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. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG
i. V. m. § 10 BauGB
i. V. m. § 233 BauGB

zur

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 714 - Mattenburg - für ein Gebiet nordwestlich der Straße Mattenburg, östlich der Straße Höntroper Gänsereiterweg und südlich der Bundesbahnstrecke Essen Hbf./Dortmund Hbf.

1. Landesplanung
1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
1.2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NW) und Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
1.3 Gebietsentwicklungsplanung
1.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
2. Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung
3. Flächennutzungsplanung
4. Landschaftsplan
5. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
6. Planverfahren
6.1 Allgemeines
6.2 Verfahrensablauf
7. Lage und Größe des Plangebietes
8. Bestandsaufnahme
9. Planinhalt
9.1 Wohnbebauung
9.2 Spielplatz
9.3 Erschließung
9.3.1 Innere Erschließung
9.3.2 Äußere Erschließung
9.3.3 Ruhender Verkehr
9.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr
9.4 Immissionsschutz
9.5 Entwässerung
9.6 Eingriff in Natur und Landschaft
9.7 Bodenuntersuchungen
9.8 Bergbau
9.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege
9.10 Kennzeichnungen und Hinweise
9.10.1 Kennzeichnungen
9.10.2 Hinweise
10. Flächenbilanz
11. Kosten

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 Freiraums 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 Plangebiet 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): Muß insbesondere in den Städten des Ballungskernes und den industriell geprägten, städtebaulich verdichteten Städten der Ballungsrandzone darauf hingewirkt werden, daß die Zahl der Wohnungen im Geschoßbau vergrößert und der Wohnungsbestand erhalten wird.

Entsprechend Ziel 19: Soll zur Verbesserung der Siedlungstruktur die Verdichtung in den Wohnsiedlungsbereichen angetrebt werden.

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

Ziel 21: Zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Gebietsentwicklungsplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind.

Aus vorgenannten Zielen ergibt sich, daß bei der Beurteilung der weiteren baulichen Entwicklung in Gemeindeteilen somit in besonderem Maße darauf Rücksicht genommen werden muß, daß Baugebietsausweisungen der landesplanerisch angestrebten Siedlungstruktur der Gesamtgemeinde, insbesondere der Schwerpunktbildung nicht zuwiderlaufen.

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.

Das Plangebiet liegt innerhalb dargestellter Wohnsiedlungsbereiche, so daß hier o. g. Ziele der Regionalplanung unter Hinweis auf den dringenden Wohnungsbedarf sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum in Betracht kommen.

1.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 23.10.1997 hat die Stadt Bochum gem. § 20 Landesplanungsgesetz NW um die Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung gebeten.

Mit Verfügung vom 21.01.1998 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 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 und bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des Siedlungsschwerpunktes Höntrop, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.98 = 14.298. Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der Prognose für das Jahr 2010 von heute 35.624 auf 36.200 steigen.

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.

Bis zum Jahr 2015 besteht ein jährlicher Neubaubedarf von mehreren hundert Wohnungen. Der Plan dient somit der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes.

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

Da das Gebiet Mattenburg zusätzlich im Einzugsbereich des S-Bahnhaltepunktes Höntrop liegt und damit auch optimal durch öffentlichen schienengebundenen Nahverkehr im Sinne des landes- und stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung erschlossen ist, ist die Ausweisung der Wohnbaufläche und die angestrebte Wohnbebauung auch unter dem Gesichtspunkt der Auslastung und Stärkung des Zentrums Höntrop als auch der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sinnvoll.

3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum - wirksam seit dem 31.01.80 - stellt den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung wird gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz entsprechend dem Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Wege der Berichtigung angepaßt.

4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bochum.

5. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Aufgrund der o. a. beschriebenen steigenden Ansprüche an Wohnraum, beabsichtigt die Stadt Bochum, den betroffenen Bereich an der Mattenburg dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.
Dadurch kann der Vorhaben- und Erschließungsplan dazu beitragen, die bestehenden und künftig zu erwartenden Engpässe auf dem Wohnungsmarkt abzuschwächen.

Beabsichtigt ist die kurzfristige Errichtung von 2-geschossigen Einfamilienhäusern in Form von Reihenhäusern, Doppelhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern mit insgesamt 100 Wohneinheiten.
Die erforderlichen Garagen und Stellplätze werden in direkter Zuordnung zu den jeweiligen Gebäuden nachgewiesen.

