

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**

gemäß § 7 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG i. V. m.
§ 9 Abs. 8 BauGB und § 233 BauGB

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 720 - Heimelsberg - für ein
Gebiet nördlich der Straße "Breite Kille" und östlich der Straße
"Heimelsberg"**

1. **Landesplanung**
 - 1.1 Ziele der **Raumordnung** und **Landesplanung**
 - 1.2 Landesentwicklungsplan **Nordrhein-Westfalen** (LEP NRW) und
Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 1.3 Gebietsentwicklungsplanung
 - 1.4 **Anpassung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
2. **~tadtentwicklungsplanungund Bevölkerungsentwicklung**
Flächennutzungsplanung
Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
5. **Bestandsaufnahme**
6. **Planverfahren**
**Lage des Plangebietes/Äußere Erschließung/Öffentlicher
Personennahverkehr**
8. **Planinhalt**

-13-

1. Landesplanung

1.1 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.

1.2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und 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 der **differiert strukturierten Gebieten der EMScher-, Hellweg- und Ruhrzone**.

In den **Ballungskernen** stehen **Ordnungsaufgaben**, die zur **Verbesserung der Flächenaufteilung und Zuordnung** unter besonderer Berücksichtigung des **Umweltschutzes** führen, im Vordergrund der **Bemühungen**.

Gem. § 21 Landesentwicklungsprogramm (in der Fassung vom 16.05.89) sind **Voraussetzungen für die 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 Frei- raums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger **Wirtschaftsstruktur**.

1.3 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem **Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En)** für den **Regierungsbezirk Arnsberg** aus dem Jahre **1986** liegt das **Plan- gebiet innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches**.

Ziel 18 (1) des vorgenannten Gebietsentwicklungsplanes besagt: Durch **Bauleitplanung und Wohnungsbauförderung**

sollen die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden, der den quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

Ziel 18 (2): Insbesondere in den Städten des Ballungskernes und den industriell geprägten, städtebaulich verdichteten Städten der Ballungsrandzone muss darauf hingewirkt werden, dass die Zahl der Wohnungen im Geschossbau vergrößert und der Wohnungsbestand erhalten wird.

Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnungsverorgung MUSS in der kommunalen Bauleitplanung ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden (Ziel 20/1).

Bei Beachtung dieser landes- und regionalplanerischen Ziele ist zu berücksichtigen, dass die Gebietsdarstellungen der einzelnen Bereiche nur deren allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage festlegen.

Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Vorgaben sind die Voraussetzungen für die weitere innergemeindliche Entwicklung zu schaffen.

1.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 21.04.1997 hat die Stadt Bochum gem. § 20 Landesplanungsgesetz NW um 'die Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung gebeten.

Mit Verfügung vom 28.08.1997 hat die Bezirksregierung Arnsberg bestätigt, dass dem Planvorhaben Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

2. 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 siedlungsraumliche 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 und bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des Siedlungsschwerpunktes Langendreer, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 2.

Größenordnung (Typ B.) . Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.98 = 21.522. Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der Prognose für das Jahr 2010 von heute 30.839 auf 30.200 gering rückläufig sein.

Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Entwicklung der Bevölkerungszahl und der pro Einwohner benötigten Wohnfläche. Die Entwicklung der Bevölkerung in Bochum stellt sich wie folgt dar:

31.12.1975	434 909	EW
31.12.1987	394 661	EW
31.12.1993	409 082	EW
31.12.1997	401 699	EW
Prognose 2005	398 100	EW
Prognose 2010	387 100	EW
Prognose 2015	374 600	EW

In den Jahren 1988 bis 1993 stieg die Bevölkerungszahl um 14 400 Einwohner an. Dieser positive Trend kehrte sich um, die Bevölkerungszahl ist bis zum 31.12.1997 um 7 383 EW auf 401 699 gesunken. 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.

Aufgrund dieser steigenden Ansprüche an Wohnraum sowie des Anstiegs der Bevölkerung im Siedlungsschwerpunkt Langendreer, ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum notwendig.

