ausgewiesen.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird mit Ausnahme der gemeinschaftlichen Zufahrt ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.2.2 Verkehrliche Belange

Aufgrund der derzeitigen verkehrlichen Situation im Bereich der Hattinger Straße wurden der Anschluss des geplanten Gewerbegebietes an die Hattinger Straße sowie die verkehrlichen Auswirkungen des Neuverkehrsaufkommens geprüft.

Hierbei wurde sowohl der beschleunigte Straßenbahnbetrieb berücksichtigt als auch die gesicherte Anbindung des Busdepots in die Überlegungen einbezogen.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Gewerbegebiet und das Busdepot können ohne Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit benachbarter Lichtsignalanlagen und ohne Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Querschnittes der Hattinger Straße an diese angeschlossen werden.

Aufgrund der Überholverbotsregelung stehen dem Zielverkehr zum Gewerbegebiet und zum Busdepot jeweils eine separate Linksabbiegerspur auf der Hattinger Straße zur Verfügung. Diese lässt sich signaltechnisch in das Beschleunigungsprogramm der Straßenbahn integrieren, so dass hier keine Beeinträchtigung zu erwarten sind.

Die detaillierten Ausführungen sind der o.a. Untersuchung, die Bestandteil der Begründung ist, zu entnehmen.

5.2.3 Eingriff in Natur und Landschaft/ Kompensationsmaßnahmen

Durch das im Bebauungsplan geplante Gewerbegebiet sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Das Plangebiet ist jedoch nicht Bestandteil eines Landschafts- bzw. Naturschutzgebietes.

Zur Quantifizierung des Eingriffes und zur Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde vom Büro Hower Landschaftsarchitekten, BDLA, in Herne im Juli 1997 ein landschaftpflegerischer Fachbeitrag erstellt, der im August 1998 überarbeitet wurde.

Der landschaftpflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der erforderliche Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen kann.

Es handelt sich hierbei um eine Fläche von 1.045 qm.

Ein Teil dieses erforderlichen Ausgleiches kann innerhalb des Plangebietes erfolgen. Für den verbleibenden Flächenteil erfolgt eine Ausgleichszahlung von der Stabsstelle Wirtschaftsförderung an das Grünflächenamt zur Anlage dieser Maßnahme im Flächenpool. Die Zahlung dieses Ersatzgeldes zur Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist verbindlich sicherzustellen (z.B. durch eine verpflichtende Erklärung im städtebaulichen Vertrag). Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Möglichkeit dieser Flächenpoolbildung gegeben. Danach kann der Ausgleich eines zu erwartenden Eingriffs auch an anderer Stelle erfolgen.

5.2.4 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage-

Die ausgewiesene Fläche umfaßt die heute bereits vorhandenen Wegebeziehungen nebst Begleitgrün.

5.2.5 Wohnbebauung

Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
Das vorhandene Wohngebäude soll gesichert werden. Die Baugrenze ist so gefasst worden, dass auch Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

5.2.6 Hausgarten

Der an die o.a. Bebauung angrenzende Hausgarten wird entsprechend seiner Nutzung als "Private Grünfläche - Hausgarten" ausgewiesen.

5.2.7 Parkplatz

Die dem Friedhof zuzuordnende, vorhandene Parkfläche an der Schloßstraße wird durch die Ausweisung "Öffentlicher Parkplatz" in ihrem Bestand planungsrechtlich abgesichert.

5.2.8 Bergbauliche Belange

Im Plangebiet ist oberflächennah Kohle abgebaut worden. Bereiche möglicher Gefährdung aus früherem Bergbau sind im Bebauungsplan Nr. 239 a zeichnerisch bzw. textlich gekennzeichnet. Die Stellungnahme des Landesoberbergamtes NW ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Es wird folgende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Vom Bergbau betroffene Flächen

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

5.2.9 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) muss das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern die in Abs. 4 genannten Ausnahmen von der gesetzlichen Pflicht nicht greifen.

