

## **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.

## B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.08.1997

in der zurzeit geltenden Fassung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 700 - Friedhofstraße - für ein Gebiet westlich der Grundstücke Osterfeldstraße 66 und 68, nördlich der Grundstücke Inselweg 5 - 15, östlich der Grundstücke Friedhofstraße 31 und 33 sowie östlich und südlich der Kleingartenanlage Günnigfeld

1. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)  
Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
  - 2.2 Gebietsentwicklungsplanung
  - 2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. Stadtentwicklungsplanung
4. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf
  - 4.1 Bedarf
    - 4.1.1 Bisherige Entwicklung
    - 4.1.2 Zukünftige Entwicklung
    - 4.1.3 Gesamtkapazität
    - 4.1.4 Verfügbarkeit
5. Flächennutzungsplanung
6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBB)
  - 6.1 Geltungsbereich
  - 6.2 Planverfahren
7. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 7.1 Wohngebiet
8. Verkehrserschließung
  - 8.1 Innere Erschließung
  - 8.2 Äußere Erschließung
  - 8.3 ÖPNV
9. Entwässerung
10. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen

- 11. Kennzeichnungen
- 11.1 Altlastentechnische Abnahme der Wartungsgrube
- 11.2 Kampfmittel
- 11.3 Bodenproben
  
- 12. Hinweise
- 12.1 Aufhebung bisheriger Ortsbaurechtlicher Festsetzungen
- 12.2 Bodendenkmäler
  
- 13. Flächenbilanz
  
- 14. Durchführungsvertrag

## 1. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

Auf der ehemaligen Fläche einer Erwerbsgärtnerei in Günnigfeld sollen 21 Reihenhäuser in flächensparender und kostengünstiger Bauweise erstellt werden, sowie ein freistehendes Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten.

Es ist beabsichtigt, den südlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereich durch die Bebauung des Planbereiches zu arrondieren und abzuschließen. Dabei sollen sich die neuen Gebäude harmonisch in den bestehenden Kontext des Siedlungsbereichs einfügen.

## 2. 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.

### 2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 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 Entwicklungsschwerachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen – Dortmund, Kassel ) und der großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsschwerachse (Wuppertal – Recklinghausen, Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich 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 gem. § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre 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.

### 2.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum / Herne / Hagen / Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) des Regierungsbezirks Arnsberg liegt das

Plangebiet zum überwiegenden Teil innerhalb eines dargestellten Wohnsiedlungsbereiches.

Die dargestellten Bereiche dieses Planes bestimmen deren allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage. Dies bedeutet, dass eine Konkretisierung und Differenzierung der Planaussage auf kommunaler Ebene erforderlich ist. Grundsätzlich soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden einschließlich des für die Siedlungsentwicklung notwendigen Infrastrukturbedarfs innerhalb der als Siedlungsbereiche ausgewiesenen Flächen vollziehen.

Die Wohnsiedlungsbereiche sind aber nicht ausschließlich für die Wohnnutzung reserviert, sondern schließen auch alle Flächen ein, die mit dieser Funktion zusammenhängen. Hierzu zählen u. a. Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrs- und Grünflächen sowie andersartig genutzte Flächen unter 10 ha. Die Städte können somit mit ihren Planungen die Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes kleinräumig konkretisieren.

Die Darstellungen im Plan werden durch Ziele im Textteil ergänzt. Folgende Ziele sind für das Plangebiet maßgeblich:

#### Ziel 18

- (1) Durch die Bauleitplanung und Wohnungsbauförderung sollen die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden, der den quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

#### Ziel 20

- (1) Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung muss in der kommunalen Bauleitplanung ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.
- (2) Die dargestellten Wohnsiedlungsbereiche dürfen durch die gemeindliche Planung nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.

#### Ziel 21 (Auszug)

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.

### 2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden bei der Bezirksregierung Arnsberg erfragt und mit Verfügung vom 24.06.1999 von dort bestätigt.

### 3. Stadtentwicklungsplanung

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 30.05.95 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte der zukünftigen Entwicklung 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 Siedlungsschwerpunkt Wattenscheid, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 2. Größenordnung (Typ B 1). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01. 01. 99 = 21.845 EW. Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der Prognose für das Jahr 2010 von heute 43.569 auf 41.000 EW rückläufig sein.