3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum - wirksam seit dem 31.01.80 - stellt den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als "Grünfläche - Parkanlage -" dar. Nach Abschluss des Verfahrens wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes im o. g. Bereich gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen-Gesetz im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4. Absicht, Anlass und Erfordernis der Planung

Vor dem Hintergrund der unter v.g.u. beschriebenen Wohnungssituation beabsichtigt die Stadt Bochum, den Bereich des Plangebietes dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Beabsichtigt ist die Errichtung von 13 Einzel- oder Doppelhäusern mit jeweils max. zwei Wohneinheiten. Die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze werden in Zuordnung zu den Gebäuden nachgewiesen.

-16-

5. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtgebietes Bochum im Ortsteil Langendreer. Wenige hundert Meter östlich verläuft die Stadtgrenze zur Nachbarkommune Witten mit dem Ortsteil Stockum.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 13.000 qm, Auf einem Teil der Fläche befindet sich derzeit nach das ehemalige Betriebsgelände einer Abdeckerei (Tierkörperbeseitigungsanstalt).

Die Genehmigung zur Betreibung der Abdeckerei wurde im Jahre 1902 erteilt; erst im Jahr 1992 wurde der Betrieb stillgelegt. Seitdem liegt das Gelände brach.

Der übrige Teil wird überwiegend ackerbaulich genutzt.

Südlich des ehemaligen Betriebsgeländes liegt die Straße "Breite Hille", westlich die Straße "Heimelsberg".

Im Westen grenzen unmittelbar Wohnhäuser an das Plangebiet, während sich im Norden, Osten und Süden landwirtschaftliche Fläche anschließt.

6. Planverfahren

Allgemeines

Mit dem Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes können - ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes - planungsrechtliche Grundlagen für die Verwirklichung bestimmter Vorhaben, deren Durchführung dringlich ist, in einem vereinfachten Planaufstellungsverfahren geschaffen werden. Voraussetzung ist, dass das Vorhaben nicht nach anderen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig ist.

Darüber hinaus muss ein Planungserfordernis entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB vorliegen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG).

Diese Voraussetzungen sind hier gegeben (vgl. hierzu "Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung"), so dass das Planverfahren nach dem BauGB-MaßnahmenG durchgeführt werden kann.

Wesentlicher Bestandteil der Satzung ist der vom Vorhabenträger vorgelegte und mit der Gemeinde abgestimmte Plan zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen.

Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger durch einen sog. "Durchführungsvertrag", die Planung innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren.

Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 04.03.1997 fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft den Einleitungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 720 - Heimelsberg -.

-17-

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 3 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG fand parallel zur öffentlichen Auslegung statt (§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Die Dauer der Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29.12.1997 bis 29.01.1998 (jeweils einschließlich) durchführt.

Während dieser Auslegungszeit wurde den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen war eine Änderung des Planentwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 720 erforderlich.

Die Änderung erstreckt sich auf die textliche Festsetzung zur baulichen Nutzung sowie zur Grundwassernutzung/Entwässerung und auf die Darstellung eines Schachtschutzbereiches. Weiterhin wurden Hinweise bezüglich Kampfmittelbeseitigung und Altlasten aufgenommen.

Die von der Änderung betroffenen Beteiligten erklärten gem. § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB ihr Einverständnis zu der Änderung, die aus dem Änderungsplan Nr. 1 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 720 ersichtlich ist.

Mit dem Satzungsbeschluss wird im Rahmen eines Durchführungsvertrages, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bochum geschlossen wird, die termingerechte Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß den Bestimmungen der Satzung geregelt.

Aufgrund des § 233 "Allgemeine Überleitungsvorschriften" des am 01.01.1998 in Kraft getretenen Baugesetzbuches (BauGB) wird das vorliegende Planverfahren noch nach den Bestimmungen des am 31.12.1997 außer Kraft getretenen Maßnahmengesetzes ZUM BauGB (BauGB-MaßnahmenG) weitergeführt bzw. zum Abschluss gebracht.

7. Lage des Plangebietes/Äußere Erschließung/Öffentlicher Personennahverkehr

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der vorhandenen Bebauung an der Straße "Heimelsberg" und nördlich der vorhandenen Bebauung an der Straße "Breite Hille".