6. Planverfahren

6.1 Allgemeines

Da das vorliegende Planverfahren bereits im November 1997 förmlich eingeleitet wurde (vgl. hierzu Pkt. 6.2 Planverfahren), kann es aufgrund des § 233 Allgemeine Überleitungsvorschriften des am 01.01.1998 in Kraft getretenen Baugesetzbuches (BauGB) noch nach den Bestimmungen des am 31.12.1997 außer Kraft getretenen Maßnahmengesetzes zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) zum Abschluß gebracht werden.

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

BauGBs zulässig ist. Darüber hinaus muß ein Planerfordernis vorliegen (§ 7 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG).
Diese Voraussetzungen sind hier gegeben (vgl. hierzu Pkt. 2 Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung sowie Pkt. 5 Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung), so daß das Planverfahren grundsätzlich 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.

6.2 Verfahrensablauf

Der Ausschuß für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft faßte in seiner Sitzung am 11.11.1997 den Beschluß, das Verfahren zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes einzuleiten.

Die vom Vorhabenträger entwickelten und mit der Gemeinde abgestimmten Planvorstellungen wurden in der Zeit vom 23.02.1998 bis 27.03.1998 gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit den Bürgern erörtert.
Am 04.03.1998 fand in der Realschule Höntrop eine Bürgerinformation statt.

Mit Schreiben vom 08.04.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 12.08.98 bis 11.09.98 öffentlich ausgelegen. Während der Auslegungszeit sind im wesentlichen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen worden.

Argumente:

1. Kein Erfordernis der Inanspruchnahme der Fläche, da andere geeignetere Wohnbauflächen in Wattenscheid vorhanden seien.
2. Keine Erschließung über Stichstraße Höntroper Straße, sondern andere Erschließungsmöglichkeiten nutzen (Höntroper Gänsereiterweg/Mattenburg prüfen).
3. Zusätzliche Erschließung über Höntroper Gänsereiterweg.
4. Schulbushaltestelle beibehalten.
5. Zufahrt von der Höntroper Straße auf den vorhandenen Parkplatz - Entlastung der Stichstraße - .
6. Mattenburg zumindest fußläufig erhalten.
7. Spielplatz verlegen, da an dieser Stelle Immissionen ausgesetzt.
8. Bestandsschutz der Werkstätten insbesondere der Schmiede Widar-Schule.

9. Vertragliche Sicherung des Bestandsschutzes für Werkstätten Widar-Schule.
10. Grünstreifen im Bereich Mattenburg verlängern und auf 5 m verbreitern.
11. Baulasten zur Sicherung der Gänsereiterhalle eintragen.
12. Altlasten - unter dem Gebiet soll sich eine ehemalige Mülldeponie befinden -.
13. Lärmschutzwall und Bebauung an der Bahnstrecke beeinträchtigt die Anwohner an der Emilstraße, da Reflexionen und Verschattungen auftreten.
    - Festsetzung der Firsthöhen gefordert
    - Höhe Lärmschutzwall festsetzen
    - Lärmmessungen vorher/nachher an der Bahnstrecke
    - Echowirkung
    - zukünftiger Verkehr auf der Strecke bei der Lärmberechnung nicht voll berücksichtigt
    - Lärmschutzwall ökologisch bepflanzen
    - Sonneneinfall wird gemindert
14. Ökologische Ausgleichsfläche im Einzugsgebiet.
15. Bergbaukennzeichnung ist unzureichend und tlw. nicht richtig.
16. Ausschluß von Lärmschutzansprüchen gegen DB.
17. DB Baubeginn rechtzeitig anzeigen, Standsicherheitsnachweis zur Prüfung und Genehmigung vorlegen.
18. Verkehrsfläche verringern
    - Erschließungsstraße
    - Erschließungsweg
19. Private Erschließungswege versickerungsfähig gestalten.
20. Methanausgasung prüfen.

7. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bundesbahnstrecke Essen Hbf./Dortmund Hbf., im Westen durch die Straße "Höntroper Gänsereiterweg" und im Südosten durch die Straße "Höntroper Gänsereiterweg" begrenzt.

Es umfaßt eine Fläche von ca. 48.000 qm. Die Ausdehnung erstreckt sich von ca. 400 m in nordöstlicher Richtung und ca. 10 - 200 m in südwestlicher Richtung.

