

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 § 9 Abs. 8 BauGB

Zum Bebauungsplan Nr. 647 a - ehemaliges Stadtbad - für ein Gebiet zwischen der Massenbergstraße, der Arndtstraße bis einschließlich Haus Nr. 19, der Bleichstraße bis einschließlich Haus Nr. 10 und des Gebäudes Bleichstraße Haus Nr. 10 a

1. Lage des Plangebietes
2. Übergeordnete Planungen
 - 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 2.3 Gebietsentwicklungsplanung
 - 2.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung
4. Flächennutzungsplanung
5. Wettbewerb Massenbergboulevard
6. Planbereich und Aufstellungsverfahren
7. Planinhalt
8. Denkmalschutz
9. Sonstige textliche Festsetzungen
10. Flächenbilanz
11. Kosten

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage in der Bochumer Innenstadt. Es wird begrenzt durch die Massenbergstraße, die Arndtstraße bis einschließlich Haus Nr. 19, der Bleichstraße bis einschließlich Haus Nr. 10 und des Gebäudes Bleichstraße Haus Nr. 10 a.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 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.

2.2 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 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.

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.

2.3 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 Plangebiet als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt.

Die Darstellungen im Plan werden durch Ziele im Textteil ergänzt. Folgende Ziele sind für den Planbereich maßgeblich:

Ziel 14

Zum Ausbau des Fehlbedarfs an Arbeitsplätzen sowie der qualitativen Ungleichgewichte im regionalen Arbeitsmarkt sind krisensichere Arbeitsplätze zu erhalten und weitere konjunkturell unempfindliche Arbeitsplätze auf einer breiten wirtschaftlichen Basis zu schaffen.

Ziel 15 (Auszug)

In den Gemeinden des Plangebiets wird entsprechend ihrer zentralörtlichen Bedeutung eine Ausweitung des privaten und öffentlichen Angebots an Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor angestrebt.

Ziel 25

Zur Verbesserung des Wohnwertes in den Wohnsiedlungsbereichen sind die bestehenden Immissionsbelastungen durch technische und planerische Maßnahmen abzubauen. In Gemengelagen kommt dabei der Standortsicherung bestehender Nutzungen zunehmende Bedeutung zu.

Ziel 26 (Auszug)

- (1) Zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Betrieben ist ein ausreichendes Flächenangebot als wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Wirtschaftsförderung im Plangebiet durch die Bauleitplanung zu sichern.

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.

2.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden bei der

Bezirksregierung Arnsberg erfragt und mit Verfügung vom 10.07.98 bestätigt.

3. Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Diese 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 verschiedener Größenordnung 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 Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Bochum-Innenstadt, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 1. Größenordnung (Typ A). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.98 = 45.791 EW. Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der Prognose für das Jahr 2010 von heute 76.837 auf 72.660 absinken.

Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Entwicklung der Bevölkerungszahl und der pro Einwohner benötigten Wohnfläche.

Außer in den Jahren 1988 bis 1993 war die Bevölkerungszahl in der Vergangenheit rückläufig. 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.

Neben der Einwohnerzahl ist die der Beschäftigten von besonderer Bedeutung für den Standort. Im Zielkatalog der Stadt Bochum sind u. a. im Kapitel 10 "Arbeit und Wirtschaft" als Oberziele "Verbesserung der Standortvoraussetzungen für Betriebsansiedlungen, Förderung der Zuwanderung von Arbeitskräften" formuliert.

Diese Oberziele werden durch Teilziele weiter konkretisiert, z. B. Ansiedlung neuer Betriebe.

Der Bebauungsplan Nr. 647 a widerspricht somit nicht den Zielen der Stadtentwicklungsplanung.

4. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum - wirksam seit dem 31.01.80 - stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 647 a als "Gemischte Baufläche" dar.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Wettbewerb Massenbergboulevard

Mit den Baumaßnahmen zum Stadtbahn-Bahnhof "Rathaus Süd" der Linie U 21, mit denen in diesem Jahr auf der Grundlage der Planungen der Architekten Pahl, Weber-Pahl, Darmstadt (1. Preis des "Realisierungswettbewerbes Stadtbahn-Bahnhof Rathaus Süd, Bochum 1995") begonnen wurde und der geplanten Absenkung der Linie 306 in der Hans-Böckler-Straße, eröffnet sich die Chance einer großflächigen Neugestaltung der Oberfläche vom Westring bis zur Grabenstraße, einschließlich des Rathausvorplatzes (Willy-Brandt-Platz) und der Hans-Böckler-Straße bis zur City-Passage und Viktoriastraße bis zum Husemannplatz.

