

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 BBauG
zum

Bebauungsplan Nr. 265 Teil 1 a - 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 265 Teil I - Am Gysenberg - für ein Gebiet nordöstlich der Hiltroper Landwehr (von Haus Nr. 72 bis Haus Nr. 118), beidseitig der Straßen "Köpenhege" und "Am Gysenberg" und westlich der Straße "Heimatscholle" (von Haus Nr. 5 bis Haus Nr. 9 sowie rückwärtig der Hausparzellen Heimatscholle Nr. 11 bis 21).

Der Bebauungsplan Nr. 265 Teil 1 - Am Gysenberg - ist seit dem 04.04.1986 rechtsverbindlich.

Er setzt im wesentlichen Wohnbauflächen fest, die aufgrund der örtlichen Gegebenheiten als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" eingestuft wurden. Die inzwischen vorhandene Bebauung besteht - entsprechend den Ausweisungen - aus I- bzw. II-geschossigen Wohngebäuden. Bei den Grundstücken "Am Gysenberg 5 a" und "Am Gysenberg 7" handelt es sich um ca. 100 m tiefe Grundstücke, die nur im zur Straße "Am Gysenberg" gelegenen ca. 30 m tiefen Grundstücksbereich mit einem I- bzw. II-geschossigen Wohngebäude bebaut sind; die verbliebenen Bereiche von ca. 70 m Tiefe werden derzeit als Hausgärten genutzt. Innerhalb dieser "Hausgartenbereiche" wird nun jeweils eine zusätzliche überbaubare Fläche eingetragen; dadurch wird eine bessere Ausnutzung der Grundstücke erreicht.

Diese neu ausgewiesenen Baugrenzen wären bereits bei der Planung des Bebauungsplanes Nr. 265 Teil I aufgenommen worden, wenn seinerzeit Bauabsichten der Grundstückseigentümer bekannt gewesen wären. So ist z. B. auch schon in der unmittelbaren Umgebung eine Bebauung im Hintergelände im Ansatz vorhanden. Im Rahmen der Gleichbehandlung sind aus diesem Grunde die zusätzlich eingetragenen Baugrenzen gerechtfertigt.

Die Lage der überbaubaren Flächen ist so gewählt, daß mit der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung westlich der betroffenen Grundstücke eine Linie gebildet wird; die Größe entspricht den Ausweisungen des Gesamtgebietes.

Unter diesem Gesichtspunkt wird auch die bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von insgesamt max. 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird ebenfalls entsprechend der umliegenden Bebauung auf max. II begrenzt.

Die Erschließung erfolgt über die jeweiligen Grundstücke der betroffenen Eigentümer. Zur planungsrechtlichen Absicherung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger für die zusätzlich ausgewiesene Bebauung festgesetzt.

Entwässerung

In Bereichen industrieller Vornutzung oder von Altablagerungen

ist die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser von den Ergebnissen der Gefährdungsabschätzung für diese Flächen abhängig.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die Sickerleistung bzw. das Aufnahmevermögen des Untergrundes für jedes Bauvorhaben in einem entsprechenden Bodengutachten nachzuweisen. Das Versickerungsgutachten muß spätestens mit Stellung des Bauantrags vorliegen.

Eingriff und Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der durch die zusätzlich ausgewiesenen Baugrenzen mögliche Bebauung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat der Verursacher der zu erwartenden Eingriffe einen Landschaftspflegerischen Begleitplan vorzulegen, der alle für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben enthalten muß.

Aufgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes ist es insbesondere, die vorgefundenen ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten sowie Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs selbst und die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darzustellen (§ 6 Abs. 2 Landschaftsgesetz - LG). Aufgrund dieser gesetzlichen Maßgabe wurde zum geplanten Bauvorhaben ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt.

Dieser landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil der Begründung (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 265 I a, Bochum, vom März 1996).

Der für die Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 265 I a.

Aus diesem Grunde wird zwischen der Stadt Bochum und dem jeweiligen Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Verpflichtung zur Realisierung der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgestellten Ausgleichsmaßnahmen enthält.

Altlasten

Auf der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Fläche wurde in der Zeit von 1928 bis 1949 eine Hausmüll- und Bodendeponie betrieben. Außerdem ergaben Luftbildauswertungen Anschüttungen für den Zeitraum zwischen 1952 und 1978. Aus diesem Grunde wurde für den o. a. Bereich eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt (Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände der ehemaligen Deponie "Am Gysenberg" in Bochum-Gerthe, Institut Fresenius, Dortmund, vom Dezember 1993).

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen wurde festgestellt, daß es sich um eine Fläche handelt, die vorwiegend mit Schlacken, Aschen, Ziegelresten sowie untergeordnet auch

Keramik- und Koksstückchen aufgefüllt wurde.

Die Analysen der Bodenproben zeigen Verunreinigungen auf, die sich jedoch überwiegend in tieferen Bodenschichten über 0,6 m unter Geländeoberkante befinden.

Falls Boden auf dem Gelände umgelagert oder auf einer Deponie verbracht werden soll, ist dem Bauantrag bereits ein Sanierungsplan, der mit dem Umweltamt der Stadt Bochum abzustimmen ist, beizufügen. Der Sanierungsplan ist genehmigungspflichtig.

Der Bebauungsplan erhält eine dem o. a. Ergebnis entsprechende Kennzeichnung (s. u.).
Die Gefährdungsabschätzung ist Bestandteil der Begründung.

Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan erhält folgende Kennzeichnungen:

o Altlasten

Luftbildauswertungen ergaben, daß auf dem Gelände nördlich der Straße "Am Gysenberg" eine Hausmüll- und Bodendeponie betrieben wurde.

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen wurde festgestellt, daß es sich um eine Fläche handelt, die vorwiegend mit Schlacken, Aschen, Ziegelresten sowie untergeordnet auch Keramik- und Koksstückchen aufgefüllt wurde.

Die Analysen der Bodenproben zeigen Verunreinigungen auf, die sich jedoch überwiegend in tieferen Bodenschichten über 0,6 m unter Geländeoberkante befinden.

Falls Boden auf dem Gelände umgelagert oder auf einer Deponie verbracht werden soll, ist dem Bauantrag bereits ein Sanierungsplan, der mit dem Umweltamt der Stadt Bochum abzustimmen ist, beizufügen. Der Sanierungsplan ist genehmigungspflichtig.

o 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).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.