8. Bestandsaufnahme

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Bereich liegen die Gebäude des Stens-Hofes, die zur Realisierung des geplanten Vorhabens abgerissen werden müssen.
Im Osten grenzt der Planbereich an das Gelände der Widarschule. Südlich und westlich der Plangebietsgrenzen sowie nördlich der angrenzenden Bahnlinie befindet sich Wohnbebauung bzw. eine Mischbebauung.

9. Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes werden eine Wohnbebauung, ein Kinderspielplatz,

Straßenverkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche und Wege, öffentliche Parkflächen, befestigte, sickerfähige Flächen sowie ein Lärmschutzwall ausgewiesen.
Darüber hinaus werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen festgesetzt.

9.1 Wohnbebauung

Im Wohngebiet sollen Einfamilienhäuser in Form von Reihen-, Doppel- sowie freistehenden Häusern mit insgesamt 100 Wohneinheiten errichtet werden.
Damit diese Gesamtzahl der zu errichtenden Wohneinheiten nicht überschritten wird, enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan zur planungsrechtlichen Absicherung folgende textliche Festsetzung:

Festsetzung durch Text

Planzeichen 1

Die Gesamtzahl der zu errichtenden Wohneinheiten darf 100 nicht überschreiten. Die Anzahl der Wohneinheiten ist im Plan im Einzelnen festgelegt.
Die Gesamtzahl teilt sich wie folgt auf:

Baublock A	2 Wohneinheiten
Baublock B	4 Wohneinheiten
Baublock C	6 Wohneinheiten
Baublock D	4 Wohneinheiten
Baublock E	6 Wohneinheiten
Baublock F	4 Wohneinheiten
Baublock G	4 Wohneinheiten
Baublock H	3 Wohneinheiten
Baublock I	4 Wohneinheiten
Baublock J	4 Wohneinheiten
Baublock K	5 Wohneinheiten
Baublock L	4 Wohneinheiten
Baublock M	5 Wohneinheiten
Baublock N	9 Wohneinheiten
Baublock O	2 Wohneinheiten
Baublock P	3 Wohneinheiten
Baublock Q	4 Wohneinheiten
Baublock R	11 Wohneinheiten
Baublock S	12 Wohneinheiten
Baublock T	4 Wohneinheiten
insgesamt	100 Wohneinheiten

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze werden in direkter Zuordnung zu den Gebäuden angelegt, wobei die Lage der Garagen so gewählt ist, daß sich grundsätzlich vor jeder Garage ein zusätzlicher Stellplatz befindet.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Ausweisungen von

Baugrenzen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgelegt.
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt; als Dachform werden sowohl Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis max. 10 im nordöstlichen Planbereich als auch Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis max. 45 im übrigen Planbereich festgesetzt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind im Gebiet i. d. Regel die für ein Allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Werte einzuhalten.

In den Randbereichen des Plangebietes zur Gänsereiterhalle als auch zu den Werkstätten der Widar-Schule müssen jedoch höhere Lärmwerte geduldet werden. Im Bereich der Gänsereiterhalle ist dies ein Tag/Nachtwert von 60/45 dB(A) und im Bereich der Werkstätten der Widar-Schule ein Tagwert (6-22h) von 60 dB(A).
Vgl.: Ergänzende Hinweise zur Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen für das geplante Wohngebiet gegenüber Gänsereiterhalle/Widerschule Dr. Ing. Brauns, 16.09.1998, Bochum.
Ferner werden auf Kosten des Investors Schallschutzmaßnahmen an der Schreinerei der Widar Schule durchgeführt.
Die höheren Lärmwerte sind durch die Lage im Zentrum Höntrop und Nähe zum S-Bahnhaltepunkt gerechtfertigt.

Die Regelung erfolgt über den Durchführungsvertrag.

9.2 Spielplatz

Auf einer Fläche von ca. 660 qm soll an der westlichen Pangebietsgrenze ein Kinderspielplatz entstehen, der sowohl für die Kinder des Neubaugebietes aber auch für die Kinder aus den an das Plangebiet angrenzenden Wohnbereichen zur Verfügung stehen soll.
Aus diesem Grunde wurde die Lage der Spielfläche auch so gewählt, daß die Zuwegung von allen o. a. Bereichen möglich ist.

