

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 Maßnahmengesetz zum
Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
i. V. m. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 705 - Grummer Straße - für ein Gebiet bis zu einer durchschnittlichen Tiefe von 50 m nördlich der Grummer Straße zwischen den Hausnummern 2 a und 4 und für ein Gebiet südlich und westlich des Hartplatzes der Sportanlage Feenstraße, nördlich und westlich der Hausnummern Hermeskamp 9 und 11, nördlich und östlich des Schulgeländes "Schule am Tippelsberg", nördlich der Hausnummern Neidenburger Straße 13, 15 und 20 sowie südlich und östlich des Rasenplatzes der o. g. Sportanlage

1. Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen für einen VEP
2. Räumlicher Geltungsbereich des VEP
3. Verfahrensablauf
4. Bestandsaufnahme und Planungsanlaß
5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 5.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)
 - 5.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 5.3 Gebietsentwicklungsplanung
6. Stadtentwicklungsplanung
 - 6.1 Lage
 - 6.2 Wohnungsbedarf
7. Flächennutzungsplanung
8. Planinhalt
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise
 - 8.3 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
 - 8.4 Erschließung
 - 8.4.1 Individualverkehr
 - 8.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
 - 8.5 Landschaftspflegerischer Begleitplan
 - 8.6 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)
 - 8.7 Altlasten
 - 8.8 Lärmimmissionen
 - 8.9 Kennzeichnungen und Hinweise
9. Flächenbilanz
10. Kosten

1. Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen für einen Vorhaben- und Erschließungsplan

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 zulässig ist. Es muß darüber hinaus ein Planungserfordernis entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB vorliegen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG).

Wesentliches Element der Satzung ist der hier vorliegende Plan zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen. Weiterhin hat sich der Vorhabenträger zu verpflichten, den Plan innerhalb einer bestimmten Frist zu verwirklichen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus zwei getrennten Bereichen. Das eigentliche Baugebiet befindet sich nördlich der Grummer Straße zwischen der vorhandenen Bebauung Grummer Straße 2 und 4. Da mit der vorgesehenen Bebauung ein Teil der Kleingartenanlage "Osterbecke" verlorenggeht, soll eine Ersatzfläche für die betroffenen Parzellen zur Verfügung gestellt werden (vgl. auch Punkt 4). Dieser zweite Teilbereich befindet sich im wesentlichen zwischen bzw. südlich der beiden Sportplätze der Sportanlage Feenstraße. Zur Erreichbarkeit der neuen Parzellen sind Zuwegungen von der Hiltroper Straße bzw. der vorhandenen Kleingartenanlage geplant.

3. Verfahrensablauf

Als erster Schritt im Satzungsverfahren wurde am 21.05.96 der Einleitungsbeschluß für den VEP durch den Ausschuß für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft gefaßt.

Da das Vorhaben zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung durchgeführt wird, wurde gemäß § 7 Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG auf die Verkürzung der Auslegungsfrist auf 2 Wochen zurückgegriffen. Während dieser Auslegungsfrist, die in der Zeit vom 18.09.96 bis 02.10.96 stattfand, wurde den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Im weiteren Verfahren soll im Rahmen eines Durchführungsvertrages die termingerechte Fertigstellung des Bauvorhabens, gemäß den Bestimmungen der Satzung, geregelt werden.

4. Bestandsaufnahme und Planungsanlaß

Der zu bebauende Bereich an der Grummer Straße wird z. Z. von der Kleingartenanlage "Osterbecke" genutzt. Es handelt sich um eine Kleingartenanlage im Sinne von § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG).

Da für die Kleingärten kein Bebauungsplan existiert, ist die Anlage jedoch nicht als Dauerkleingarten gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG anzusehen.

Das Grundstück ist im Straßenrandbereich planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die derzeitige Eigentümerin beabsichtigt nun, den Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung Grummer Straße 2 und 4 mit Wohngebäuden zu bebauen.

Aufgrund der o. g. Situation genießt die Kleingartenanlage keinen Bestandsschutz, so daß das Anliegen der Grundstückseigentümerin grundsätzlich möglich ist. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG kann der Verpächter den Kleingartenvertrag kündigen, wenn "planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig und der Eigentümer durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde".

