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.

S T A D T B O C H U M

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan-Nr. 686 - Im Haarmannsbusch - für ein Gebiet südlich der Straße "Im Haarmannsbusch", bis zu einer Entfernung von ca. 45 m östlich der Grundstücksgrenzen Im Haarmannsbusch Nr. 116 - 116 f und einschließlich der Grundstücke Im Haarmannsbusch 116 d und f bis zu einer Tiefe von ca. 40 m nach Westen

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Verfahrensablauf

3. Bestandsaufnahme und Planungsanlaß

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)
4.2 Gebietsentwicklungsplanung

5. Stadtentwicklungsplanung

6. Flächennutzungsplanung

7. Planinhalt
7.1 Art der baulichen Nutzung,
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
7.2 Maß der baulichen Nutzung
7.3 Waldflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB
7.4 Erschließung
7.4.1 Verkehrswege
7.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr
7.4.3 Entwässerung
7.4.3.1 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)
7.4.3.2 Abwasserbehandlung
7.5. Naturschutzrechtliche Regelungen
7.6 Kennzeichnungen und Hinweise

8. Flächenbilanz

9. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluß ist das Plangebiet zur öffentlichen Auslegung in seinen Ausmaßen wesentlich verkleinert worden. da für den Bereich zwischen geplanter Wohnbebauung und Surkenstraße kein Planungserfordernis besteht. Die Ausweisung Fläche für die Forstwirtschaft gemäß des Bebauungsplanes Nr. 285 soll auch weiterhin Bestand haben.

Dagegen wurde im Süden eine geringfügige Ausweitung des Plangebietes vorgenommen, da hier Abpflanzungen zwischen Wohnbebauung und freier Landschaft aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan gefordert werden. Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 686 werden die Ausweisungen des hier geltenden Bebauungsplanes Nr. 285 von Forstfläche in allgemeines Wohngebiet geändert.

Nach der öffentlichen Auslegung fand eine geringfügige Ausweitung (3 Meter) nach Süden und Osten statt, da aufgrund des neu vorgelegten Gutachtens über die Behandlung der Oberflächenabwässer ein Versickerungsmuldensystem, welches die Baugrundstücke umschließen soll, erforderlich wird. Dieses Versickerungssystem konnte nicht in den Heken- und Krautsaum integriert werden, da die vorgesehene Bepflanzung gem. dem LBP mit der Versickerungsmulde nicht vereinbar ist.

2. Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß des Rates vom 21.04.94 eingeleitet.

Da der Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung aufgestellt wird, wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung verzichtet. Den Bürgern wurde stattdessen im Rahmen des Auslegungsverfahrens Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde gem. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG auf zwei Wochen verkürzt und fand in der Zeit vom 18.04.96 bis 03.05.96 statt.

3. Bestandsaufnahme und Planungsanlaß

Die nach Süden von der Straße "Im Haarmannsbusch" abzweigende Stichstraße ist bereits einseitig mit Mehrfamilienhäusern bebaut. In den letzten Jahren sind bereits mehrfach Bauanträge für eine Bebauung der Fläche östlich der Stichstraße eingegangen. Dieses Gelände wird z. Z. als Ackerfläche genutzt, ein ca. 35 m breiter Streifen entlang der Straße "Im Haarmannsbusch" ist mit Wald bestanden.

Angesichts des wachsenden Wohnbedarfs und der sich hieraus ergebenden Handlungsnotwendigkeit (vgl. ausführlicher Punkt 5), ist eine Erschließung geeigneter Flächen zu Wohnzwecken anzustreben. Vor diesem Hintergrund wird das Verfahren zu diesem Bebauungsplan betrieben.

Die bebaubare Fläche beginnt auf der Ostseite der Stichstraße in einem Abstand von 55 m von der Straße "Im Haarmannsbusch", um den vorhandenen Gehölzbestand zu schützen.

4. 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 nachstehenden Plänen dargestellt und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsplan 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 Einzugsbereich Anteil an den differiert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

Gemäß Teil B des LEP NRW sind für Bochum die Darstellungen und Funktionen Freiraum, Waldgebiet sowie Uferzonen und Talauen, die für die öffentliche Wasserversorgung herangezogen werden oder sich dafür eignen (Ruhrtal), zutreffend.

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

In den Ballungskernen sind gem. § 21 Landesentwicklungsprogramm vorrangig die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

4.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahre 1986 wird das Planungsgebiet als Agrarbereich, Erholungsbereich, Bereich für den Schutz der Landschaft dargestellt.

