

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.

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan 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

Gliederung:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bisheriges Planverfahren
3. Übergeordnete Ziele des Bebauungsplanes
 - 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.1.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)
 - 3.1.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 3.1.3 Gebietsentwicklungsplanung
 - 3.1.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2 Ziele der Stadtentwicklungsplanung
 - 3.3 Inhalt des Flächennutzungsplanes
4. Angaben zum Bestand
5. Planinhalt
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 5.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.2.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 5.2.2 Gewerbegebiet
 - 5.3 Begrünung
 - 5.4 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 5.5 Grünflächen
 - 5.5.1 Öffentliche Grünfläche
 - 5.5.2 Private Grünfläche
 - 5.6 Erschließung
 - 5.6.1 Individualverkehr
 - 5.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
6. Umweltschutz

- 7. Wasserwirtschaftliche Belange
- 8. Kennzeichnungen und Hinweise
- 8.1 Kennzeichnungen
- 8.2 Hinweise
- 9. Flächenbilanz
- 10. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplanbereich wird im Norden begrenzt durch die Von-der-Recke-Straße, im Osten durch die Gahlensche Straße, im Süden durch die Eisenbahnlinie Bochum-Präsident/Gelsenkirchen/Wattenscheid und im Westen durch den Marbach.

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Trägeranhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde außerdem die Anbindung der Darpestraße an die Hansastraße diskutiert. Aufgrund der Dringlichkeit bei der Beseitigung des Unfallschwerpunktes Kreuzungsbereich Darpestraße/A 40, Anschlußstelle Bochum-Stahlhausen wurde am 09.07.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 640 Teil II beschlossen und die Anbindung der Darpestraße an die Hansastraße daraufhin erstellt.

Über diese Trasse war ebenfalls eine zweite Anbindung des Gewerbegebietes "Von-der-Recke" vorgesehen. Diese Anbindung ist jedoch im Zusammenhang mit der Planung des Knotenpunktes A 40/Donetsk-Ring zu sehen, die z. Z. nicht weiterverfolgt wird. Darüber hinaus sind im Bereich der vorgesehenen Trassenführung südlich des Gasometers Altlasten angetroffen worden, die einem Ausbau derzeit zuwiderlaufen. Mit Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes (Teil I) wurde der Planbereich flächenmäßig beschränkt. Der Bereich der Wertstoffdeponie der Firma Krupp, für die ein rechtskräftiger Planfeststellungsbeschluß vorliegt, ist vom Planverfahren ausgeschlossen worden, da sich an der Nutzung der Fläche in absehbarer Zeit nichts ändern wird und somit kein Planungserfordernis besteht. Nicht mehr zum Planinhalt zählt nun auch der Standort des ehemaligen Gasometers. Aufgrund der ungeklärten Altlastenproblematik können z. Z. keine Angaben über die weitere Nutzbarkeit gemacht werden.

Weiterhin wurde die im Entwurf enthaltene "Fläche für ökologischen Gewässerschutz" aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Für die im Zuge der Umgestaltung des Emscher-Systems einhergehende Renaturierung des Marbaches ist gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren notwendig. Dieses ist z. Z. noch nicht eingeleitet worden. Eine Übernahme lediglich beabsichtigter Festsetzungen eines o. g. Verfahrens in einen Bebauungsplan ist gem. Urteil des OVG NRW vom 05.12.90 nicht zulässig.

Mit der Herausnahme aus dem Bebauungsplanbereich wird die wasserwirtschaftliche Maßnahme nicht behindert. Aus dem gleichen Grunde wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der Nordwest-Grenze nach der öffentlichen Auslegung noch einmal reduziert.

2. Bisheriges Planverfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß des Rates

vom 31.08.89 eingeleitet.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.11.90 bis 31.12.90 statt.

Auf der Bürgerversammlung am 11.12.90 wurde der Bebauungsplan Nr. 640 im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet "Seilfahrt" (Bebauungsplan Nr. 416 a) vorgestellt.

Die Trägeranhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 24.01.91 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes fand in der Zeit vom 04.12.95 bis 12.01.96 statt. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung Teil I, da mit Beschluß vom 09.07.92 für den westlich anschließenden Bereich der Bebauungsplan Nr. 640 Teil II aufgestellt wurde.