Aufgrund der vorgesehenen Stellung der Baukörper kann jedoch nicht von einem Einfügen des Bauvorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB gesprochen werden.

Das konkrete Bauvorhaben kann daher nur über ein Bauleitplanverfahren durchgesetzt werden.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens sind außerdem die konkurrierenden Nutzungsansprüche an das Gelände zu regeln. So haben gemäß § 11 BKleingG die von der Kündigung betroffenen Kleingärtner Anspruch auf eine angemessene Entschädigung, wobei den Pächtern darüber hinaus Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden sollen. Dazu wird südlich der Sportanlage Feenstraße ein zweiter Teilbereich des VEP ausgewiesen.

5. 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.

5.1 Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

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 Ein-

zugsbereich Anteil an den 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.

So sind 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 Voraussetzungen für die Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen.

Die Ziele der Landesentwicklung, die zugleich Vorgaben für die gemeindliche Planung darstellen, sind im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 05.10.1989 enthalten.

5.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Das Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16.05.89 macht - auf die beabsichtigten Planungen und Nutzungsdarstellungen bezogen - folgende Aussagen:

Nach § 1 - Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes - ist die räumliche Struktur des Landes unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung, der natürlichen Gegebenheiten, der Erfordernisse des Umweltschutzes sowie der infrastrukturellen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse so zu entwickeln, daß sie der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gesellschaft am besten dient.

Gemäß § 6 - Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden auf Siedlungsschwerpunkte - sollen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Siedlungsstruktur auf Standorte mit Angeboten aller Infrastruktureinrichtungen (Siedlungsschwerpunkte) ausrichten.

Nach § 16 - Freizeit-, Sport- und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung - sollen für die Freizeit-, Sport- und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung unter Beachtung des Natur- und Umweltschutzes in allen Teilen des Landes geeignete Räume gesichert, entwickelt und funktionsgerecht an das Verkehrsnetz angebunden werden.

Nach § 24 - Städtebau und Wohnungswesen - richten die Gemeinden ihre Siedlungsstruktur innerhalb des Siedlungsraumes auf Siedlungsschwerpunkte aus. Dabei ist die im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung siedlungsräumliche Schwerpunktbildung mit dem vorhandenen oder geplanten Verkehrswegen unter besonderer Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs abzustimmen.

Nach § 29 - Erholung, Fremdenverkehr, Sportanlagen - sollen in allen Teilen des Landes der für sie angestrebten räumlichen Struktur entsprechende

Voraussetzungen für die Tages-, Wochenend- und Ferienerholung gesichert und entwickelt werden.

5.3 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahre 1986 liegen die Planbereiche im Wohnsiedlungsbereich.

Für Wohnsiedlungsbereiche sind dort folgende Ziele dargestellt:

Ziel 18

- (1) Durch Bauleitplanung und Wohnungsbauförderung sollen die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden, der dann quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.
- (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 Geschosßbau vergrößert und der Wohnungsbestand erhalten wird.

Ziel 19

Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur wird eine Verdichtung in den Wohnsiedlungsbereichen angestrebt. Diese Verdichtung soll insbesondere in den Siedlungsschwerpunkten erfolgen.

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. Innerhalb dieser Siedlungsbereiche hat sich die Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten; Streu- und Splittersiedlungen dürfen daher nicht verfestigt oder erweitert werden (vgl. § 24 Abs. 1 und 4 i. V. m. §§ 6 und 7 LEPro).

Für den Bereich "Freizeit und Erholung im Wohnumfeld" gilt:

Ziel 38 (Auszug)

- (4) In das Freifächensystem soll ein wohnungsnahes Angebot an Kleingartenanlagen einbezogen werden. Im Interesse dieser Integration ist anzustreben, die Anlagen mehr als bisher für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

6. Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept, das die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung im Stadtgebiet aufzeigt. Dieses vom Rat am 30.03.95 beschlossene, und bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigende, Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte drei verschiedener Größenordnungen (Stufen) auf.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt der Planbereich im Siedlungsschwerpunkt Hofstede-Riemke der Stufe C.

6.1 Lage

Der VEP-Bereich liegt etwa in 300 m Entfernung zum Stadtbahnhaltepunkt, außerdem liegt er 100 m von der Hauptverkehrsstraße als Teil des radialen Verkehrsnetzes mit Anbindung an die A 40 und A 43 entfernt.