5. 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 30.03.95 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13

Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B, 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 Bebauungsplangebiet im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Weitmar-Mark, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.96 = 19 326. Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2000 von heute 37 000 auf 37 300 ansteigen.

Die Wohnungsbedarfsanalyse (siehe Baulandbericht '94) sagt aus, daß für Bochum mit einem mittelfristigen Gesamtbedarf von ca. 8.000 - 9.000 Wohneinheiten zu rechnen ist (bis zum Jahre 2000).

6. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als "Fläche für die Forstwirtschaft" dar. Darüber hinaus ist der Planbereich östlich der Stichstraße als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L 22 gekennzeichnet.

Im Landschaftsplanentwurf Mitte/Ost ist beabsichtigt, den gesamten Bereich des Bebauungsplanes als Landschaftsschutzgebiet festzusetzen. Für die Realisierung des Bauvorhabens ist es daher notwendig, daß die Fläche, durch Antrag bei der Bezirksregierung Arnsberg, aus dem Landschaftsschutz entlassen wird.

Der gesamte Siedlungsbereich der Straße "Haarmannsbusch" u. a. ist im Flächennutzungsplan, den regionalplanerischen Vorgaben entsprechend, nicht als Wohnbaufläche sondern als Grünfläche dargestellt.

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG kann ein Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)

Die vorgesehene Wohnnutzung ist an der Ostseite des teilweise geschotterten, teilweise mit Betonpflaster ausgebauten Weges geplant. Das südlichste Haus wird dabei auf der Höhe des vorhandenen Gebäudes Im Haarmannsbusch 116 f liegen. Der Abstand von ca. 55 m zur Straße "Im Haarmannsbusch", im nördlichen Planbereich, ist bedingt durch den hier zu schützenden Gehölzbestand. Von der Festsetzung allgemeines Wohngebiet sind auch die beiden vorhandenen Wohngebäude Im Haarmannsbusch 116 d und f betroffen, da hier eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 285 erforderlich ist, der "Fläche für die Forstwirtschaft" festsetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Wohneinheiten sollen als 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Dementsprechend wird die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die Bereiche eingegrenzt, in denen eine Bebaubarkeit möglich ist. Außerdem werden nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgelegt.

7.3 Waldflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB

Der Eckbereich zwischen der Straße "Im Haarmannsbusch" und der geplanten Stichstraße wird als Waldfläche festgesetzt. Da die Fläche bereits mit Wald bestanden ist, der Bebauungsplan Nr. 285 diesen Bereich jedoch nicht betrifft, soll nunmehr eine planungsrechtliche Absicherung der Waldfläche erfolgen.

7.4. Erschließung

7.4.1 Verkehrswege

Die vorhandene Bebauung "Im Haarmannsbusch 116 - 116 f" ist z. Z. durch einen Weg auf den jeweiligen Grundstücken erschlossen. Das hierzu benötigte Wegerecht ist im Grundbuch eingetragen. Der Weg ist teilweise geschottert und teilweise mit Betonpflaster ausgebaut.

Im Zuge der Realisierung der neuen Wohngebäude ist ein Ausbau des Weges auf 4,75 m Breite mit einem Wendehammer vorgesehen.

Die geplante Anliegerstraße ist östlich der Eigentumsgrenze der bestehenden Bebauung vorgesehen. Die Grundstücksteile, auf denen sich z.Z. der provisorische Weg befindet, können nach Fertigstellung der neuen Erschließungsstraße den jeweiligen Vorgärten zugeordnet werden.

7.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinie 356, die auf der Surkenstraße verkehrt, angeschlossen. Ein Haltepunkt des City-Express-Busses 31 befindet sich auf der Königsallee.

7.4.3. Entwässerung

7.4.3.1 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gem. § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz muß das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1992 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versikert, verrieselt oder ortsnah 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 Bebauungsplan aufgenommen werden kann.

Aufbauend auf dieser gesetzlichen Grundlage regelt der Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen (Hinweise) die Behandlung des Oberflächenwassers.

Im vorliegenden Fall ist eine Versickerung durch Ausbildung einer Versickerungsmulde vorgesehen, in der das von den versiegelten Flächen (Dachflächen usw.) ablaufende Wasser versickert bzw. über einen Notüberlauf der Mischkanalisation zugeführt wird. Da laut Gutachten eine punktuelle Versickerung (Sickerbrunnen) nicht möglich ist, wird durch die Anlage von Kaskaden innerhalb der Mulde ein Stauraum geschaffen, der die Abflußzeit des Wassers verlängert.

7.4.3.2 Abwasserbehandlung

Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße und das Schmutzwasser der geplanten Bebauung werden in einem Mischwasserkanal der Vorflut in der Straße Im Haarmannsbusch zugeführt.

