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 zum
Bebauungsplan Nr. 627 - Stalleicken -
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

für ein Gebiet nördlich des Wattenscheider Hellweges (von Berliner Straße bis Sevinghauser Weg) sowie südlich des Wattenscheider Hellweges (von Zeppelindamm bis Stalleickenweg)

1. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.1 Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 2.2 Gebietsentwicklungsplan
 - 2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung
4. Flächennutzungsplanung
5. Landschaftsplanung
6. Planverfahren
7. Lage des Plangebietes
8. Planinhalt
 - 8.1 Dorfgebiet (MD) - § 5 Baunutzungsverordnung - BauNVO-
 - 8.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO -
 - 8.3 Flächen für die Landwirtschaft
 - 8.4 Grünflächen - Hausgärten
 - 8.5 Waldflächen
 - 8.6 Sondergebiet (SO) - § 11 BauNVO -
9. Landschaftsschutzgebiet
10. Eingriffe in Natur und Landschaft
11. Wasserwirtschaftliche Belange
12. Denkmalschutz und Denkmalpflege
13. Bergbauliche Belange
14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
15. Telekommunikationsanlagen

- 16. Grundstücksteilungen
- 17. Kennzeichnungen und Hinweise
 - 17.1 Kennzeichnungen
 - 17.1.1 Bergbau
 - 17.2 Hinweise
 - 17.2.1 Bodendenkmäler
 - 17.2.2 Kampfmittelbeseitigung
 - 17.2.3 Altlasten
 - 17.2.4 Immissionsschutz
 - 17.2.5 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen
- 18. Flächenbilanz
- 19. Kosten

.

1. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Plangebietes eine genaue Abgrenzung zwischen überbaubaren Flächen und „Freier Landschaft“ auch unter Beachtung des Landschaftschutzes festgelegt werden, um eine Weiterentwicklung dieses Bereiches planerisch ordnen und steuern zu können.

Gleichzeitig sollen die bereits vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert werden; insbesondere soll durch die Festsetzungen die Funktion des regionalen Freiflächensystems erhalten werden.

Im Bereich des Gartencenters soll die flächenmäßige Ausdehnung gezielt gesteuert werden, um die direkt angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft schonen und erhalten zu können.

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 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.

2.2 Gebietsentwicklungsplan

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahre 1986 liegt der Planbereich im regionalen Grünzug C innerhalb der Darstellungen Agrarbereich, Erholungsbereich und Bereich für den Schutz der Landschaft. An diese Freiflächendarstellung schließt sich im Osten die Darstellung Wohnsiedlungsbereich des Ortsteiles Höntrop an. Durch den östlichen Planbereich verläuft in Nord-Süd-Richtung das Leitungsband einer Gasfernleitung.

Der TGEP nennt u. a. Ziele:

- Ziel 88 Es ist Aufgabe aller Planungsebenen, ein möglichst zusammenhängendes Freiflächensystem als wesentlichen Bestandteil des Siedlungsgefüges zu erhalten, auszugestalten und nach Möglichkeit zu erweitern. Dieses Flächensystem soll mit dem Freiraum im Wohnumfeld beginnen, die städtischen Freiflächen in den Siedlungsbereichen erfassen und sich zu innerstädtischen Grünzügen verdichten, die die Städte netzartig durchziehen und schließlich Anschluss an die regionalen Freiflächen finden.
- Ziel 90 Agrarbereiche als überwiegend landwirtschaftlich genutzte Teile des Freiraums und als wesentliche Strukturelemente der freien Landschaft sind möglichst zu erhalten. Ihre Nutzung soll ebenso zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen wie zur Erhaltung und Gestaltung der Kulturlandschaft dienen. Zum großen Teil sollen die Agrarbereiche gleichzeitig Funktionen für die Erholung mit übernehmen.
- Ziel 49 (1) Die Nutzungsmöglichkeiten des Freiraums für die Erholung der Bevölkerung müssen erhalten bleiben. Zu diesem Zwecke müssen möglichst große zusammenhängende Erholungsbereiche, insbesondere im Ballungskern, erhalten und gesichert sowie in ihrer Erholungseignung gepflegt und entwickelt werden.
- Ziel 104 (1) In den Bereichen für den Schutz der Landschaft sind Maßnahmen, die zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder Landschaftsbildes führen könnten, grundsätzlich zu vermeiden. Vorhaben, die mit einem Eingriff in den Naturhaushalt oder in die Zugänglichkeit der Landschaft verbunden sind, haben sich auf den unbedingt notwendigen und nachweisbaren Bedarf zu beschränken.

Ziel 22 Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Wohnplätzen/Gemeindeteilen mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern in den Gebietsentwicklungsplänen hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge, noch wird die weitere Entwicklung dieser Wohnplätze/Gemeindeteile im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Wohnplätze/Gemeindeteile erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln.

Dies kommt in Betracht zur Bestandsicherung, zur Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und Wohnbedingungen oder zur sinnvollen Abrundung vorhandener Gemeindeteile (§ 34 BauGB). Dabei sollte der Umfang der Baugebietsausweisung an dem Bedarf der in den Gemeindeteilen ansässigen Bevölkerung orientiert werden.