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen beziehen sich im wesentlichen auf folgende Themen:

- Sicherstellung der Erreichbarkeit der Deponie
- zusätzliche Haltestelle der Buslinie 360 im Kreuzungsbereich Gahlensche Straße/neue Erschließungsstraßen
- Hinweis auf vorhandene Erschließung durch den ÖPNV
- Forderung eines Verkehrsentwicklungsplanes für den Stadtbereich
- Hinweis auf Belastung der an der Gahlensche Straße gelegenen Wohngebiete durch Gewerbeverkehr, Behinderung der Beschleunigungsprogramme der Stadtbahnen in der Dorstener und Wattenscheider Straße, falls ein Ausbau des Knotenpunktes A 40/Donetsk-Ring/Hansastraße nicht erfolgt
- Ausweisung einer Fläche, die den ökologischen Gewässerumbau des Marbaches sichert
- A u f n a h m e v o n F e s t s e t z u n g e n z u r Niederschlagswasserbeseitigung in den Bebauungsplan
- Aufnahme der aktualisierten Fassung des Abstandserlasses
- Überarbeitung der Planzeichen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen
- Hinweis auf Bombenabwürfe
- Ausweisung einer Spielplatzfläche
- Ausweisung von Schutzstreifen für Kanaltrassen
- Ausweisung von Entwässerungsmulden
- Ausweitung des Regenrückhaltebeckens
- Änderung der Gehwegbreiten von 1,5 m auf 0,5 m

Im Rahmen der Abwägung führten diese Bedenken und Anregungen zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB.

Der Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan NR. 640 I wurde den betroffenen Trägern und Eigentümern der Grundstücke mit Schreiben vom 17.07.96 zugesandt.

Während dieser Anhörung wurden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.

3. Übergeordnete Ziele des Bebauungsplanes

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, Landesentwicklungsplänen und dem Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis dargestellt.

3.1.1 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.

Nach Abschnitt C II 1 - Vorbemerkungen zur Baulandversorgung für die Wirtschaft - werden folgende Aussagen getroffen:

Zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung, der Arbeitsplätze und eines umweltverträglichen Strukturwandels, ist auf regionaler und kommunaler Ebene ein ausreichendes und qualitativ hochwertiges Flächenangebot für Gewerbe und Industrie vorzusehen. Die Raumplanung auf Landes-, Regierungsbezirks- und kommunaler Ebene hat die räumlichen Voraussetzungen für gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen. Wie bisher, dürfen auch in Zukunft Ansiedlungen nicht an fehlenden Flächen scheitern.

Die Ziele der Landesentwicklung, die zugleich Vorgaben für die gemeindliche Planung darstellen, sind im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 05.10.89 enthalten.

3.1.2 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.

Gem. § 10 - Standortvoraussetzungen für die Entwicklung der Erwerbsgrundlagen -
sollen im Rahmen der angestrebten Siedlungsstruktur die Standortvoraussetzungen für einen Strukturwandel, die Schaffung von Arbeitsplätzen und das wirtschaftliche Wachstum fördernde umweltverträgliche Entwicklung der Erwerbsgrundlagen erhalten, verbessert oder geschaffen werden.

Nach § 25 - Gewerbliche Wirtschaft - (Auszug)
ist im Rahmen eines ausgewogenen Wirtschaftswachstums eine mit qualitativen Verbesserungen verbundene arbeitsmarktorientierte und umweltverträgliche Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Die gewerbliche Wirtschaft ist in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, daß die Wirtschaftskraft des Landes durch Erhöhung der Produktivität und durch Erweiterung der wachstumsstarken Bereiche der Wirtschaft, unter besonderer Berücksichtigung kleinerer und mittlerer gewerblicher Betriebe, gefestigt wird und daß die Erwerbsgrundlagen und die Versorgung der Bevölkerung gesichert ist.

Dabei ist der angestrebten räumlichen Struktur des Landes entsprechend, die Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze unter Berücksichtigung des flächendeckenden Einsatzes neuer Informations- und Kommunikationstechniken vorrangig in Entwicklungsschwerpunkten zu fördern.