Der Standort für die Wohnbebauung weist aufgrund der günstigen verkehrlichen und funktionalen Anbindung hohe Standortqualität auf.

6.2 Wohnungsbedarf

Aufgrund der Entwicklung und Prognoseannahmen ergibt sich für Bochum bis zum Jahr 2000 noch ein erheblicher Bedarf an Wohnungen.

Es ist von einem weiteren Anstieg der Wohnflächen pro Person - insbesondere bei der zugewanderten Bevölkerung - auszugehen.

Die Nachfrage nach Wohnfläche wird weiter wachsen, weil vor allem die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zunimmt und kleinere Haushalte einen wesentlich höheren Pro-Kopf-Anspruch an Wohnfläche haben.

Nach dem Baulandbericht der Stadt Bochum (1994) beläuft sich der Gesamtbedarf bis zum Jahr 2000 auf 8900 Wohnungen.

Die Summe aller Wohnungsbauflächen, die für Wohnungsbau verfügbar sind oder kurzfristig verfügbar gemacht werden können, enthält eine Kapazität für ca. 7.000 Wohnungseinheiten. Zusammen mit 30 % der Baulücken ergibt sich eine Gesamtkapazität von ca. 9.000 WE, die über dem Bedarf bis 2000 liegt. Aufgrund des Bedarfs soll die Bebauung größerer Bauflächen vorrangig angestrebt werden.

7. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum, wirksam seit dem 31.08.1980, ist der westliche Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als "Grünfläche - Dauerkleingarten -" und der östliche Planbereich als "Grünfläche - Dauerkleingarten, Sportplatz -" dargestellt.

Nach Abschluß des VEP-Verfahrens soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Bereich des westlichen Plangebietes (Wohnbaufläche) gem. § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG angepaßt werden, der östliche Planbereich ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden bei der Bezirksregierung Arnsberg erfragt und nach Vorliegen hier eingefügt.

8. Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend dem Wohnen.

Diese Ausweisung betrifft den Teilbereich nördlich der Grummer Straße zwischen den Hausnummern 2 a und 4. Die z. Z. vorhandene Kleingartenanlage soll in diesem Bereich in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt und mit einer 3- bis 4-geschossigen Bebauung mit ca. 80 Wohneinheiten bebaut werden. Es soll sich um 4 Baukörper handeln, die quer zur Grummer Straße errichtet werden.

Im hinteren Teil des Grundstückes ist der Hauptteil der Stellplatzanlage vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt an der westlichen Baugebietsgrenze, über die auch die Kleingartenanlage zu erreichen ist.

Eine Einstufung der Wohnanlage als reines Wohngebiet läßt sich aufgrund der relativen Nähe zum Sportgelände "Feenstraße" nicht durchsetzen.

- Grünfläche (privat) - Dauerkleingarten

Diese Festsetzung bezieht sich in erster Linie auf den östlichen Teilbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, südlich der Sportanlage "Feenstraße". Die Fläche wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der Inanspruchnahme eines Teils der Kleingartenanlage Osterbecke durch die geplante Wohnanlage gehen 17 Kleingärten verloren. Diese sollen vor Nutzbarmachung der Fläche für die Wohnanlage in den o.g. Bereich umgesiedelt werden. Innerhalb der neu zu schaffenden Kleingartenanlage sind weitere 5 Kleingärten, ein Vereinshaus (vgl. textl. Festsetzung Nr. 4), eine Stellplatzanlage sowie ein Kinderspielplatz vorgesehen. Außerdem soll der Anschluß der Anlage an die Hiltroper Straße und die vorhandene Kleingartenanlage Osterbecke durch die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit - Stadt Bochum - gesichert werden.

Die Größe der Lauben ist gem. textlicher Festsetzung Nr. 3 auf 18 m² Grundfläche und 6 m² überdachtem Freisitz begrenzt.