Die Stadt Bochum hat das Büro Umweltconcepte Ruhr GmbH Essen mit der Erstellung eines Entwässerungsgutachtens beauftragt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine komplette Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser im tieferen Untergrund infolge der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes voraussichtlich nur durch bodenverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden kann. Vorbehaltlich der noch ausstehenden Ergebnisse besteht die Möglichkeit, über kaskadenartig angeordnete Mulden einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückzuhalten bzw. gedrosselt abzuleiten. Hierzu könnte der Randgraben parallel der ehem. Eisenbahntrasse im Norden der Fläche herangezogen werden, der augenscheinlich kontinuierlich Wasser führt. Hier ist schon heute ein Sammelpunkt mit einem Durchstich, der durch die Böschung des Bahndamms in den Graben geführt wird.

Die Bahnanlage steht noch im Besitz der DB Imm in Dortmund. Es ist jedoch beabsichtigt, dieses Gelände an die Stadt Bochum zu veräußern. Die Durchführung der hier vorgesehenen Maßnahmen würde die DB Imm der Stadt bereits jetzt gestatten.

5.2.10 Leitungsgebundene Infrastruktur: erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Planbereich ist eine DN 600er Wasserrohrleitung vorhanden. Diese ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichern.

LR 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH zum Betrieb, zur Wartung und Unterhaltung der 600er-Wasserrohrleitung.

Um den Wunsch der Stadtwerke Bochum GmbH zur Sicherstellung der Stromversorgung nachzukommen, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Aufgrund fehlender Leistungsangaben kann zum jetzigen Zeitpunkt kein Standort für eine Transformatorenstation angegeben werden. Ferner ist der Verlauf der Trassen, Leitungen und Kabel zur Versorgung des Plangebietes noch nicht klar. Damit rechtzeitig vor Beginn der Planung das Versorgungsproblem durchgesprochen werden kann, hat sich der jeweilige Bauträger bei Aufnahme der Planung mit den Stadtwerken Bochum in Verbindung zu setzen, um die Lage und den Raumbedarf der Versorgungseinrichtung abzustimmen."

Im Bebauungsplan ist ein Schutzstreifen für eine 110-KV-Leitung eingetragen. Im Schutzstreifenbereich bedürfen alle Baumaßnahmen der Zustimmung der

VEW Energie AG.

Im Schutzstreifenbereich ist keine Bauhöhe dargestellt, da eine im Bebauungsplan dargestellte Bauhöhe dazu führen kann, dass einzelne Bauherren diese Bauhöhe bereits als privatrechtliche Gestattung des Leitungsbetreibers ansehen. Die Überprüfung der Sicherheitsabstände und die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften, insbesondere auch während der Bauphase, ist dann von Seiten der VEW Energie AG mangels Kenntnis des Bauvorhabens nicht möglich.

Ein Verzicht auf Bauhöhenangaben im Schutzstreifen bedeutet nicht, dass im Schutzstreifen keine Bebauung zugelassen wird, sondern, dass für jedes einzelne Bauvorhaben unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen DIN/VDE- und sonstiger Sicherheits- und Rechtsvorschriften zum Zeitpunkt des Bauantrages in Abstimmung zwischen Bauherren und VEW Energie AG die optimale Bauhöhe angegeben wird.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

"Jedes Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich der 110-kV-Leitung bedarf der Zustimmung der VEW Energie AG. Die VEW Energie AG ist deshalb im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die Zustimmung erfolgt nach eingehender Einzelprüfung des Bauvorhabens durch Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und VEW ENERGIE AG."

Um den Mast WA 9 (17) der Freileitung ist eine Mastfreihaltefläche mit einem Radius von 15 m in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Von Seiten der Preussen Elektra Kraftwerke ist das Interesse an einer Nutzwärmeversorgung auf Basis dezentraler Kesselanlagen bzw. zentral versorgter Inselnetze des Gewerbegebietes geäußert worden.

5.2.11 Weitere Festsetzungen durch Text

5.2.11.1 Kennzeichnungen

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261 - FAX 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens für drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16

Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

5.2.11.2 Hinweise

Aufhebung ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

5.2.11.3 Teilungsgenehmigung gem. § 19 BauGB

Mit dem Inkrafttreten der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.97 entfällt ab 1.01.1998 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 Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Durch die Sicherungsfunktion der Teilungsgenehmigung soll erreicht werden, dass nur Grundstücke entstehen, die auch unter Einhaltung der Festsetzungen 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 Nordrhein-Westfalen 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. 239 a beschlossen, dass Grundstücksteilungen der Genehmigung bedürfen (§ 19 Abs. 1 BauGB).