Im Zusammenhang mit der neuen unterirdischen Erschließung zum Neubau der Sparkasse Bochum hat sich der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung in seinen Sitzungen am 18.01.94 und am 19.04.94 auch für die grundsätzliche Umgestaltung der Oberfläche der Massenbergstraße ausgesprochen. Die Bezirksvertretung Bochum-Mitte unterstützte das Votum des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung in ihren Sitzungen am 02.02.94 und am 19.04.94. Am 10.05.94 und am 24.08.94 stimmte der Hauptausschuss und am 08.09.94 der Rat der unterirdischen Erschließung und der Ausgestaltung der Oberfläche in Form einer Fußgänger- bzw. verkehrsberuhigten Zone zu.

Damit entsteht zukünftig ein Boulevard vom Kurt-Schumacher-Platz bis zum Westring.

Die im Bereich des Stadtbades ca. 32 m breite Massenbergstraße erhält ein neues Profil ohne Bordsteine, das einer Fußgängerzone bzw. einem verkehrsberuhigten Bereich gleicht und durchgängig neu gepflastert wird.

Wegen der zukünftigen Befahrbarkeit durch unabweisbare Verkehre, wie Busse, Müllabfuhr, Rettungsfahrzeuge sowie Anlieferungs- und Anwohnerverkehre unterirdisch nicht erreichbarer Anlieger, wird ein

Bewegungstreifen mit seitlich angrenzenden Anlieferungsmöglichkeiten vorgesehen, der gleichzeitig auch in Teilbereichen, außer den auf ca. 10 m verbreiterten neuen Gehwegbereichen, als Aktionsraum für Veranstaltungen/Märkte genutzt werden soll.

Den neuen Boulevard prägt ein vollkommen neues Erscheinungsbild gegenüber der heutigen fast baumlosen Verkehrsschiene.

Zukünftig werden den Boulevard zwei Baumreihen, jeweils zu Dreiergruppen zusammengefasst, und von Straßenleuchten eingefasst, durchgehend säumen, mit Ausnahme einzelner platzartig aufgeweiteter Straßenräume.

Die für das unterirdische Erschließungsbauwerk notwendigen Ein-/Ausgänge und Belüftungsbauwerke fügen sich dabei in gläserner Architektur harmonisch ein.

Dies gilt auch für die vor dem Stadtwerkehochhaus liegende Ein- und Ausfahrtsrampe, die in einem besonderen Maße gestaltet werden soll.

Hierüber soll neben dem möglichen unterirdischen Parkverkehr für die Neubaumaßnahme auf dem ehemaligen Stadtbadareal auch ein wesentlicher Teil der Anlieferungsverkehre der Neubaumaßnahme geführt werden.

Vereinzelte Bänke erlauben zukünftig ein kurzzeitiges Verweilen.

Die verbreiterten Gehflächen sollen zukünftig u. a. Raum für Freisitze im gastronomischen Bereich mit erweiterter Aufenthaltsqualität bieten.

Nach Fertigstellung der unterirdischen Erschließung sollen die Oberflächenarbeiten in den Randbereichen und in der Mitte des Boulevards begonnen werden. Die heutigen Fahrstreifen nehmen zukünftig die Straßenbahngleise bis zur Inbetriebnahme des unterirdischen Stadtbahnbetriebes auf.

Die Verwaltung geht davon aus, dass bis zu diesem Zeitpunkt auch die Straßenbahnlinie 306 unterirdisch an den Hbf angebunden ist.

Mit dem Wegfall dieser Schienen können dann auch die Restflächen als Boulevard gepflastert werden.

6. Planbereich und Aufstellungsverfahren

Der Planbereich ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 647 - Stadtbad -, für den am 29.03.90 durch den Rat der Stadt Bochum der Aufstellungsbeschluss und die Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre gefasst worden ist. Am 10.06.92 wurde die 1. Verlängerung und am 11.02.93 die 2. Verlängerung der Veränderungssperre durch den Rat der Stadt Bochum beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 647 a - ehemaliges Stadtbad - erfolgt parallel zum Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 bis 3 BauGB.