Die Festsetzung "Dauerkleingartenanlage" bezieht sich auch auf eine Fläche nördlich des WA-Gebietes, also innerhalb des westlichen Teilbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die hier geplanten Stellplätze sollen der vorhandenen Kleingartenanlage Osterbecke zugeordnet werden. Über diese Stellplatzanlage ist der Hauptzugang zur Kleingartenanlage vorgesehen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

Die Wohnanlage soll aus 4 quer zur Grummer Straße angeordneten Baukörpern bestehen. Die Gebäude weisen Baulängen von durchschnittlich 40 m auf, so daß die Bauweise als offen festgesetzt werden soll. Die Geschossigkeit der beiden äußeren Gebäude soll 3, die der beiden inneren 4 betragen; die Dachform ist als Pultdach geplant.

Die Grundflächenzahl soll gem. der Höchstgrenze für allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt werden, die Geschoßflächenzahl darf 1,2 nicht überschreiten.

8.3 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die Zufahrt im westlichen Teil des WA-Gebietes soll mit den Festsetzungen "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit - Stadt Bochum" - sowie "der Anlieger zu belastende Fläche" gekennzeichnet werden.

Damit soll sichergestellt werden, daß nicht nur die Anlieger der neuen Wohnbebauung und die Kleingärtner die für sie jeweils vorgesehenen Stellplätze erreichen können, sondern auch die westlich gelegenen Grundstücke zukünftig erschlossen sind.

Für die Erschließung der neuen Kleingartenanlage soll von der Hiltroper Straße aus in nördlicher Richtung eine Zufahrt erstellt werden, um die Stellplätze und das Vereinsheim zu erreichen. Südlich des Rasenplatzes der Sportanlage ist die Anlage eines Fußweges vorgesehen, der die bestehende und die geplante Anlage miteinander verbinden wird.

8.4 Erschließung

8.4.1 Individualverkehr

Das Wohnbaugelbiet ist über die Grummer Straße direkt erschlossen. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen stellt für die Grummer Straße kein Problem dar, zumal diese in einer Entfernung von weniger als 100 Metern in die radiale Hauptverkehrsstraße Herner Straße einmündet. Von hier aus ist das überörtliche Straßenverkehrssystem mit den Bundesautobahnen A 40 und A 43 leicht zu erreichen.

Die Erschließung der neuen Kleingartenanlage erfolgt über die Hiltroper Straße.

8.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine direkte Anbindung des Wohngebietes an den ÖPNV besteht über die Grummer Straße zwar nicht, im Einmündungsbereich Herner Straße/Hiltroper Straße (ca. 300 m vom Wohnbereich entfernt) befindet sich jedoch ein Haltepunkt der Stadtbahnlinie U 35. Über diese Verbindung ist beispielsweise die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

Für die im engeren Umkreis wohnenden Kleingärtner könnte zusätzlich die halbstündig verkehrende Buslinie 354, die im Einmündungsbereich Hiltroper Straße/In der Röttgersbank einen Haltepunkt hat, Bedienungsfunktionen erfüllen.

8.5 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Durch die geplante Baumaßnahme werden die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen des Plangebietes verändert und sind damit gem. § 4 des Landschaftsgesetzes NW, analog zu § 8 a BNatSchG, als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten. Die hierbei entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden innerhalb des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LPB) ermittelt, bewertet und bilanziert. Aufgabe des LPB ist es außerdem, Maßnahmen aufzuzeigen, mit denen die Eingriffe vermieden, die Eingriffsfolgen minimiert sowie unvermeidliche Eingriffe im funktionalen Zusammenhang ausgeglichen werden können.

Dazu wurde vom Büro Heimer + Herbstreit Umweltplanung, Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan Bauvorhaben Grummer Straße, Juni 1996, aufgestellt. Dieser LPB ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die darin enthaltenen Maßnahmen sind bei der Bebauung der Wohn- und Kleingartenanlage zu beachten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält in der textlichen Festsetzung Nr. 2 diesen Hinweis.

8.6 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz muß das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnahe in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern die in Abs. 4 genannten Ausnahmen von der gesetzlichen Pflicht nicht greifen.

Abs. 3 des § 51 a setzt fest, daß die Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung auch in einem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen werden kann.

Aufbauend auf dieser gesetzlichen Grundlage regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 1 die Behandlung des Oberflächenwassers:

Gemäß der Baugrundvoruntersuchung, durchgeführt von Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Niederlassung Bochum, im Juni 1996, ist auf dem geplanten Baugelände weder eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers bzw. Drainagewassers in den oberflächennahen Schichten (Mulden- oder Rigolenversickerung) noch in tieferen Bereichen (Schachtversickerung) möglich. Das anfallende Regenwasser muß daher auf dem Grundstück zurückgehalten werden oder kann zur WC-Spülung benutzt werden. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die

Kanalisation angeschlossen werden.