Der Spielplatz wird auf Kosten des Investors durch die Stadt Bochum ausgebaut.

9.3 Erschließung

9.3.1 Innere Erschließung

a) Stichstraße Höntroper Straße

Die Stichstraße/Erschließungsstraße wird als Tempo-30-Zone mit alternierendem Parken östlich der Parkplatzzufahrt ausgewiesen. Die vorhandene Querungshilfe wird verlängert.

b) Querungshilfe Stichstraße
Im Einmündungsbereich der Stichstraße/Höntroper Straße ist eine Querungshilfe vorhanden, die jedoch nicht ausreichend Stellfläche für

Radfahrer und Personen mit Kinderwagen bietet.
Insbesondere zur Sicherung des Schülerverkehrs sowohl zur Realschule als auch zur Waldorfschule ist die Querungshilfe auf ca. 2.50 m Breite aufzuweiten. Da der Einmündungsbereich aufgeweitet ist, ist dies ohne Probleme möglich.

c) Querungshilfe und Linksabbiegespur Höntroper Straße

Zur zusätzlichen Sicherung des Fußgängerverkehrs, insbesondere zur Schulwegsicherung, soll eine Mittelinsel/Querungshilfe in der Höntroper Straße östlich der Einmündung der Stichstraße im Schatten einer neu zu markierenden Linksabbiegerspur von der Höntroper Straße eingerichtet werden.

d) Zusätzliche Einfahrt Parkplatz

Aufgrund des großen Einzugsbereichs sowohl der Waldorf-Schule als auch der Realschule werden viele Schüler mit privaten Kfz gebracht und abgeholt. Zur Zeit finden diese Haltevorgänge auf der Höntroper Straße und der Stichstraße statt, hierdurch treten teilweise erhebliche Verkehrsbehinderungen und
Gefährdungen auf. Daher soll eine zusätzliche Einfahrt zu dem Parkplatz ca. 30 m nördlich der Einmündungen geschaffen werden, um so eine Umfahrmöglichkeit für die Eltern und ein gefahrloses Absetzen bzw. Aufnehmen der Schüler zu erreichen. Durch diese Maßnahme werden 2 Stellplätze auf dem vorhandenen Parkplatz entfallen.

Die Finanzierung der Maßnahmen wird durch den Investor übernommen. Die o. a. Zufahrtsstraße wird innerhalb des Plangebietes fortgeführt und als verkehrsberuhigte Wohnstraße, die in einem Ring endet, ausgebaut. Dementsprechend ist sie im Planentwurf als Verkehrsberuhigter Bereich dargestellt.
Die Zuwegung bzw. Zufahrt zu den einzelnen Wohnblöcken erfolgt über private, befahrbare Wohnwege, die schmaler ausgebaut werden.
Im westlichen Planbereich wird ein Fußweg zur Straße "Höntroper Gänsereiterweg" angelegt, um eine direkte Verbindung sowohl zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV - S-Bahn, Bushaltestellen) als auch zu den Versorungseinrichtungen (Geschäfte, Ärzte etc.) zu erhalten.
Eine weitere Fußwegeverbindung ist im südwestlichen Planbereich vorgesehen, die einen Anschluß an den an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden, vorhandenen Weg erhält.

9.3.2 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist gut an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.
So kann über die Höntroper Straße der Wattenscheider Hellweg erreicht werden, der in Verlängerung mit der Essener Straße und Alleestraße eine direkte Verbindung zur Bochumer Innenstadt darstellt und gleichzeitig auch einen Anschluß an die Stadtautobahn bietet.

Weiterhin befindet sich in ca. 2 km Entfernung die Anschlußstelle Bochum-Wattenscheid der BAB 40.

9.3.3 Ruhender Verkehr

Wie bereits unter dem Abschnitt Wohnbebauung beschrieben, wird jedem Wohngebäude jeweils eine Garage mit davorliegendem Stellplatz zugeordnet. Ausreichende Parkmöglichkeiten für den Besucherverkehr sind im Bereich der verkehrsberuhigten Wohnstraße vorgesehen und dementsprechend ausgewiesen.

9.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird durch die in der Höntroper Straße verkehrenden Buslinien 365, 389 und 390 erschlossen.
Weiterhin befindet sich in fußläufiger Nähe der S-Bahnhof Wattenscheid-Höntrop, an dem die S-Bahnlinie S 1 und S 21 verkehren.