Bei der Beurteilung dieser weiteren baulichen Entwicklung in Wohnplätzen/Gemeindeteilen muss in besonderem Maße darauf Rücksicht genommen werden, dass die zusätzlichen Baugebietsausweisungen der landesplanerisch angestrebten Siedlungsstruktur der Gesamtgemeinde, insbesondere der Schwerpunktbildung, nicht zuwiderlaufen.

Zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 08.01.1990 gibt der Regierungspräsident Arnsberg mit Schreiben vom 25.01.1990 folgende Hinweise:

Unbeschadet der grundsätzlichen Ausrichtung der Siedlungsstruktur auf Siedlungsschwerpunkte sind auch in Wohnplätzen/Gemeindeteilen, die im GEP nicht als Wohnsiedlungsbereiche dargestellt sind, öffentliche Investitionen erfolgt; darüber hinaus ist dort vielfach eine zweckgerechte öffentliche und private Infrastruktur geschaffen worden. Diese vorhandene Infrastruktur sollte im Hinblick auf die verstärkte Wohnungsnachfrage optimal genutzt werden.

Wie die Erfahrung zeigt, kann in einer Reihe von Wohnplätzen/Gemeindeteilen aufgrund der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur bei vorhandenem Bedarf und unter Beachtung der Zielsetzung des LEP NRW eine städtebauliche Ergänzung der Ortsteile auch über den Bedarf der in den Gemeindeteilen ansässigen Bevölkerung hinaus sinnvoll sein, ohne dass dies der grundsätzlich angestrebten Ausrichtung der Siedlungsstruktur auf Siedlungsschwerpunkte zuwiderläuft und ohne dass dadurch neue Siedlungsansätze geschaffen werden.

Mit der besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind auch folgende Vorteile verbunden, wie z. B.:

- S Vermeidung von kommunalen Kosten und Folgekosten gegenüber der Neuerschließung von Baugebieten;
- S ein zeitlicher Gewinn bei der Errichtung von Neubaumaßnahmen, weil die

Vorlaufphase für die Erschließung und Schaffung einer zusätzlichen kommunalen Infrastruktur entfällt und
S eine geringere Inanspruchnahme von Freiraum.

2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden bei der Bezirksregierung Arnsberg erfragt. Mit Verfügung vom 06.04.2000 wurde von dort bestätigt, dass Ziele der Raumordnung und Landesplanung der beabsichtigten Planung nicht entgegenstehen.

3. Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung

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 Größenordnungen 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 Einzugsbereich des Siedlungsschwerpunktes Höntrop, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.99 = 14.210.

Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 von heute 35.500 auf 34.600 sinken.

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:

31.12.1987	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.

4. Flächennutzungsplanung

Grundlage der planerischen Darstellung im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip, wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen Systems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächertem Angebot an Versorgungsleistungen gesichert werden kann. Im Einzelnen bedeuten dies die zweckmäßige Neuordnung die bedarfsgerechte Entwicklung der Fläche für Wohnungen, Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, Grün- und Freizeitanlagen, Verkehrs- und Versorgungsanlagen nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung.

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.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum - wirksam seit dem 31.01.1980 - ist das Plangebiet südlich des Wattenscheider Hellweges als "Öffentliche Grünfläche-Parkanlage", nördlich des Wattenscheider Hellweges als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Diese Darstellung umfasst die bebauten Grundstücksflächen des historisch begründeten und weitergewachsenen Siedlungsbereiches "Stalleicken", der außer der bäuerlichen Grundsubstanz zum überwiegenden Teil Wohngebäude (südlich Wattenscheider Hellweg) und Flächen eines expandierenden Gartencenters (nördlich Wattenscheider Hellweg) enthält.

Die in dieses Siedlungsgefüge verstreut eingelagerten sonstigen Gewerbebetriebe unterstreichen ein sehr heterogenes Siedlungsgefüge, das dem eines Dorfgebietes sehr nahe kommt.

Die zu sonstigen Siedlungsbereichen abseitige Lage, die aufgelockerte Siedlungsstruktur sowie die geringe Einwohnerzahl begründeten die Ausweisung als Grünfläche bzw. als landwirtschaftliche Fläche, um der regionalen Vorgabe "Freiraum, Regionaler Grünzug" den Darstellungsvorrang einzuräumen.

Da sich auf absehbare Zeit diese Vorgabe nicht realisieren lässt, weitere Bebauungsabsichten und Geschäftsflächenerweiterungen durch die verbindliche Bauleitplanung festgesetzt und begrenzt werden, sollen die vorhandenen Nutzungen in bauleitplanerische Bauflächenvorgaben umgewandelt werden.

Hierzu ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Dieses Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

5. Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt mit Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 13.05.1995 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bochum-West, der für diese Bereiche Zielformulierungen und Festsetzungen vorsieht.