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluß an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation durch die genossenschaftlichen Vorfluter Hofsteder Bach, Hüller Bach und Emscher abgeführt und in dem vorhandenen Klärwerk Emschermündung gereinigt werden.

8.7 Altlasten

In den Vorhaben- und Erschließungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

A)

Dieser Teilbereich liegt in der Nähe von zwei ehemaligen Tankstellen. Sollten im Zuge der geplanten Baumaßnahme bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so ist das Umweltamt - Gruppe Altlasten - (Tel.: 910 - 11 05) zu informieren.

8.8 Lärmimmissionen

Im Rahmen des vorliegenden Berichts wurden die Geräuschemissionen durch die nördlich des Planungsgebietes gelegene Sportplatzanlage "Feenstraße" an der geplanten Wohnbebauung bzw. im Bereich der geplanten Kleingartenanlage ermittelt und beurteilt.

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgten auf der Grundlage der Untersuchungsverfahren der Richtlinien VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" und VDI 2720 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien".

Die Geräuschemissionen der Sportplatzanlage wurden mit Pegelannahmen aus dem Forschungsbericht "Sportanlagen und Sportgeräte" des Bundesinstitutes für Sportwissenschaften ermittelt.

Die Geräuschemissionen des der Sportanlage zugehörigen Parkplatzes wurden auf der Grundlage der "Parkplatzlärmstudie" des Bayerischen Bundesamtes für Umweltschutz berechnet.

Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgte nach der "Sportanlagenlärmenschutz-Verordnung" (18. BImSchV) getrennt für Spielbetrieb auf dem Rasenplatz im Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten sowie für Spielbetrieb auf dem Hartplatz innerhalb der Ruhezeiten.

Die Berechnungen haben ergeben, daß bei Spielbetrieb auf dem Rasenplatz mit ca. 200 anwesenden Zuschauern die Geräuschemissions-Richtwerte im Tageszeitraum für Allgemeines Wohngebiet an der geplanten Wohnbebauung bzw. für Mischgebiet im Bereich der geplanten Kleingartenanlage unterschritten werden.

Bei Spielbetrieb auf dem Hartplatz innerhalb der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr (ca. 50 Zuschauer) wird der Geräuschemissions-Richtwert für Allgemeines Wohngebiet an den geplanten Wohnhäusern an der "Grummer Straße" ebenfalls eingehalten.

Im Bereich der Kleingartenanlage ergeben sich jedoch Überschreitungen des

Geräuschimmissions-Richtwertes entsprechend einem Mischgebiet von IRW = 55 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten.

Zur Einhaltung des Geräuschimmissions-Richtwertes im Bereich der Kleingartenanlagen sind aktive Schallschutz-Maßnahmen in Form einer Schallschutzwand von mindestens 2 m Höhe über dem Geländeniveau vorgesehen.

8.9 Kennzeichnungen und Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnungen und Hinweise:

- Kennzeichnungen

Vom Bergbau betroffene Flächen

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen.

- Hinweise

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

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

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 drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittelbeseitigung

Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt. Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet und fünf vermutliche Blindgängereinschlagstellen sowie Flakstellungen erkennen. Mit Fundmunition kleineren Kalibers muß gerechnet werden.

Das Absuchen der Baugrube und der Freiflächen ist erforderlich.

Sollte ein Absuchen der Baugrube beantragt werden, ist Bezug auf die Fundstellenummer der Luftbilddauswertung zu nehmen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für Öffentliche Ordnung (Tel.: 910 - 14 08, 910 - 36 81 oder 910 - 36 82) - außerhalb der Dienstzeit die Polizei - zu informieren.

Richtfunkverbindung

Aufgrund einer über den Planbereich verlaufenden Richtfunkverbindung darf die maximal zulässige Bauhöhe 30 m über Grund nicht überschritten werden.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,9 ha
Private Grünfläche - Dauerkleingarten	<u>1,9 ha</u>
Gesamt	2,8 ha

10. Kosten

Durch die Realisierung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes werden der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten entstehen.