### 4. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf

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
31.12.1998	399.018 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 31.12.1998 um 10.064 EW auf 399.018 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 Wohnfläche, insbesondere der

Nachfrage nach kostengünstigen Eigenheimen, ist trotz sinkender Bevölkerung im Stadtbezirk Wattenscheid die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum nötig.

## 5. Flächennutzungsplanung (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum ist seit dem 31.01.80 wirksam. Gem. § 5 Baugesetzbuch hat dieser Plan für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Der Bereich des VBB's ist im FNP als Grünfläche – Dauerkleingarten dargestellt.

Der FNP wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

## 6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBB)

### 6.1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der VBB liegt in der Gemarkung Günnigfeld, Flur 2, Flurstücke 274 und z. T. 206 und 207. Er grenzt im Westen an eine Kleingartenfläche an der Friedhofstraße, im Norden an eine Kleingartenfläche an der Osterfeldstraße, im Osten an die vorhandene Bebauung der Osterfeldstraße und im Süden an die vorhandene Bebauung des Inselwegs.

### 6.2 Planverfahren

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit dem Einleitungsbeschluss vom 24.11.98 begonnen.

In der Zeit vom 12.04.99 bis 10.05.99 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung, am 26.04.99 die Bürgerversammlung statt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes bezog sich auf den Zeitraum vom 05.06.00 bis 07.07.00. Anregungen wurden zu folgenden Punkten vorgetragen:

- S Die Abstände zwischen vorhandener und geplanter Bebauung sind zu gering,
- S rechtzeitige Information der Deutschen Telekom über die Baumaßnahme.

## 7. Art und Maß der baulichen Nutzung

### 7.1 Wohngebiet

In dem geplanten Wohngebiet sollen 21 Einfamilienhäuser und ein freistehendes Zweifamilienhaus, also insgesamt 23 Wohneinheiten errichtet

werden.

Zulässig sind neben der Wohnfunktion Räume für freie Berufe.

Alle Gebäude werden zweigeschossig ausgeführt.

Damit sich das Wohngebiet in die vorhandene Wohnbebauung der Osterfeld- und Rudolfstraße sowie des Inselweges einfügt, ist nach § 22 BauNVO die Errichtung der Wohngebäude in offener Bauweise geplant.

Nach § 19 BauNVO wird die Grundflächenzahl auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt. Um dem Gedanken des flächensparenden und damit kostengünstigen Baus von Eigenheimen Rechnung zu tragen, ist für die Mittelhäuser eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig

## 8. Erschließung

### 8.1 Innere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Friedhofstraße mit einer Privatstraße erschlossen.

### 8.2 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt am Rand des Ortsteilzentrums Günnigfeld und wird verkehrlich über die Marktstraße und Günnigfelder Straße im Süden sowie die Osterfeldstraße im Norden an das überregionale Straßennetz angebunden. Dabei erfolgt der Verkehrsfluss nach Gelsenkirchen über die Osterfeld- und Ostpreußenstraße bzw. über die Marktstraße.

Die Anbindung nach Bochum und Herne erfolgt über die Osterfeld- und Günnigfelder Straße.

Der Anschluss nach Bochum-Wattenscheid wird über die Günnigfelder Straße gewährleistet.

### 8.3 ÖPNV

Das Plangebiet wird durch die Buslinien 383 und 390 über die Ulrich- und Marktstraße angegliedert. Die Entfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 500 m. Damit ist eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

## 9. Entwässerung

a) Das anfallende Abwasser wird über die bestehende Kanalisation der Friedhofstraße dem Vorfluter Hüller Bach zugeführt und in der Kläranlage Emschermündung gereinigt.

b) Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser kann wegen des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes von  $k \leq 1 \cdot 10^{-8}$  m/s nicht in den Untergrund versickert werden.

