

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.

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 724 - Dorstener Straße/westliche Riemker Straße - für ein Gebiet nördlich der DB-Gleistrasse (Salzstrecke), südlich der Riemker Straße und westlich der Dorstener Straße

1. Ziele der Stadtentwicklung
 - 1.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 1.2 Grünflächen
 - 1.3 Verkehr
2. Flächennutzungsplanung
3. Lage des Plangebietes
4. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
 - 4.1 Bisheriges Planungsrecht
 - 4.2 Planverfahren
 - 4.3 Planinhalt
5. Vorbelastung durch Lärm
6. Öffentlicher Personennahverkehr
7. Entwässerung
8. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
9. Teilungsgenehmigung
10. Kennzeichnung und Hinweise
 - 10.1 Kennzeichnungen
 - 10.2 Hinweis

1. Ziele der Stadtentwicklung

1.1 Räumliches Ordnungskonzept

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 30.03.95 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 Hofstede - Riemke, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C).

Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Hofstede - Riemke betrug am 01.01.2001 7.522 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl auf 7.000 Einwohner fallen.

Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der Prognose für das Jahr 2010 von heute 14.482 auf 14.210 Einwohner fallen.

1.2 Grünflächen

Die Ziele der Stadtentwicklung der Stadt Bochum sind im Zielkatalog einzelnen aufgeführt:

Im Sachbereich Grün, Erholung, Freizeit werden folgende Ziele genannt:

- | | | |
|------------|---------|--|
| Hauptziel: | 7.1 | Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung der Landschaft und der Grünflächen im Stadtgebiet mit ihren Wohlfahrtswirkungen unter Beachtung der Ökologie |
| Teilziel: | 7.1.1.4 | Sicherung und Vermehrung der Grünflächen sowie des Baum- und Strauchbestandes. |

1.3 Verkehr

Im Sachbereich Verkehr des Zielkataloges werden folgende Ziele genannt:

- | | | |
|------------|--------|---|
| Hauptziel: | 11.1 | Ausbau von ausgewogenen leistungsgerechten Verkehrsnetzen |
| Oberziele: | 11.1.1 | Vorrangige Förderung des attraktiven öffentlichen Nahverkehrs |
| | 11.1.3 | Ausbau eines leistungs- und verkehrsgerechten Straßennetzes unter Berücksichtigung der Priorität des öffentlichen Nahverkehrs |

2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 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 hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 724 die Nutzungen, Grünfläche - Parkanlage - und Gemischte Baufläche" dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 724 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bochum-Hofstede. Es grenzt im Norden an die Riemker Straße und im Osten an die B 226 Dorstener Straße, die überörtliche Funktion besitzt. Im Süden wird das Plangebiet durch die DB-Gleistrasse (Salzstrecke) begrenzt, an die sich Wohnbebauung anschließt.

4. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

Der Bereich Dorstener Straße / Riemker Straße ist durch eine hohe Nutzungsintensität geprägt. Gewerblich genutzte Flächen mit einem hohen Anteil an Verkaufsflächen und Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen mit einem aufgrund der Unterbringung des ruhenden Verkehrs überproportional hohen Versiegelungsgrad in Verbindung mit mangelnder Vegetationsdichte- und -vielfalt, kennzeichnen den städtischen Raum.

Dem Plangebiet kommt in diesem verdichteten Gefüge aufgrund der aufgelockerten Bebauung durch die Heilpraktikerschule und die nördlich angrenzende Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand, der durch eine markante Reihe mächtiger Platanen geprägt ist, eine besondere Bedeutung zu. Die Festsetzungen ermöglichen den Schutz der diesen Kreuzungsbereich dominierenden Vegetation und dienen einer städtebaulich notwendigen Auflockerung als Übergang der emissionsträchtigen Nutzungen im Bereich Dorstener Straße / Riemker Straße zu der Wohnnutzung südlich des Plangebietes (Kleine Hordeler Straße, Klostermannstraße).

Um das Gebiet gegen drohende Veränderungen hin zu einem gewerblich geprägten Bereich zu schützen, wurden in der Vergangenheit bereits formelle und informelle Anträge zurückgewiesen. Damit „bodenrechtliche Spannungen“, d.h. solche, die die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, verhindert bzw. bewältigt werden können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten ist, wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 724 von der Stadt Bochum eingeleitet.

4.1 Bisheriges Planungsrecht

Die städtischen Zielvorstellungen ergeben sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und sind bereits im Bebauungsplan Nr. 596 zum Ausdruck gekommen, der 1987 erst rechtskräftig, allerdings aufgrund von Verfahrensfehlern durch das Oberverwaltungsgericht (OVG) aufgehoben wurde.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 724 liegt in einem Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 596. Der Bebauungsplan Nr. 724 weist analog dem geltenden Flächennutzungsplan und den Festsetzungen des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 596 Mischbaufläche und öffentliche Grünfläche/Parkanlage aus.

4.2 Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft hat in seiner Sitzung am 13.05.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 724 - Dorstener Straße/westliche Riemker Straße - für ein Gebiet nördlich der DB-Gleisstrasse (Salzstrecke), südlich der Riemker Straße und westlich der Dorstener Straße beschlossen; die entsprechende Veröffentlichung erfolgte am 28.08.1997.