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist gut an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. So kann über die Stockumer Straße die Hörderstraße erreicht werden, die einen direkten Anschluss an die BAB 44 Dortmund - Bochum bietet und somit auch eine direkte Verbindung zur Bochumer

Innenstadt darstellt.

Weiterhin liegen in direkter Nähe die Bundesstraßen 226 und 235, die den Stadtteil Langendreer ebenfalls mit der Bochumer Innenstadt aber auch mit den Städten Witten, Castrop - Rauxel und Dortmund verbinden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 379 mit der Haltestelle "Breite Hille" im 20-Minuten-Takt erschlossen. Damit ist ein direkter Anschluss an das Schnellverkehrsnetz der Deutschen Bahn AG (Verknüpfungspunkt Bochum - Langendreer) und an die Wittener Innenstadt gegeben.

8. Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes werden ein Wohngebiet, eine Erschließungsstraße und eine Fläche für Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Im Wohngebiet sollen 13 Einzel- oder Doppelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten entstehen. Die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätzen werden in direkter Zuordnung zu den Gebäuden errichtet.

Dementsprechend erhält der Vorhaben- und Erschließungsplan zur Sicherung der geplanten Nutzung folgende textliche Festsetzung:

"Textliche Festsetzungen

Bauliche Nutzung

Planzeichen 4

"Es sind 13 Einzel- oder Doppelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten sowie die erforderlichen Garagen und Stellplätze zulässig (höchstens 26 Wohneinheiten)."

Im gesamten Plangebiet wird die bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch die Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sowie die Abstände zwischen den geplanten Gebäuden bzw. zwischen Gebäude und geplanter Straße sind zusätzlich tlw. bemaßt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. II begrenzt. Als Dachform wird Satteldach festgesetzt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind die für ein "Allgemeines Wohngebiet" maßgeblichen Werte einzuhalten.

Erschließung

Innere Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine neue Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,00m, im Wendebereich mit einer

Breite von 6,00m, erschlossen.

Die Straße soll verkehrsberuhigt ausgewiesen werden und ist dementsprechend im Planentwurf auch als "Verkehrsberuhigte Zone" ausgewiesen.

Um eine Gefährdung des Verkehrs auf der Erschließungsstraße auszuschließen, ist entlang den Straßenkanten ein Lichtraumprofil von 0,50m voh jeglicher Bebauung freizuhalten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan erhält eine dementsprechende textliche Festsetzung:

Straßenplanung

Planzeichen 3

Entlang den Straßenkanten ist ein Lichtraumprofil von 0,50 m von jeglicher Bebauung freizuhalten."

Grundwasser/Entwässerung/Beseitigung von Niederschlagswasser

Gern. § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz muss das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 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 dieser Pflicht nicht greifen.

Aufgrund von CKW-Belastungen des Untergrundes ist jedoch Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Desweiteren ergab sich, dass die Nutzung des vorhandenen Hausanschlusses des Geländes aufgrund nachbarschaftsrechtlicher Gegebenheiten ebenfalls nicht realisierbar ist. Auch eine angedachte Ableitung des Niederschlagswassers in den weiter nördlich gelegenen Sieden ist aus denselben Gründen nicht durchführbar.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll, zusammen mit dem Schmutzwasser in den in der Straße Am Heimelsberg vorhandenen Kanal eingeleitet werden. Dieses ist aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung des Geländes mit c. 4.300 qm und einer nach Abschluss der Baumaßnahme entstehenden versiegelten Fläche von ca. 4.400 qm ohne Regenrückhaltung möglich.

Zur Sicherstellung der o. a. Behandlung des Niederschlagswassers enthält der Vorhaben und Erschließungsplan folgende textliche Festsetzung:

Allgemeines

Planzeichen 2

Jede Gxundwassernutzung ist auszuschließen; dazu zählt u.a. die Nutzung des Grundwassers (z.B. Gartenbrunnen) und die Einleitung von Niederschlagswasser versiegelter

oder teilversiegelter Flächen punktuell oder durch Flächenversickerung (z.B. Rigolen) ins Grundwasser. Das abzuführende Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuführen.

Einzelheiten können dem Entwässerungskonzept, erstellt durch Waning Consult GmbH, Architekten und Ingenieure, Bochum, im November 1998, entnommen werden.

