

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 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 640 I a - 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 640 - Teil I - Gewerbegebiet Von-der-Recke für ein Gebiet südlich Von-der-Recke-Straße zwischen Hs.-Nr. 28 - 46, westlich Gahlensche Straße, nördlich der Eisenbahnlinie Bochum-Präsident/Gelsenkirchen/Wattenscheid und östlich des Marbaches

Der Bebauungsplan Nr. 640 I - Gewerbegebiet Von-der-Recke ist seit dem 29. Mai 1997 rechtsverbindlich.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Dem Nutzungskonzept liegt eine abgestufte Gliederung und Modifizierung zugrunde, dessen Notwendigkeit sich aus den Zielen der Stadt- und Stadtteilentwicklung sowie aus Gründen des präventiven Immissionsschutzes ergibt.

Wesentliche Zielsetzung aus Sicht der Stadt- und Stadtteilentwicklung ist die Schaffung eines städtebaulich attraktiven Gewerbegebietes mit positivem Image als Standortfaktor für ansiedlungsinteressierte Betriebe. Die städtebauliche Attraktivität soll mit Hilfe von gestalterischen und ökologischen Qualitäten erzielt werden.

Das Gebiet ist über die Gahlensche Straße und in Kürze auch über die Straße Seilfahrt günstig an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Der Bebauungsplan Nr. 640 I lenkt und leitet die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Er sichert die notwendigen Verkehrs- und Erschließungsmaßnahmen und bildet die Rechtsgrundlage für deren Ausbau.

Inzwischen ist auf einen Teilbereich der Bebauungsplanfläche ein konkretes Vorhaben geplant.

Es beinhaltet die Errichtung eines Autozentrums, das den Handel mit neuen und gebrauchten Kraftfahrzeugen sowie deren Ersatz- und Zubehörteilen betreibt sowie Reparaturarbeiten durchführt.

Es entspricht im Wesentlichen den Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 640 I.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist es aber erforderlich, einzelne Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern bzw. zu konkretisieren.

Es handelt sich hierbei um folgende Punkte:

- a) Änderung der inneren Erschließung
- b) Anpassung der Baugrenzen
- an die geänderte Erschließung

- im Bereich der Gahlensche Straße
- c) Änderung der Form des Regenrückhaltebeckens (die Größenordnung bleibt erhalten), um einen günstigeren Grundstückszuschnitt zu erreichen.
- d) Im nördlichen Bereich entfällt die Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität -.

Die Stadtwerke Bochum müssen aber für die Stromversorgung im Plangebiet je nach Bedarf Transformatorenstationen errichten. Der jeweilige Planträger muss sich daher rechtzeitig mit den Stadtwerken in Verbindung setzen, um den Raumbedarf und die Lage zu klären.

- e) Die Spitze des Lärmschutzwalles an der Gahlenschen Straße soll als erhöhter Kegel ausgeführt werden. Es wird daher für diesen Teilbereich des Lärmschutzwalles eine Höhe von im Mittel 77 m über NN festgesetzt.
- f) Die östlich des geplanten Regenrückhaltebeckens in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit - Stadt Bochum - zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) entfällt. Sie soll durch eine Grunddienstbarkeit ersetzt werden.
- g) Auf die vorgesehene Entwässerungsmulde südlich des Lärmschutzwalles wird verzichtet. Die Entwässerung des Lärmschutzwalles wird durch Grunddienstbarkeit/Baulast auf dem südlich angrenzenden Privatgrundstück gesichert.
- h) Das Planzeichen 4 erhält folgenden Wortlaut:
Nicht zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Tankstellen. Ausnahmsweise zulässig sind betriebsbezogene Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- i) Es wird ein Planzeichen 5 a mit folgendem Wortlaut eingefügt:
Nicht zulässig sind Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Autowracks, selbständige Kfz.-Waschanlagen, Fuhrparks, Speditionen sowie Bauhöfe (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Mit dem Planzeichen 5 a wird das Planzeichen 5 im nördlichen Teilbereich ersetzt.