Am 18.05.2000 beschloss der Rat der Stadt Bochum die Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 724, die am 12.07.2000, eine Berichtigung erfolgte am 14.07.2001, ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit von 24.05.2001 bis 22.06.2001 durchgeführt; die Bürgerversammlung fand am 31.05.2001 in der Gaststätte Röper, Dorstener Straße, Bochum, statt.

Mit Schreiben vom 31.05.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 15.01.2002 den Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf Nr. 724 gefasst. Entsprechend wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2002 bis 08.04.2002 (einschließlich) durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.02.2002 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

4.3 Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 724 stellt einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB dar. Die Fläche der bestehenden Heilpraktikerschule wird als Mischgebiet festgesetzt. Die Fachschule wird hierdurch in ihrem Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert.

Nördlich angrenzend weist der Bebauungsplan öffentliche Grünfläche/Parkanlage aus. Drei Quadranten des Kreuzungsbereiches Dorstener Straße / Riemker Straße sind durch eine außerordentlich hohe Nutzungsintensität geprägt. Die Festsetzung "öffentliche Grünfläche / Parkanlage" verhindert eine Fortentwicklung der angrenzenden Nutzungen in diesen vierten Quadranten und schirmt gleichzeitig die südlich liegende Wohnbebauung ab. Durch den erhaltenswerten Baumbestand, der sich insbesondere durch die dominierende Platanenreihe darstellt, kommt der Grünfläche eine besondere städtebauliche Bedeutung im hochverdichteten Stadt- und Verkehrsraum zu. In Verbindung mit dem bereits angelegtem Fußweg auf der ehemaligen Bahntrasse (Salzstrecke) ist diese Fläche Teil einer ökologisch wichtigen Grünvernetzung.

Es soll durch die Grünfläche eine klare Trennung zwischen dem nördlich der Riemker Straße vorhandenen Gewerbegebiet und dem südlich der ehemaligen Bahntrasse bestehenden Wohngebiet erreicht werden.

5. Vorbelastung durch Lärm

Das Plangebiet unterliegt auf Grund seiner Lage bereits einem hohen Immissionseintrag, der resultiert aus der Lage zu Hauptverkehrsstraßen und der Nutzungsintensität im Bereich Dorstener Straße / Riemker Straße.

6. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr tangiert das Plangebiet mit der Stadtbahnlinie 306 und mit der Buslinie 395, die einen Anschluss sowohl an den Bochumer Hauptbahnhof als auch nach Herne sicherstellen. Hiervon profitiert im Plangebiet die Heilpraktikerschule.

7. Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Emscher, Teileinzugsgebiet XII - Hüller Bach-. Das anfallende Abwasser kann durch die bestehende Kanalisation abgeführt und damit einer Behandlung zugeführt werden. Regelungen gem. § 51 a LWG NW (Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen) stehen nicht an, da der Planbereich auf die Entwässerung als erschlossen anzusehen ist.

8. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Der Bebauungsplan Nr. 724 ist ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Er schafft keine zusätzlichen Baurechte. Durch die Ausweisung der Grünfläche/Parkanlage soll der schützenswerte Vegetationsbestand dauerhaft gesichert und fortentwickelt werden.

Da der Bebauungsplan keine zusätzlichen Baurechte schafft, sondern der Bestand gesichert wird, stehen Eingriffsregelungen nicht an. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

9. Teilungsgenehmigung

Mit dem In-Kraft-Treten des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 entfällt seit dem 01.01.1998 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 Grundstückes 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 ist die Verwirklichung der Bebauungspläne gewährleistet.

Die Funktion der Teilungsgenehmigung in Plangebietem ist insbesondere im Hinblick auf die Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen wichtig. Hiernach findet im Plangebiet 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 in den Bebauungsplan folgender Hinweis nachrichtlich übernommen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen Teilungen nach § 19 des Baugesetzbuches der Genehmigung.

10. Kennzeichnungen und Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnungen und Hinweise:

10.1 Kennzeichnung:

Bergbau/Altlasten/Ausgasungen

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der ehemaligen Zeche Hannibal II/III. Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgangen. Methanaustritte an der Tagesoberfläche im unmittelbaren Umfeld des Grundstücks sind bisher nicht festgestellt worden. Gasaustritte sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in diesem Bereich wenig wahrscheinlich. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Im Zuge von Baumaßnahmen sind Altlasten- / Ausgasungsuntersuchungen und gegebenenfalls Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Die durchzuführenden gutachterlichen Untersuchungen sind vorab mit dem Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

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.: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mind. 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Kampfmittel

Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet, jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen erkennen. Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt.

Alle erkennbaren vermutlichen Blindgängereinschlagstellen wurden bereits bearbeitet.

Das Absuchen der Baugrube ist erforderlich.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

10.2 Hinweise

Kanäle und Leitungen

Das Plangebiet wird durch Kanäle und Leitungen gequert. Mit den Begünstigten der Kanäle und Leitungen sind Baumaßnahmen abzustimmen.

Aufhebung aller bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen

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

11. Flächenbilanz

Mischgebiet	ca. 3.600 m ²
öffentl. Grünfläche / Parkanlage	ca. 3.500 m ²

gesamt	<u>ca. 7.100 m²</u>

12. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Bochum keine Kosten, da im Wesentlichen der existierende Bestand festgesetzt wird und lediglich Festsetzungen zur der Art der Nutzung erfolgen.