Das Entwässerungskonzept ist Bestandteil der Begründung.

Eingriff in Natur und Landschaft/ Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) hat der Vorhabenträger des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Verursacher der zu erwartenden Eingriffe einen landschaftspflegerischen Begleitplan vorzulegen, der alle für die Beurteilung des Eingriffes erforderlichen Angaben enthalten muss,

Aufgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes ist es insbesondere, die vorgefundenen ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten sowie Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffes selbst und die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darzustellen (§ 6 Abs. 2 Landschaftsgesetz - LG NW -).

Aufgrund dieser gesetzlichen Maßgabe wurde zum geplanten Bauvorhaben ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bauvorhaben "Heimelsberg" in Bochum-Langendreer, Heimer & Herbstreit Umweltplanung, Landschaftsarchitekten BDIA/-IFLA, Bochum, Dezember 1997).

Dieser landschaftspflegerische Begleitplan/Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung.

Um die Realisierung der hier festgestellten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen, enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan folgende textliche Festsetzung:

"Allgemeines

Planzeichen 1

Die landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan/ Grünordnungsplan von dem Büro Heimer & Herbstreit, Bochum, vom Dezember 1997, durchzuführen."

Altlasten

-21-

Im Plangebiet befand sich bis zum Jahre 1992 eine Abdeckerei (vgl. hierzu den Abschnitt "Bestandsaufnahme"). weiterhin liegt das Grundstück in unmittelbarer Nähe zu 3 Altdeponien.

Vor diesem Hintergrund wurde ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung ("Gutachterliche Stellungnahme zur Gefährdungssituation sowie zu erforderlichen Sanierungsmaßnahmen für das Betriebsgelände der ehemaligen Abdeckerei Hooß, Bochum-Langendreew, Geo-Consult David/ Linnenberg, Bochum, vom November 1997") erstellt.

Im Rahmen von Untersuchungen, historischen Recherchen, Gefährdungsabschätzungen, Sanierungskonzepten - wurden Kontaminationen im Bereich Boden, Bodenluft, schwebendes Grundwasser und der vorhandenen Gebäudesubstanz festgestellt.

Das Gutachten sieht folgende Maßnahmen zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung vor:

1. Abbruch der Gebäude

- a. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist im Umweltamt ein Abbruchkonzept vorzulegen.
- b. Die Abbrucharbeiten sind aus umwelttechnischen Gesichtspunkten unter der Aufsicht eines Fachgutachters durchzuführen.
- c. Sämtliche Materialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- d. Die Abbruchmaßnahme ist durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und einschließlich sämtlicher Entsorgungsnachweis im Umweltamt einzureichen.

2. Sanierung des Grundstücks hinsichtlich einer Wohnbebauung

- a. Die kontaminierten Böden sind gemäß der "Gutachterlichen Stellungnahme zur Gefährdungsabschätzung sowie zu erforderlichen Sanierungsmaßnahmen" der GeoConsult von November 1997 zu entsorgen oder ggf. mit Hilfe eines Sanierungsplanes nach dem Landesabfallgesetz § 31 Abs. 4 auf der Altlastenfläche umzulagern.

Sämtliche Erdarbeiten sind durch einen Fachgutachter aus umwelttechnischen Gesichtspunkten zu überwachen. Die Kontaminationsfreiheit der Aushubsohlen ist durch eine entsprechende Analytik nachzuweisen. Die Fläche ist mit 0,50 m mächtigem sauberen Boden abzudecken. Die Auffüllböden müssen nach LAGA Z0-Wert entsprechen. Dieses ist

durch entsprechende Analytik nachzuweisen. Die Arbeiten sind durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und einschließlich der Entsorgungsnachweis im Umweltamt einzureichen.

- b. Die Bodenluft der vorhandenen und ggf. neuer Bodenluftmeßpegel ist während der Abbruch- und Erdarbeiten 14tägig und zusätzlich speziell bei Tiefdruckwetterlagen auf deponietypische Gase und chlorierte Kohlenwasserstoffe zu analysieren und in einem Bericht gutachterlich zu kommentieren. Sollten die Konzentrationen an chlorierten Kohlenwasserstoffen 10 mg/m³ bzw. 2,5 Vol% Methan erreichen, müssen als Mindestmaßnahme passive Gasdrainagen unter den Gebäuden eingeplant werden.