Alle gepflasterten Flächen werden so ausgeführt, dass das anfallende Niederschlagswasser in den Unterbau versickert wird: das Pflaster ist wasserdurchlässig, die Trag- und Frostschuttschicht aus HKS (oder gleichwertig) ist ca. 60 cm stark und wirkt dabei als Rigole. Der Unterbau wird allseitig mit Geotextil umschlossen.

Aufgrund der Anregungen des Gesundheitsamtes, das eine Nutzung des Regenwassers für den Betrieb der Waschmaschinen aus hygienischen Gründen ausschließt, ist eine wirtschaftliche Nutzung des Regenwassers nicht möglich. Das Wasser wird daher in Absprache mit dem Tiefbauamt in das Kanalnetz eingeleitet.

Die Entwässerungskanäle werden als Privatkanäle erstellt.

- Anlagen: A) Bodengutachten vom 20. 02. 1999  
Bearbeitungsnummer 99.02.03 KG / Rei / K  
Dipl.-Ing. J. V. Kügler  
Ingenieurbüro für Erd-, Fels- und Grundbau,  
Im Teelbruch 61, 45 219 Essen-Kettwig
- B) Bericht zur Regenwassernutzung vom 19. 11. 1999  
Bearbeitungsnummer 99.02.03 Kü/Th/no  
Dipl.-Ing. J. V. Kügler  
Ingenieurbüro für Erd-, Fels- und Grundbau  
Im Teelbruch 61, 45 219 Essen-Kettwig

#### 10. Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen

Für die geplante Maßnahme der Errichtung von 23 Wohneinheiten wird eine im FNP als „Grünfläche – Dauerkleingarten“ und im B-Plan Nr. 588 als „Fläche für die Landwirtschaft-Erwerbsgärtnerei“ festgesetzte Fläche beansprucht.

Die geplante Maßnahme bedeutet einen Eingriff in den Naturhaushalt. Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist aufgrund dessen bei Aufstellung oder Änderung der Bauleitplanung über Ausgleich und Ersatz zu entscheiden.

Im Verfahren zum Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 700 wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – Eingriffsbewertung durch das Ingenieurbüro Kügler & Textoris in Essen-Kettwig erarbeitet.

Ziel ist, nachhaltig negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu verhindern. Dafür wird im vorgenannten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ein bioökologischer Flächenvergleich zwischen dem vorhandenen Zustand und dem zukünftigen Zustand ermittelt.

Es erfolgt eine Eingriffsbewertung entsprechend den Vorgaben des „Recklinghäuser Verfahrens“.

Dieser Berechnungsvorgang weist schlussendlich die Größe einer Kompensationsfläche aus. Es geht darum „die Flächengröße zu ermitteln, die benötigt wird, um bislang ökologisch relativ geringwertige bzw. intensiv genutzte

Flächen, wie z. B. eine Ackerfläche mit entsprechenden Maßnahmen zu Bereichen mit einer langfristig sehr hohen Funktionserfüllung zu entwickeln.“ Der landschaftsökologische Kompensationsbedarf berechnet sich danach auf 1.362 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Plangebietes stehen solche Flächen nicht zur Verfügung. Daher ist vom Vorhabenträger eine entsprechende Fläche im Stadtgebiet Bochum, nahe dem Plangebiet beigebracht worden.

Die Fläche von Thyssen Immobilien wird von den Vorhabenträgern käuflich erworben. Die Zustimmung zur Eignung dieser Fläche durch die Fachämter der Stadt Bochum liegt vor.

Anlage: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
Eingriffsbewertung  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Ute Meyer  
Dipl.-Ing. Dieter Textoris  
Ingenieurbüro für Erd-, Fels- und Grundbau  
Im Teelbruch 61, 45 219 Essen-Kettwig

## 11. Kennzeichnungen

### 11.1 Altlastentechnische Abnahme der Wartungsgrube

Vor dem Rückbau der derzeitigen Hofeinfahrt (spätere Privatstraße) ist eine gutachtliche altlastentechnische Abnahme der Wartungsgrube erforderlich.

Anlage: Bodengutachten, wie vor genannt.