3.1.3 Gebietsentwicklungsplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis wird der Planbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe dargestellt. Ein kleiner Teil des

Planbereiches liegt im Norden in einem als Wohnsiedlungsbereich dargestellten Bereich.

Für die Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche formuliert der GEP u. a. nachfolgende Ziele:

Ziel 26

- (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.
- (2) Die dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche dürfen für die gemeindliche Planung nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.

Ziel 27

- (1) Um das hohe Arbeitsplatzdefizit im Plangebiet zu verringern, ist die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe des produzierenden Sektors und des Handwerks und Handels in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen anzustreben.

Ziel 28

Der Erweiterungsbedarf ortsansässiger Betriebe soll an bestehenden Standorten befriedigt werden, soweit dies mit den Belangen des Immissionsschutzes und dem Ziel einer räumlich-konzentrierten Gewerbe- und Industrieansiedlung vereinbar ist.

3.1.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden beim Regierungspräsidenten Arnsberg (heute Bezirksregierung Arnsberg) erfragt und mit Verfügung vom 02.09.91 bestätigt.

3.2 Ziele der 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 Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Hamme-Hordel der Stufe C.

Der Planbereich liegt in einem zusammenhängenden überwiegend gewerblich genutzten Bereich westlich der Bochumer Innenstadt mit städtebaulichen Entwicklungsdefiziten. In diesem Bereich wurden bisher industriell genutzte Flächen von der Montanindustrie Ende der 80er Jahre freigegeben. Für den Bereich der ehemaligen Krupp-Fläche Alleestraße ist gemäß Ratsbeschluß die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Aussicht genommen worden. Diese Fläche liegt südlich des Plangebietes und ist durch die Zäsur der Bundesbahnstrecke Bochum - Nord/Wattenscheid/Gelsenkirchen vom Plangebiet getrennt. Östlich des Plangebietes auf einer Fläche bis zur Bundesbahnlinie Bochum-Hbf./Bochum-Riemke bestehen ungeordnete städtebauliche Situationen im Bereich des ehemaligen Zechengeländes Präsident (Bebauungsplan Nr. 416 a - Seilfahrt). Die besondere Bedeutung der Gewerbefläche "Von-der-Recke/A 40" wird aufgrund des Zusammenhanges mit beiden vorgenannten Flächen deutlich.

Neben der Formulierung der Ziele der räumlichen Ordnung werden die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung im Zielkatalog der Stadt umgesetzt.

Im Zielkatalog der Stadt Bochum wird als eines der Hauptziele der Grunddaseinsfunktion "Arbeit und Wirtschaft" die Sicherung der Arbeitsplätze und die optimale Versorgung der Menschen mit Gütern und Dienstleistungen ihrer Wahl genannt. Dementsprechend sollen unter anderem die Standortvoraussetzungen für Betriebsansiedlungen verbessert, Industrieparks geschaffen, einseitige Wirtschaftsstrukturen aufgelockert und neue Betriebe, insbesondere wachstumsintensive Wirtschaftszweige, angesiedelt werden.

Aufgrund einer quantitativen Bewertung der Gewerbeflächen gilt es festzustellen, daß sich in Bochum größere zusammenhängende Gewerbeflächen fast nur noch auf ehemals industriell genutzten Standorten befinden. Insgesamt sind nur ca. 200 ha von fast 1.700 ha Gesamtgewerbefläche ungenutzt. Ihre Verfügbarkeit wird jedoch durch folgende Restriktionen entscheidend eingeschränkt:

- betriebsgebundene Reserveflächen
- fehlende ausreichende Erschließung
- bergbauliche Einwirkungen
- Kontaminationen
- fehlende Verhandlungsbereitschaft.

"Von den freien Gewerbeflächen sind oder werden in absehbarer Zeit ca. 121 ha für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben verfügbar. Diese Zahl entspricht etwa dem von Eckey/Klemmer ermittelten Bedarfswert bis 2005. Von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist dabei, daß durch das Flächenrecycling die Inanspruchnahme von ökologisch wichtigen Freiflächen vermieden wird, so wird die Aufbereitung ehemaliger Industrieflächen - insbesondere der Zechenbrachen - auch zu einer wichtigen Maßnahme für den Umweltschutz. Gleichzeitig werden die Ziele des räumlichen Ordnungskonzeptes der Zuordnung von Siedlungsflächen und der Erhaltung durchgehender Grünzüge zur Gliederung des Stadtgebietes erreicht."