Nach Abschluss der Erdarbeiten ist im Umweltamt eine abschließende Dokumentation der Bodenluftanalysen einzureichen."

3. Der Baubeginn ist dem Umweltamt der Stadt Bochum anzuzeigen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält einn dementsprechende Kennzeichnung.

Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Grundstücksteilungen

Mit dem Inkrafttreten der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) am 01.01.1998 ist das zwingende Erfordernis der Genehmigung einer Grundstücksteilung durch die Gemeinde entfallen (vgl. hierzu § 19 BauGB).

Gleichwohl ist den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt worden, für die Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne eine Teilungsgenehmigung durch Satzung zu beschließen.

Die entsprechende Satzung wurde in der Sitzung des Rates am 18.02.1999 beschlossen.

Durch diese Satzung werden alle z.Z. rechtskräftigen Bebauungspläne sowie Bebauungspläne, die sich im laufenden Verfahren befinden, dem Erfordernis einer Teilungsgenehmigung unterworfen.

Darüber hinaus wurde der Beschluss gefasst, dass bei künftigen Bebauungsplanverfahren das Erfordernis der Teilungsgenehmigung bereits Bestandteil des Satzungsbeschlusses werden soll.

Durch die Anwendung des Maßnahmengesetzes ZUM Baugesetzbuch - BauGB-MaßnahmenG - aufgrund der Überleitungsvor-

- 23 -

schrift ist dies auch für Vorhaben- und Erschließungspläne nach § 7 BauGB-Maßnahmen erforderlich.
Aus diesem Grunde enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 720 folgende textliche Festsetzung:

Planzeichen 5

Im Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes bedürfen Teilungen nach § 19 des Baugesetzbuches der Genehmigung.

Kennzeichnungen und Hinweise

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält folgende Kennzeichnungen und Hinweise:

Kennzeichnungen

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.

An der nördlichen Plangebietsgrenze liegt außerhalb des Plangebietes die verlassene Tagesöffnung - Luftschacht auf Flöz Kreftenscheer 2 -. Der sich daraus ergebene mögliche senkungs- und einsturzgefährdete Bereich erstreckt sich auf das Plangebiet und ist entsprechend dargestellt.

Aufgrund der bergbaulichen und geologischen Verhältnisse besteht im Planbereich die Möglichkeit, dass Gasaustritte an der Tagesoberfläche auftreten. Zur Gefahrenabwehr ist eine fachtechnische Untersuchung im Plangebiet durchzuführen. (vgl. hierzu "Kennzeichnung Altlasten, Pkt. 2 b")

Vom Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen wurden Gefährdungsbereiche ermittelt, die weite Teile des Plangebietes überdecken. Um mögliche zukünftige Bergschaden an geplanten baulichen Anlagen zu vermeiden, wird empfohlen, die Gefährdungsbereiche auf das Vorhandensein der Tagesöffnungen und von Hohlräumen zu überprüfen und diese ggfls. entsprechend der geplanten Nutzung zu sichern. Für den Fall, dass die Tagesöffnungen außerhalb des Grundstückes liegen und mindestens die senkungs- und einsturzgefährdeten Bereiche das Grundstück tangieren, ist die Ziffer 1.3 des Merkblattes "Besondere Hinweise beim Vorhandensein verlassener Tagesöffnungen" zu beachten. (Das Merkblatt sowie die Stellungnahme des Landesoberbergamtes Nordrhein-Westfalen vom 25.11.1998 sind Bestandteile der Begründung.)"

Altlasten

- 24 -

- vgl. hierzu Abschnitt "Altlasten" Hinweise

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).

Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen vereinzelte Bombenabwürfe, jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen erkennen. Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für öffentliche Ordnung (Tel. 910-1408/910-3682) - außerhalb der Dienstzeiten die Polizei - zu informieren.

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,3 ha.

Kosten

Durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan werden der Stadt Bochum keine Kosten entstehen, da alle Leistungen vom Vorhabenträger zu erbringen sind.