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung der Planung bereits während anderer Planverfahren öffentlich erfolgt ist und

auch die Neubebauung des Stadtbadgeländes mit den Anwohnern erörtert wurde.

Die Grundzüge dieser vorgestellten Planungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 647 a nicht berührt.

Der Bebauungsplan bewirkt keine Veränderung der städtebaulichen Grundstrukturen und durch seine Festsetzung unterscheidet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nicht wesentlich von der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit (nach § 34 BauGB).

In der Zeit vom 28.12.1998 bis 29.01.1999 lag der Planentwurf öffentlich aus.

Mit Schreiben vom 21.12.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen war eine geringfügige Änderung des Planentwurfes erforderlich. Die Änderungen bezogen sich jedoch nur auf die nachrichtliche Übernahme von zwei Baudenkmalern und auf die Übernahme von zwei Hinweisen zu Bodeneingriffen und zur Kampfmittelräumung. Die Änderungen wurden in den Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 647 a aufgenommen.

7. Planinhalt

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 647 a als sogenannten "einfachen Bebauungsplan" im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB festzusetzen. Danach werden die Flächen gem. § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt. Auf das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) und auf die überbaubaren Grundstücksflächen soll verzichtet werden, da es sich nicht um neu zu bebauende Gebiete handelt und der weiterhin anzuwendende § 34 BauGB eine ausreichende Handhabe zur Beurteilung von Baugesuchen bietet.

Entsprechend der zukünftig gewünschten Entwicklung und der gegenwärtigen Nutzung in den umliegenden Bereichen ist der Planbereich als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung.

Für die Festsetzung MK sprechen neben der gegenwärtigen Nutzungsstruktur vor allem die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde, die in der Vergangenheit durch vielfältige Maßnahmen und Investitionen klar erkennbar wurden. Sie stellen ein deutliches Zeichen für die angestrebte zentralörtliche Bedeutung und die damit verbundene Nutzung als Kerngebiet dar.

Die zentralörtliche Bedeutung des Planbereiches wird durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Bochumer Hauptbahnhof und die exponierte Lage am Innenstadtring verdeutlicht. Auch die Lage des Plangebietes am geplanten Massenbergboulevard (Stichwort Wettbewerb Massenbergboulevard) kennzeichnet diesen Bereich als Kerngebiet.

Ausschluss einzelner Nutzungen

Dem städtebaulichen Konzept der Aufwertung der Innenstadt sowohl als Einzelhandels- und Dienstleistungs- wie auch als Wohnstandort stehen solche Nutzungen entgegen, die eine Reduzierung der Angebotsstruktur und eine Abwertung des Gebietscharakters bewirken.

Solche negativen städtebaulichen und gebietsprägenden Auswirkungen haben, wie aus einer Studie des DIFU hervorgeht, Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center und Dirnenunterkünfte.

Gerade die vom Bebauungsplan erfassten Randlagen der Innenstadt (sog. zweite Lagen), sind durch derartige Betriebe gefährdet. Die Vergnügungsstätten der oben beschriebenen Art machen den Einzelhandel in diesen Lagen konkurrenzunfähig. Bereits die Ansiedlung einer Spielhalle in einem solchen Gebiet kann die vorhandene Nutzungsstruktur in Bewegung bringen und den Gebietscharakter verändern.

Eine Gebietsveränderung hätte über den Randbereich hinaus Auswirkungen auf das gesamte Erscheinungsbild der City. Der mit der Bahn oder mit dem Auto anreisende Besucher nimmt die Innenstadt zunächst von ihren dem Innenring zugewandten Randbereichen aus wahr.

Eine Massierung von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen würde nach außen hin den Eindruck eines Vergnügungsviertels erwecken und somit die gewünschte städtebauliche Qualität eines attraktiven Einkaufs- und Dienstleistungszentrums stören.

Für MK-Gebiete, die aufgrund ihrer städtebaulich exponierten Lage oder aufgrund ihrer Nähe zu zentralen öffentlichen Einrichtungen Ausstrahlungskraft auf angrenzende Bereiche haben, sollen Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center und Dirnenunterkünfte ausgeschlossen werden. Der Gebietscharakter dieser Kerngebiete bleibt trotzdem gewahrt (s. Urteil BVerwG vom 22. Mai 1987 - 4N 4.86 - BauR 5/87 S. 520 ff).