3.3 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als "Gewerbliche Baufläche" dar.

Der Bereich entlang der Von-der-Recke-Straße wird als "Wohnbaufläche" dargestellt.

In südlicher Richtung schließt hieran eine kleine "Gemischte Baufläche" sowie eine "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kirche" an.

Der Teil zwischen diesen Flächen und der gewerblichen Baufläche wird als "Fläche für die Forstwirtschaft/Wald" dargestellt.

Mit diesen Darstellungen stimmt der Flächennutzungsplan in Teilbereichen nicht mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes überein. Der Flächennutzungsplan wird daher parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

4. Angaben zum Bestand

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt im wesentlichen das Gebiet der ehemaligen Schlakenhalde.

Grundstückseigentümer dieses Bereiches ist die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG), die diesen im Rahmen des Grundstücksfonds NW/Ruhr erworben hat.

Die Schlacke wurde bereits abgetragen, wodurch das Gelände für eine neue Nutzung zur Verfügung steht.

Nördlich hiervon besteht eine private Grünfläche, die als Grabeland sowie zur Kleintierhaltung genutzt wird.

Hieran schließt sich die Kirche des christl.-luth. Gebetsvereins sowie die evangelische Kirche an.

Die Grundstücke an der Von-der-Recke-Straße und im nördlichen Bereich der Gahlensche Straße werden vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den nördlichen Bereich des Plangebietes die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffen worden.

Mit dieser Festsetzung wird in erster Linie der Bestand festgeschrieben; lediglich auf dem Grundstück Gahlensche Straße 160 wird eine Schließung der Baulücke ermöglicht.

5.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Dem Nutzungskonzept liegt eine abgestufte Gliederung und Modifizierung des Gewerbegebietes zugrunde. Die Notwendigkeit hierzu ergibt sich aus den Zielen der Stadt- und Stadtteilentwicklung, aus Gründen des präventiven Immissionsschutzes sowie aus strukturellen Zielen der Wirtschaftsförderung und kommunalen Arbeitsmarktpolitik.

- Ziele der Stadt- und Stadtteilentwicklung

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.

Um negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes Hamme zu vermeiden, sollen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig sein (Planzeichen 6).

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde die Attraktivität des Gewerbegebietes gefährden.

Daher sind solche Einrichtungen nicht zulässig (Planzeichen 7).

- Präventiver Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet wird mit Hilfe der Abstandsliste des Rd.-Erl. des

Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)" vom 21.03.1990 in der Fassung vom 22.09.94, (MBL. NW. 1994 S. 1338) gegliedert (Planzeichen 1 - 3).

Zweck der Gliederung ist es, die benachbarten Wohngebiete vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Darüber hinaus wird hierzu an der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes ein Lärmschutzwall errichtet.

- Strukturelle Ziele der Wirtschaftsförderung und der kommunalen Arbeitsmarktpolitik

Zur Entlastung des Arbeitsmarktes sollen in dem Gewerbegebiet insbesondere arbeitsplatz- und ausbildungsplatzintensive kleine und mittlere Betriebe angesiedelt werden.

Um die Realisierung dieser Konzeption nicht in Frage zu stellen, sind Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen, schrottverarbeitende Betriebe, Kfz-Händler mit Verkauf überwiegend im Freien, selbständige Kfz-Waschanlagen, Fuhrparks, Speditionen sowie Bauhöfe nicht zulässig (Planzeichen 4 und 5).

Für derartige Betriebe steht mit dem Gewerbegebiet Seilfahrt in unmittelbarer Nähe ein entsprechender Standort zur Verfügung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Für das "Allgemeine Wohngebiet" wird die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend der bestehenden Bebauung mit eins, zwei bzw. drei festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundstücksflächenzahl mit 0,4 und der Geschößflächenzahl mit 1,2 orientiert sich an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich überwiegend am Bestand. Im Bereich der Gahlenschen Straße werden diese so festgesetzt, daß eine straßenbegleitende Bebauung ermöglicht wird. Darüber hinaus werden die Wohngebäude in den hinteren Grundstücksbereichen planungsrechtlich abgesichert.