9.4 Immissionsschutz

Da der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Norden unmittelbar an die Bundesbahnstrecke Essen-Dortmund angrenzt und sich im Westen - ebenfalls in direkter Nachbarschaft - die sog. Gänsereiterhalle befindet, war für die geplante Wohnbebauung eine Schallimmissionsprognose durchzuführen. Dieses erforderliche Lärmschutzgutachten - Schall-Immissionsschutz- wurde am 05.01.1998 durch Herrn Dr. Ing. Werner Brauns, Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz, Bochum, erstellt.

Für den Bereich der Wohnbebauung, angrenzend an die Bundesbahnstrecke, kommt das Lärmschutzgutachten zu folgendem Ergebnis:

- Die im Abschnitt 5 des Gutachtens genannte Anforderung bezüglich des vorgeschriebenen Immissionsrichtwertes (Lr < 55 dB(A) - tagsüber während der Betriebszeit bis 22.00 Uhr wird unter Berücksichtigung der im Abschnitt 9 genannten akustisch wirksamen Verbesserungsmaßnahmen gegenüber dem angrenzenden Schienenverkehr (Lärmschutzwall) im Wohngebiet sicher eingehalten.

- Es ist davon auszugehen, daß die im Abschnitt 5 dieses Gutachtens genannte Anforderung bezüglich des vorgeschriebenen Immissionsrichtwertes (Lr < 45 dB(A) - nachts nach 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr unter Berücksichtigung der im Abschnitt 9 genannten akustisch wirksamen Verbesserungsmaßnahmen gegenüber dem angrenzenden Schienenverkehr (Lärmschutzwall) im Wohngebiet eingehalten wird.

Zum Lärmschutzwall wurde seitens der Anwohner nördlich der Bahnstrecke Befürchtungen geäußert, daß als Folge des Lärmschutzwalles - bedingt durch Reflexionen - mit einer erhöhten Lärmimmission im Bereich dieser Wohnbebauung zu rechnen sei.

Hierzu ist folgendes anzumerken:

Insbesondere hinsichtlich möglicher Schallreflexionen bietet der Lärmschutzwall große Vorteile:

- hohes Absorptionsvermögen aufgrund der Bepflanzung der gleiszugewandten Wall-Böschung,
- Verhinderung von Schallreflexionen aufgrund der neuen Wohnbebauung (bei Verzicht auf eine Abschirmung würde der Schall über die neue Bebauung reflektiert und somit zu erhöhten Lärmimmissionen im Bereich der gegenüberliegenden Wohngebäude führen),
- Reflexionen entstehen aufgrund der Böschungsneigung nicht in Richtung der abzuschirmenden Wohnbebauung - gegenüberliegenden Bebauung.

Die eingangs auszugsweise genannten Ausführungshinweise zum Lärmschutzwall (siehe Lärmschutzgutachten, Abschnitt 9) zielen auf die Vermeidung dieser ungünstigen Lärmausbreitung.

Nur bei Ausführung einer Lärmschutzwand (vertikale Aufstellung!) wären allgemein - auch bei hochabsorbierender Bauausführung der Wand - Reflexionen in Richtung der nördlichen Wohnbebauung nicht auszuschließen.
Angrenzend an den südöstlichen Planbereich befindet sich auf dem Gelände der Widarschule der sog. Werkhof der Schule bestehend u. a. aus Lehrwerkstatt mit Schreinerei, Töpferei etc.
Aufgrund der Nähe des Werkhofes zu der geplanten Wohnbebauung und seiner besonderen Nutzung wurde - ebenfalls von Dr. Ing. Werner Brauns - ein Lärmschutzgutachten vom 14.05.1998 erstellt, das zu folgendem Ergebnis kommt:

o Die im Abschnitt 4 des Gutachtens genannte Anforderung bezüglich des vorgeschriebenen Immissionsrichtwertes (Lr < 55 db(A) - tagsüber während der Betriebszeit des Werkhofes bis 22.00 Uhr wird unter Berücksichtigung der geplanten Bauausführung sowie der im Abschnitt 8.3 genannten akustisch wirksamen Verbesserungsmaßnahmen (im Bereich Holzlager) im Wohngebiet eingehalten.