- j) Es wird ein Planzeichen 6 a mit folgendem Wortlaut eingefügt:

Planzeichen 6 a

Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind von den gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art und Geschäftsgebäuden (Art der Nutzung) folgende bauliche und sonstige Anlagen nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden. Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und

anderen Gewerbebetrieben, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte stehen.

Ausnahmsweise zulässig ist außerdem der Handel mit neuen Kraftfahrzeugen. Gebrauchtwagen- und Zubehörhandel ist nur zulässig, soweit er in eindeutigem Zusammenhang mit dem Verkauf von neuen Kraftfahrzeugen steht. Selbständige Verkaufsstellen dieser Art sind unzulässig.

Mit dem Planbereich 6 a wird das Planzeichen 6 im nordöstlichen Planbereich ersetzt.

- k) Im nordöstlichen Planbereich wird das Planzeichen 9 gestrichen (siehe n).
- l) Das Planzeichen 11 erhält zur Klarstellung folgenden Wortlaut:
Auf offenen Stellplatzanlagen ist mindestens je acht, nach der Bauordnung notwendigen Stellplätze ein einheimischer standorttypischer Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- m) Im nordöstlichen Planbereich wird das Planzeichen 12 gestrichen (siehe n).
- n) Anstelle der Planzeichen 9 und 12 wird im nordöstlichen Planbereich ein Planzeichen 14 mit folgendem Wortlaut eingefügt:
Auf der gekennzeichneten Fläche sind mind. 1.900 qm mit einheimischer, standorttypischer Vegetation zu begrünen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet wurde eine flächendeckende Bodenkontamination festgestellt. Eine Sanierung des Oberbodens ist inzwischen erfolgt. Aufgrund der vorhandenen Grundwasserbelastung kann in diesem Bereich eine Versickerung nicht stattfinden.

Als Entwässerungssystem wurde ein qualifiziertes Mischsystem gewählt, bei dem das Straßenwasser an den Mischkanal angeschlossen wird und das Dachflächenwasser über den Regenwasserkanal dem Rückhaltebecken zugeführt wird.

Die bestehenden Anlagen werden auch weiterhin zum Teil genutzt.

Nach Fertigstellung der Renaturierung des Marbaches soll das gesammelte Regenwasser in den Marbach weitergeleitet werden.

Die Sicherheitsauflagen aus den Bodenuntersuchungen sind bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt worden.

Aus der Kanalnetzanzeige gem. § 58 Abs. 1 LWG geht hervor, dass die erforderlichen Randbedingungen (r 15,1; n = 0,2) eingehalten worden sind.

E i n e S c h a c h t v e r s i c k e r u n g i s t a u f g r u n d d e r Bodenkontamination/Grundwasserbelastung nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen nach § 51 a Abs. 3 LWG enthalten, da

abwassertechnische Fragen nach § 58 LWG im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Von der Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bochum keine Kosten.

Teilungsgenehmigung gem. § 19 BauGB

Mit dem Inkrafttreten der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.97 entfällt ab 1.01.1998 das bisherige zwingende Erfordernis der Genehmigung einer Grundstücksteilung durch die Gemeinde.

Gem. § 19 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 und 3 BauGB durch Satzung bestimmen, dass die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Durch die Sicherungsfunktion der Teilungsgenehmigung soll erreicht werden, dass nur Grundstücke entstehen, die auch unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind. Damit wird die Verwirklichung der Bebauungspläne gewährleistet.

Die Funktion der Teilungsgenehmigung in Plangebieten ist insbesondere im Hinblick auf die geänderte Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen wichtig:

Im Plangebiet findet hiernach keine Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens mehr statt; mit der Teilungsgenehmigung entfielen somit jegliche Kontrollfunktion und die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Aus diesem Grunde wird für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 640 I a beschlossen, dass Grundstücksteilungen der Genehmigung bedürfen (§ 19 Abs. 1 BauGB).

Zu e)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 640 I a bedürfen Teilungen nach § 19 des Baugesetzbuches der Genehmigung.