Planungsrechtlich nicht abgesichert werden die zu Wohnzwecken genutzten Behelfsbauten und die vormals gewerblich genutzten Gebäude in den hinteren Grundstücksbereichen.

Die Bauweise wird entsprechend der bestehenden Bebauung im

nördlichen Bereich als geschlossene und im übrigen als offene Bauweise festgesetzt.

5.2.2 Gewerbegebiet

Die bauliche Ausnutzung der einzelnen Grundstücksflächen des Gewerbegebietes "Von-der-Recke" mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 2,0 orientiert sich ebenfalls an den Höchstgrenzen der BauNVO.

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen, wird eine maximale Geschoßzahl von IV Geschossen festgesetzt.

5.3 Begrünung

Neben positiven Auswirkungen in ökologischer Hinsicht werden mit Hilfe von Begrünungsmaßnahmen positive stadtgestalterische Effekte erzielt:

- Pflanzen dienen der physischen Abgrenzung (Sichtschutz, Einfriedung) und Gliederung der Betriebsgelände.
- Pflanzen setzen Akzente und können Gestaltungsmängel mildern.
- Pflanzen steigern die Erlebnisqualität eines Bereiches hinsichtlich Stadtbild, Aufenthaltsqualität, Unverwechselbarkeit und Lebendigkeit.

Eine gestalterisch und ökologisch befriedigende Bepflanzung ist in vielen Gewerbegebieten heute noch nicht gegeben. Betriebseinrichtungen und technischen Bauwerken wird noch immer Vorrang gegeben. Bestenfalls sollen Zierpflanzungen das Äußere nachträglich aufwerten. Kübelpflanzen, pflegeintensive standortfremde Gehölze bzw. monotone Rasenflächen sind der Ausdruck dieser Begrünungsmaßnahme, die in Anschaffung und Unterhaltung teuer sind und aufgesetzt wirken.

Der Erreichung einer im gestalterischen und ökologischen Sinne auf Dauer wirksamen Bepflanzung des Gewerbegebietes "Von-der-Recke" dienen die folgenden Festsetzungen:

Entlang der Straßenverkehrsfläche ist eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen (Planzeichen 9).

Dieses dient der positiven Gestaltung der unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzenden und somit besonders bedeutsamen Bereich der Grundstücke.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist die Anpflanzung von Straßenbäumen vorgesehen. Auf der Haupteinfahrtsstraße soll alle

45 m beidseitig und auf den Stichstraßen alle 45 m einseitig ein Baum gepflanzt werden.

Auf den gewerblichen Grundstücken ist je angefangener 400 qm Grundstücksfläche ein einheimischer standorttypischer Laubbaum zu pflanzen (Planzeichen 10).

Dieses dient einer gestalterisch und ökologisch befriedigenden Bepflanzung des Gewerbegebietes.

Um individuelle betriebliche Erfordernisse nicht bereits im Vorfeld zu behindern, werden die Standorte für die Bepflanzung nicht vorgegeben.

Offene Stellplatzanlagen sind ebenfalls zu begrünen.

Dadurch werden die Stellplätze gestalterisch integriert und das Kleinklima verbessert, da die Bäume als Staubfilter wirken, für Abkühlung und Luftbefeuchtung sorgen und Schatten spenden (Planzeichen 11).

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist auf jeder Grundstücksseite eine mind. 2,5 m breite Hecke zu pflanzen (Planzeichen 12).

5.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Grundstücke für den christl.-luth. Gebetsverein sowie für die evangelische Kirche werden entsprechend des Bestandes als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kirche" festgesetzt.

5.5 Grünflächen

5.5.1 Öffentliche Grünfläche

Zusammen mit den Festsetzungen zur Begrünung dienen die öffentlichen Grünflächen dazu, dem Gewerbegebiet "Von-der-Recke" den Charakter eines Gewerbeparks zu geben.