Eine Beschränkung des Ausschlusses auf die aufgeführten Vergnügungsstätten ist vorgenommen worden, weil von diesen Betrieben eine mit Niveauabsenkung verbundene Strukturveränderung eines Gebietes ausgeht und bei diesen Betrieben ein hoher Ansiedlungsdruck besteht. Dies belegt zum einen die Zahl der vorliegenden Anträge auf Genehmigung von Spielhallen, zum anderen ist bei Sex-Shops, Sex-Kinos u. ä. Einrichtungen angesichts der Ausbreitung von AIDS mit einer sprunghaften Ausweitung des Marktanteils auf Kosten der reinen Bordellbetriebe zu rechnen. Im Gegensatz dazu besteht bei den Diskotheken kein Regelungsbedarf, da mit den vorhandenen Einrichtungen (Zeche, Rathausmarkt etc.) der Markt gesättigt ist.

Die vom Gesetz geforderten besonderen städtebaulichen Gründe zur Regelung und Gliederung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten werden gesehen

- in den erheblichen öffentlichen und privaten Investitionen
- in der zurückgehenden Bevölkerungsentwicklung
- in der herrschenden Arbeitslosigkeit, Strukturschwäche und Stahlkrise.

Hingegen soll und kann hiermit kein allgemeines Verbot von o. g. Spielhallen, Sex-Shops etc. ausgesprochen oder eine gemeindliche Spielhallenpolitik im Sinne eines generellen Verbots weiterer Spielhallen im gesamten Bochumer Stadtgebiet betrieben werden, sondern lediglich die städtebauliche Auswirkungen von Spielhallen in den Zentren auf ein vertretbares Maß reduziert werden. Hierbei ist zu beachten, dass Spielhallen in Mischgebieten und Gewerbegebieten zulässig sind. Die vom Bundesgesetzgeber getroffene moralische Wertung von Spielhallen bleibt somit unberührt.

Zulässigkeit von Wohnungen im MK-Gebiet

Wie zuvor beschrieben, soll das Plangebiet sowohl der zentralen Versorgung als auch dem Wohnen dienen. Einem Veröden der City in den Abendstunden kann damit durch die Ausdehnung der Wohnnutzung entgegengewirkt werden. Die Wohnfunktion könnte an die Stelle einer zurückgehenden Dienstleistungsfunktion treten, der die Erdgeschossnutzung auf jeden Fall vorzubehalten ist. Durch die Stärkung des Wohnens in der Innenstadt wird auch gewährleistet, dass die vorhandenen Freiflächen weitgehend erhalten bleiben.

Festsetzung

Das MK-Gebiet erhält folgende Festsetzungen:

Planzeichen 1

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (Arten und Nutzungen) folgende bauliche und sonstige Anlagen nicht zulässig:
Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

(Erläuterung: In diesen Bereichen sind derartige Anlagen bisher nicht vorhanden und aufgrund der dargelegten negativen städtebaulichen Auswirkungen auch nicht erwünscht.

Planzeichen 2

In den MK-Gebieten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO sonstige Wohnungen ab 1. Obergeschoss allgemein zulässig.

8. Denkmalschutz

Die Häuser Arndtstraße 17 und 19 sind in die Denkmalliste der Stadt Bochum eingetragen. Die Eintragung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan

übernommen.

9. Sonstige textliche Festsetzungen

Im übrigen werden folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Hinweise

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Kampfmittelräumung

Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet, jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen erkennen. Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da die schlechte Qualität (Schlagschatten von Gebäuden) keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen.

Das Absuchen der Baugrube ist erforderlich. Die ausgehobene Baugrube ist dem Ordnungsamt rechtzeitig, ca. 5 Tage vor Aufnahme (Beginn) der Arbeiten, zur Sondierung zu melden. Die Meldung kann auch vorab fernmündlich erfolgen. Ein Lageplan in dreifacher Ausfertigung (Maßstab 1 : 250) wird benötigt.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

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 (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

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.: 02761/93750 - 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).

Bei Bodeneingriffen in den nicht unterkellerten Bereichen des Bebauungsplanes ist das Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege vier Wochen vor Beginn schriftlich zu benachrichtigen.

10. Flächenbilanz

Die Größe der MK-Fläche des Bebauungsplanes Nr. 647 a beträgt ca. 15.000 qm.

11. Kosten

Durch die Planung entstehen für die Stadt Bochum keine Kosten.