  Die Berechnungsergebnisse bestätigen, daß der Betrieb des Werkhofes, insbesondere der Betrieb der Maschinen (Hobelmaschine, Sägen) im Maschinenraum nach 22.00 Uhr ausgeschlossen werden muß.

  Aufgrund von Einzelereignissen (Pkw-Vorbeifahrten auf der Planstraße A, Parkvorgänge, Motorstart an Garagen etc.) ist im Bereich der hier untersuchten Immissionsorte (Wohnhäuser Nr. 28 und 37) innerhalb des Wohngebietes eine kurzzeitige Überschreitung der Immissionsrichtwerte gegeben, so daß durch den Betrieb des Werkhofes keine hervortretende Geräuschsituation zu erwarten ist.

  Im weiteren wird auf Nr. 9. Wohnbebauung verwiesen.

Um die Ausführung der in allen o. a. Gutachten geforderten Lärmschutzmaßnahmen planungsrechtlich abzusichern, enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan folgende textliche Festsetzung:

Planzeichen 2

Immissionsschutz
Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind gemäß der Lärmschutzgutachten vom 05.01.1998 und 14.05.1998, 22.05.1998 erstellt durch Dr. Ing. Werner Brauns, Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz, Bochum, auszuführen.

Sämtliche Lärmschutzgutachten sind Bestandteile dieser Begründung.

9.5 Entwässerung

Gem. § 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 dieser gesetzlichen Vorschrift wurde durch das Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Dipl.-Geol. W. Blankmeister, Bochum, am 20.02.1998 ein Gutachten über die Möglichkeit der Regenwasserversickerung für das Bauvorhaben Wohnbebauung Stens Hof, Mattenburg, Bochum-Wattenscheid erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß eine Versickerung nur in wenigen Teilbereichen möglich ist.
Details hierzu sind dem o. a. Gutachten, das Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen.
Das Niederschlagswasser, das aufgrund der geologischen Gegebenheiten nicht zur Versickerung gebracht werden kann, soll gedrosselt der Kanalisation zugeführt werden.

Im Durchführungsvertrag wird folgende Regelung zum Thema Entwässerung vereinbart:

Entwässerung
Die Behandlung des Niederschlagswassers hat gemäß dem Gutachten über die Möglichkeit der Regenwasserversickerung des Büros für Ingenieur- und Hydrogeologie Dipl.-Geol. W. Blankmeister vom 20.02.1998 zu erfolgen.

Ein Teil der anfallenden häuslichen Abwässer (für 37 Wohneinheiten) soll in den Kanal Am Stensberg eingeleitet werden. Die verbleibenden Abwässer werden über den Kanal in der Stichstraße Höntroper Straße abgeleitet.
Hier erhöht sich am Anschlußpunkt der vorhandene Rohrquerschnitt von DN 500 auf DN 700, so daß die Entwässerung der häuslichen Abwässer in diesem

Bereich gesichert ist.

9.6 Eingriff in Natur und Landschaft

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 enthält.

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 Kompenstion des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darzustellen (§ 6 Abs. 2 Landschaftsgesetz - LG NW -).

Aufgrund dieser gesetzlichen Maßgabe wurde zum geplanten Bauvorhaben folgender landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt:
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 714 Mattenburg in Bochum; Heimer & Herbstreit Umweltplanung, Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA, Bochum Mai 1998.

Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, daß der Eingriff durch die Neupflanzung im Baugebiet nicht ausgeglichen werden kann.
Falls nach Abwägung aller Belange eine Kompensation von 100 % erfolgen soll, können die 27.128 Biotoppunkte durch eine Kompensationsmaßnahme kompensiert werden.
"Die geschätzten Kosten für diese Ausgleichsmaßnahme belaufen sich auf 102.000 DM (ohne Grunderwerbskosten)."
(Details können dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.)

Diese Kosten zahlt der Investor an die Stadt Bochum, damit an anderer, geeigneter Stelle innerhalb des Stadtgebietes der erforderliche Ausgleich geschaffen werden kann.

Zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan folgende textliche Festsetzung:

Planzeichen 4

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Die landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom Büro Heimer & Herbstreit

Umweltplanung, Bochum, vom Mai 1998 durchzuführen.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil dieser Begründung.