Darüber hinaus dienen diese Flächen der Verbindung und Vernetzung mit bestehenden oder geplanten Grünflächen.

Die Böschung im südlichen Bereich des Gewerbegebietes sowie die Grünverbindung nördlich des Lärmschutzwalles werden als "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage" festgesetzt.

Sie dienen der Verbindung mit dem Entwicklungsbereich Alleestraße bzw. dem Volkspark Hamme.

- Private Grünfläche

Der Übergangsbereich vom Gewerbegebiet "Von-der-Recke" zur Wohnbebauung an der Von-der-Recke-Straße wird als "Private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Grabeland und Kleintierhaltung" festgesetzt. Hiermit wird die vorhandene Situation festgeschrieben, aber auch die Möglichkeit für neues Grabeland geschaffen.

Der Bereich zwischen dem WA-Gebiet und dem Grabeland wird als "Private Grünfläche - Hausgärten" festgelegt.

5.6 Erschließung

5.6.1 Individualverkehr

Das Gebiet ist heute über die Gahlensche Straße und demnächst auch über die Straße Seilfahrt an die Hauptstraßen angebunden.

Die Erschließung innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt mittels einer Haupterschließungsstraße von der zwei Stichstraßen abzweigen.

Die Haupterschließungsstraße wird so geführt, daß sie im westlichen Planbereich bis zur Plangebietsgrenze reicht.

Damit bleibt die Möglichkeit offen, bei einem Ausbau des Knotenpunktes A 40/Donetsk Ring und nach Klärung der Altlastenproblematik, die angestrebte Verbindung Dorstener Straße -A 40 über die verlegte Darpestraße zu erstellen. In der Haupterschließungsstraße ist die Einrichtung eines kombinierten Rad- und Fußweges vorgesehen.

5.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung des Gewerbegebietes "Von-der-Recke" an den ÖPNV ist durch die KOM-Linie 360 über die Gahlensche Straße gegeben. Die Buslinie verkehrt ringförmig im 30-Minuten-Zeit-Takt um den Bochumer City-Bereich.

Derzeit vorhandene Bushaltestellen am Gewerbepark-Bereich:

- o Weidestraße - südlich Bahnlinie/Gahlensche Straße
- o Reichsstraße - Kreuzung Gahlensche Straße/Von-der-Recke-Straße

Eine Verbesserung der ÖPNV-Erschließung des geplanten Gewerbegebietes "Von-der-Recke" ist durch die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle für die Buslinie 360 im Bereich der Einmündung "Gahlensche Straße/Planstraße zum Gewerbegebiet" zu erzielen.

Im weiteren Umfeld wird das Plangebiet auch durch die KOM-Linie 368 (20-Minuten-Takt) mit den Haltestellen Adolf-Stöcker-Straße,

Reichsstraße und Hamme Kirche erschlossen.

Ferner wird die Haltestelle Hamme Kirche durch die Straßenbahnlinie 306 (10-Minuten-Takt) bedient.

6.

Umweltschutz

- Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Aus Gründen des präventiven Immissionsschutzes wird an der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes "Von-der-Reke" ein ca. 8 m hoher Lärmschutzwall errichtet.

Zur besseren Einbindung in die Landschaft soll dieser intensiv begrünt werden.

- Altlasten

1. Fläche südlich des Lärmschutzwalles

Die südlich des Lärmschutzwalles gelegene Fläche wurde seit dem Beginn unseres Jahrhunderts zur Ablagerung von Hochofen- und Stahlwerksschlacken durch den Bochumer Verein, nachfolgend Krupp, genutzt.

Im südwestlichen Randbereich des Geländes, an der Grenze zum Marbach, befanden sich Absetzbecken, die mit Fortschreiten der Ablagerungstätigkeiten überdeckt wurden.

Heute sind die Schlacken abgetragen, das Gelände wurde mit sauberem Material modelliert.

In den Jahren 1990 bis 1993 wurden für das Gelände insgesamt vier Gefährdungsabschätzungen durchgeführt. Die damals ermittelten Schadstoffgehalte der Schlacken und des Untergrundes stellten kein Hindernis für eine gewerbliche Bebauung dar.