Von dort wird das Wasser der Kläranlage Bochum-Ölbachtal zugeleitet, wo eine Behandlung nach dem a.a. R. d. T. gesichert ist.

7.5. Naturschutzrechtliche Regelungen

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz stellt die geplante Maßnahme, unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eingriffe, die im Rahmen der Bauleitplanung zu erwarten sind, sind zu bilanzieren und im Rahmen der Abwägung die dafür erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen. Vom Büro FROELICH & SPORBECK wurde daher ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) zum Bebauungsplan Nr. 686 erstellt.

Der Bebauungsplan enthält verschiedene Festsetzungen, die auf dem o.g. Begleitplan basieren (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft). Für die Festsetzungen gelten außerdem die im Begleitplan enthaltenen Maßnahmen Nrn. 1 - 2.

Die o.g. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanbereiches reichen nicht aus, um die Eingriffe, die durch das Vorhaben verursacht werden, vollständig auszugleichen. Es sind daher weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 686 erforderlich.

Als Flächen für diese Kompensationsmaßnahmen sollen die Grünlandflächen der Feldflur "Haiweg" (Flur 12, Flurstück 129), ca. 300 - 500 m östlich des Neubaugebietes herangezogen werden. Die Flächen liegen zum Teil innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 285 und 288. Die Bebauungspläne weisen die Bereiche als Fläche für Land- und Forstwirtschaft aus, so daß für die vorgesehene Maßnahmen keine Änderung dieser Pläne erforderlich wird.

Im Bereich "Haiweg" ist die Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit extensiv landwirtschaftlich genutztem Übergangsbereich geplant. Hierzu gelten die Maßnahmen Nrn. 6 - 9 des Begleitplans.

Mit den Anpflanzungen sollen auch die Forderungen des Forstamtes Gevelsberg bzgl. der Ersatzfläche für die Inanspruchnahme von Waldfläche durch die Erschließungsstraße ausgeglichen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung äußerte das Grünflächenamt u.a. Bedenken gegen die geplanten Straßenbäume und die Entsiegelung des derzeitigen Erschließungsweges (Maßnahmen 3 - 5 des LPB), da ihre Durchsetzbarkeit nicht praktikabel erscheint. Im Änderungsplan Nr. 1 sind daher die Straßenbäume als Festsetzungen nicht mehr enthalten.

Das sich daraus ergebende Wertpunkte-Defizit kann durch Maßnahmen auf der Kompensationsfläche "Haiweg" ausgeglichen werden.
Um die Durchführung der genannten Maßnahmen sicherzustellen, sollen diese in den Erschließungsvortrag aufgenommen werden.

7.6 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. 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. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, daß im Südwesten (außerhalb des Bebauungsplanbereiches) Hinweise auf oberflächennahen Uraltbergbau vorliegen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

- Hinweise:

  Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

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

  Entwässerung

  Die im Bebauungsplanbereich anstehenden Böden sind wegen ihrer geringen Durchlässigkeit als Versickerungsschicht nicht geeignet. Eine Abführung konzentrierter Wassermengen über Versickerungsbrunnen ist somit nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist daher in die im Plan gekennzeichnete Versickerungsmulde zu leiten.

  Die Versickerungsmulde ist in Kaskadenform zu gestalten, so daß ein Stauraum geschaffen wird, der die Abflußzeit des Wassers verlängert. Am Ende der Versickerungsmulde ist ein Notablauf anzulegen, der das Wasser bei Bedarf der Mischkanalisation zuführt.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind für ein Regenereignis r 15,1; n = 0,2 auszulegen.

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 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 wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Kampfmittelbeseitigung

Da im benachbarten Bereich Bombenabwürfe zu erkennen sind, ist eine Überprüfung der Baugruben zu empfehlen. Sollte ein Absuchen der Baugrube beantragt werden, bitte Bezug auf die Fundstellennummer der Luftbildauswertung nehmen.
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.: 910-14 08, 910-36 81 oder 910-36 82 - außerhalb der Dienstzeiten die Polizei - zu informieren. Eine Luftbildauswertung für das Waldgebiet konnte nicht durchgeführt werden, da ein Waldgebiet keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zuläßt.

8. Flächenbilanz

WA	0,43 ha
Waldfläche	0,16 ha
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,08 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,16 ha
Gesamt	0,83 ha
	=======

9. Kosten

Durch den Bebauungsplan werden der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Den Ausbau der Erschließungsstraße trägt der Eigentümer, nach Fertigstellung ist eine Übergabe an die Stadt als öffentliche Straße vorgesehen.