### 11.2 Kampfmittel

Wenn bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

### 11.3 Bodenproben

Im Hinblick auf das Bundes-Bodenschutzgesetz ist die Unterschreitung der Prüfwerte im oberflächennahen Boden nachzuweisen (BBodSchG § 8 Absatz 1). Hierzu sind zwei Bodenmischproben (Entnahmetiefe 0,00 – 0,30 m) gemäß der Tabelle 1.4 des Anhangs 2 der Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu analysieren. Die Ergebnisse sind durch einen Fachgutachter in einem Bericht zu dokumentieren und dem Umweltamt - Gruppe Altlasten – vor Baubeginn zuzusenden.

## 12. Hinweise

### 12.1 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlichen Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 588, Teil III, aufgehoben.

## 12.2 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. 0 27 61 / 12 61 – Fax 0 27 61 / 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).

## 13. Flächenbilanz

1.) Verkehrsfläche privat	
a) Straße	995,00 m <sup>2</sup>
b) Stellplätze, Zuwege	332,00 m <sup>2</sup>
Zwischensumme 1.)	<u>1.327,00 m<sup>2</sup></u>
2.) Wohn – Gebiet	
a) Häuser	1.591,00 m <sup>2</sup>
b) Garagen	409,00 m <sup>2</sup>
c) Freiflächen	2.081,00 m <sup>2</sup>
Zwischensumme 2.)	<u>4.081,00 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche Plangebiet	<u>5.408,00 m<sup>2</sup></u>

## 14. Durchführungsvertrag

Gem. § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch einen

vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss des Rates) verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Da der Durchführungsvertrag demnach vor dem Ratsbeschluss abgeschlossen sein muss, wurde mit dem Vorhabenträger ein Vertragsentwurf abgestimmt, der im Laufe der parlamentarischen Beratung des Planes sich dabei evtl. ergebenden Änderungen angepasst und erst kurz vor dem Ratsbeschluss unterzeichnet wird.

Die Wirksamkeit des Vertrages tritt mit der Unterzeichnung insbesondere bezüglich solcher Bestimmungen ein, mit denen vom Vorhabenträger Unterlagen/Nachweise gefordert werden, die noch vor der Beschlussfassung durch den Rat erbracht werden müssen (z. B. Bürgschaften oder notarielle Grundstücksangebote). Alle anderen Regelungen werden erst dann wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder ein Bauvorhaben im Planbereich bereits auf der Grundlage von § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) genehmigt wird.

Zu den Regelungen des Durchführungsvertrages zählt u. a. stets, dass

- der Gemeinde aus dem Vertragsabschluss keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsteht,
- eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ausgeschlossen ist,
- die Stadt berechtigt ist, den Bebauungsplan aufzuheben, wenn die Arbeiten nicht fristgerecht durchgeführt werden und
- im Falle einer nicht termingerechten Abwicklung bzw. der Notwendigkeit zur Inanspruchnahme der Bürgschaft durch die Stadt eine Vertragsstrafe zu zahlen ist.

Im vorliegenden Fall enthält der Entwurf des Durchführungsvertrages zum Zeitpunkt der Abfassung dieser Vorlage darüber hinaus im wesentlichen folgende Regelungen:

- a) Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung des Gesamtprojektes innerhalb von ca. 4 Jahren. Hierunter fällt auch der Bau des Kanals und die Durchführung von Maßnahmen für den Kleingärtnerverein Günnigfeld e. V. (Bau von 10 PKW-Stellplätzen, Bau eines Kanalanschlusses, Bau eines Zaunes einschl. Begrünung mit tlw. Sichtschutz).

- b) Zahlung eines Betrages in Höhe von 40.000 DM zur Förderung des Kleingartenwesens in Bochum-Wattenscheid an die Stadt.
- c) Übernahme sämtlicher Planungs- und Baukosten durch den Vorhabenträger.
- d) Besondere Regelungen zur Sicherstellung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Grundstücksentwässerung.
- e) Regelungen zur Sicherung des Erwerbs der Stellplatzfläche durch die Stadt und nötiger Wegerechte.
- f) Regelung zur Vorlage einer Bankbürgschaft, um den Bau des Kanales, der Privatstraße, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der für den Kleingärtnerverein auszuführenden Arbeiten sicherzustellen.