Analysen des Grundwassers zeigten zum Teil deutlich erhöhte Konzentrationen anorganischer und organischer Inhaltsstoffe. Diese sind einerseits auf die ehem. Nutzung des Geländes als auch zusätzlich auf einen möglichen Eintrag aus südöstlicher Richtung zurückzuführen. Von einer Grundwassernutzung ist daher abzusehen.

Bei den Erdarbeiten zur Baureifmachung wurden 2 lokale

Kontaminationsbereiche festgestellt.

Der größere Bereich liegt auf dem Gelände, das möglicherweise für Renaturierungsmaßnahmen beansprucht wird und befindet sich damit außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Ein kleinerer Bereich liegt parallel zur Gahlensche Straße. Hierfür ist folgende Kennzeichnung erforderlich:

- A Die gekennzeichnete Bodenmiete ist heterogen zusammengesetzt und zeichnet sich durch leicht bis mäßig verunreinigte, als auch bereichsweise hochkontaminierte Bodenchargen aus. Die Analysenergebnisse zeigen vorwiegend Belastungen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol (BTEX) und Cyanide gesamt.

Das Material ist unter gutachterlicher Aufsicht zu separieren. Stärker kontaminiertes Material ist auszukoffern und ordnungsgemäß zu entsorgen. Leichter verunreinigtes Material ist unter einer Abdeckung bzw. Abdichtung zu sichern.

Die Grenzwerte für den Verbleib auf dem Gelände bzw. für die Notwendigkeit einer Entsorgung sind in Abstimmung mit dem Tiefbauamt festzulegen.

2. Gesamter B-Plan-Bereich

Kennzeichnung:

Eine Grundwasserentnahme ist für das gesamte Gelände mit Ausnahme zum Zwecke der Sanierung oder Überwachung auszuschließen.

7. Wasserwirtschaftliche Belange

Da im Planbereich eine flächendeckende Bodenkontamination festgestellt wurde, kann eine Versickerung des Regenwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. Nach Fertigstellung der Renaturierung des Marbaches soll das gesammelte Regenwasser dem Marbach zugeführt werden.

Die Kanalnetzanlage ist für ein Regenereignis von $r = 15,1$; $n = 0,2$ ausgelegt. Lt. Aussage der Emschergenossenschaft kann das anfallende Abwasser aus dem Plangebiet durch den Anschluß an die bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation über die genossenschaftlichen Vorfluter Marbach, Hüller Bach und Emscher abgeführt und in der vorhandenen Emscherfluß Kläranlage gereinigt werden.

Von dem außerhalb des Plangebietes gelegenen genossenschaftlichen Vorfluter Marbach können aufgrund der Abwässer gelegentlich Geruchsemissionen ausgehen.

8. Kennzeichnungen und Hinweise

Der Bebauungsplan erhält folgende Kennzeichnungen und Hinweise:

8.1 Kennzeichnungen

- Bergbau -

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).

8.2 Hinweise

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 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 + 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 6 Monaten in

Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

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

Kampfmittelbeseitigung

Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt. Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet und eine vermutliche Blindgängereinschlagstelle erkennen. Das Absuchen der Baugrube ist erforderlich. Bis Beantragung des Absuchens ist auf die Fundstellenummer der Luftbildauswertung Bezug zu nehmen.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst - Bezirksregierung Arnsberg - (Tel. 02931/822144) zu benachrichtigen.

Weitere Kennzeichnungen bezüglich der Altlastensanierung sind unter Punkt 6 aufgeführt.

9. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	10,1 ha
Allgemeines Wohngebiet	1,4 ha
Fläche für Gemeinbedarf	1,0 ha
Öffentliche Grünfläche	4,0 ha
Private Grünfläche	1,7 ha
Straßenverkehrsfläche	1,1 ha
Regenrückhaltebecken	0,8 ha
Fläche für Bahnanlagen	<u>0,3 ha</u>
insgesamt	20,4 ha

10. Kosten

Die Erschließungsanlagen des Geländes werden durch die LEG hergerichtet.

Innerhalb einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Stadt Bochum und LEG wird ein 10 %iger Anteil der Kosten auf die Stadt Bochum übertragen.