9.7 Bodenuntersuchungen

Für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde eine orientierende Untersuchung vom 14.05.1997, sowie eine Gefährdungsabschätzung vom 18.05.1998, beide durch das Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Dipl.-Geol. W. Blankmeister, Bochum, erstellt.

Das Gelände ist teilweise mit Bauschutt und Asche aufgefüllt. Über die Auffüllung befindet sich eine 0,6 m - 0,8 m mächtige Abdeckung aus Schluff und Mutterboden. Im mittleren Teil des Geländes befinden sich nur gewachsene Böden.

In der Abdeckung und den natürlichen Böden zeigten die Analysen der Bodenproben keine für die zukünftige Nutzung problematischen Schadstoffgehalte.

Methanmessungen in der Bodenluft haben Gehalte von 0,68 bzw. 0,55 Vol.-% ergeben. Ob diese Ausgasungen möglicherweise durch den Bergbau hervorgerufen werden und zusätzliche Sicherungsmaßnahmen für die Bebauung erforderlich machen, ist noch abschließend zu klären. Entsprechende Untersuchungen werden z. Z. durchgeführt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält bezüglich der Bodensituation zunächst folgende Kennzeichnung:

Die Erdarbeiten sind durch einen Umweltgutachter zu begleiten, der dafür Sorge zu tragen hat, daß Auffüllungsmaterial nicht oberflächennah auf dem Gelände eingebaut wird. Außerdem sind bei Aushubarbeiten evtl. angetroffene Schadstoffnester ordnungsgemäß zu entsorgen.
Ausgekoffertes, gering belastetes Auffüllungsmaterial kann z. B. in dem anzulegenden Lärmschutzwall eingebaut werden.

Aufgrund der potentiell vorhandenen Ausgasungen sind unterhalb der Gebäude konstruktive Maßnahmen so zu wählen, daß ein ungehindertes Austreten von Methan und Kohlendioxid in die Atmosphäre gewährleistet ist. Diese Maßnahmen sind mit dem Umweltamt - Altlasten - abzustimmen und in die Bauanträge aufzunehmen.

Die o. a. orientierenden Untersuchungen sowie die Gefährdungsabschätzung sind Bestandteile der Begründung.

9.8 Bergbau

Das Plangebiet liegt über einem stillgelegten Bergwerk.
Es gibt Hinweise auf oberflächennahe Abbauhandlungen aus dem vergangenen Jahrhundert, die bei Baumaßnahmen Berücksichtigung erfordern können. Das gesamte Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gekennzeichnet durch Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB).

Durch das Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Dipl.-Geol. W. Blankmeister, Bochum, wurden zwei Berichte vom 17.12.1997 und 18.02.1998 zu der bergbaulichen Situation erstellt (Bergbau I und Bergbau II).
Diese Berichte sind Bestandteile der Begründung.

Darüber hinaus enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Kennzeichnung:

Vom Bergbau betroffene Flächen
Unter dem 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).
Die vorliegenden Berichte zu der bergbaulichen Situation, erstellt durch das Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Dipl.-Geol. W. Blankmeister vom 17.12.1997 und 18.02.1998 sowie die Stellungnahme des Landesoberbergamtes vom 17.07.1998 und 28.08.1998 sowie die Stellungnahme der Veba vom 07.05.1998 und 14.08.1998 sind zu beachten.

9.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eine Eintragung der im Plangebiet liegenden Objekte in die Denkmalliste der Stadt Bochum ist derzeit nicht verzeichnet.

9.10 Kennzeichnungen:

Vom Bergbau betroffene Flächen
(Vgl. hierzu Abschnitt Bergbau)

Altlasten
(Vgl. hierzu Abschnitt Bodenuntersuchungen)

9.10.2 Hinweise:

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Grägen, 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
Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelräumdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer Flakstellung. Eine Luftbildauswertung oder Sondierung ist daher nicht zwingend 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 Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst - über das Amt für öffentliche Ordnung (Tel.: 910-1783) bzw. über die Polizei - zu verständigen.

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben werden.

Richtfunkverbindungen
Über den Planbereich verlaufen die Richtfunkverbindungen 231003/012 und 231003/013 der Deutschen Telekom.
Um das Funkfeld dieser Richtfunkverbindungen nicht zu beeinträchtigen, darf die max. Bauhöhe von 145 m und 110 m über NN nicht überschritten werden.

10. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,8 ha.

11. Kosten

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