U.a. weist er den Bereich nördlich des Wattenscheider Hellweges vollständig und den Bereich südlich des Wattenscheider Hellweges nur im östlichen Teil als Landschaftsschutzgebiet Nr. 3 aus.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes, die nicht den Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen (so widerspricht beispielsweise die Festsetzung "So-Gebiet" im Bebauungsplan der Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes L 3 im Landschaftsplan), treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung nicht widersprochen hat.

Der Landschaftsplan wird demnach an die festgesetzte Planung angepasst.

Träger der Landschaftsplanung sowie der Bauleitplanung ist der Rat der Stadt Bochum, der durch den zu fassenden Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan seinen Willen bekundet.

6. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 627 - Stalleicken - wurde erstmalig in der Sitzung des Rates am 15.06.1989 gefasst.

Da das Bebauungsplanverfahren aufgrund anderer Prioritäten wie z.B.

Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, Gewerbeflächenmobilisierung u.ä. nicht direkt im Anschluss an das eingeleitete Aufstellungsverfahren weitergeführt werden konnte und erfahrungsgemäß von der Rechtsprechung Aufstellungsbeschlüsse mit weit zurückliegenden Daten als zweifelhaft angesehen werden, war aus Gründen der Rechtssicherheit für die Fortführung des Verfahrens die erneute Fassung des Aufstellungsbeschlusses erforderlich.

Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft am 27.08.1996 gefasst.

Die bereits 1989 genannte Zielsetzung war jedoch auch weiterhin erklärtes Ziel der Stadt Bochum und wurde somit unverändert beibehalten.

Die Veröffentlichung der Beschlüsse erfolgte am 13.09.1989 bzw. am 04.11.1996.

Zur Sicherung der Planung trat am 04.11.1996 eine Veränderungssperre in Kraft, die inzwischen zweimal um je ein weiteres Jahr verlängert wurde und so noch bis zum 03.11.2000 Gültigkeit hat.

Mit Schreiben vom 28.12.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.12.1999 bis 07.01.2000 (jeweils einschließlich) durchgeführt; die Bürgerversammlung fand am 09.12.1999 in der Gaststätte Haus Butz, Wattenscheider Hellweg 207, statt.

Der Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr 04.04.2000 gefasst; dementsprechend wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05. bis 03.06.2000 (jeweils einschließlich) durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20. April 2000 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

7. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Sevinghausen, beidseitig des Wattenscheider Hellweges. Im Osten wird es durch den Zeppelindamm bzw. der Berliner Straße, im Westen durch den Stalleickenweg bzw. Sevinghauser Weg begrenzt.

8. Planinhalt

8.1 Dorfgebiet - MD - (§ 5 Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und

forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Bei diesem Teil des Plangebietes handelt es sich um einen Teilbereich des historisch begründeten und weitergewachsenen Dorfkerns Stalleicken. Auch heute sind noch die dörfliche Struktur und der dörfliche Charakter, der durch die von landwirtschaftlichen Flächen umgebene Lage am Rande der Stadtgrenze verstärkt wird, noch eindeutig zu erkennen.

Vorhanden sind sowohl alte wie auch neuerbaute Wohngebäude, die jedoch aufgrund der Stellung und Bauweise ebenfalls den dörflichen Eindruck aufnehmen und prägen.

Weiterhin gibt es noch alte Scheunen und Schuppen.

Durch die Ausweisung eines MD-Gebietes soll die o.a. Struktur erhalten werden.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird entsprechend der vorhandenen Bebauung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 begrenzt. Die Zahl der max. Vollgeschosse wird auf II - III, die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Auch diese Festsetzungen entsprechen dem vorhandenen Bestand.

Innerhalb des Dorfgebietes liegt außerdem die Pilgerkapelle St. Bartholomäus. Die Kapelle, erstmals 1395 urkundlich erwähnt, ist seit dem 02.11.1994 in der Denkmalliste der Stadt Bochum eingetragen.

Bei dem ebenfalls in diesem Bereich liegenden Wohnhaus Wattenscheider Hellweg 257 handelt es sich um ein Fachwerkhaus, das u. a. die landwirtschaftlichen Arbeits- und Wohnverhältnisse belegt und aus diesen Gründen seit dem 13.08.1991 in der Denkmalliste eingetragen ist.

Bei dem Wohngebäude Wattenscheider Hellweg 249 handelt es sich um ein denkmalverdächtiges Gebäude.

(Vgl. hierzu auch „Denkmalschutz und Denkmalpflege“)

Auch die v. g. Gebäude begründen die Ausweisung eines Dorfgebietes.

8.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO -

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Das Gebiet südlich des Wattenscheider Hellweges zwischen dem Dorfgebiet und der östlich angrenzenden Waldfläche wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Diese Ausweisung sichert zum einen die bereits vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich ab; zum anderen wird durch die

Ausweisung einer zusätzlichen Baugrenze auf der heutigen Freifläche zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Dorfgebiet eine Neubebauung ermöglicht.

Für dieses Grundstück bestehen bereits auch ohne Bebauungsplan Baurechte gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB), so dass durch die hier getroffenen Ausweisungen diese Rechte lediglich planungsrechtlich festgeschrieben werden.

Eine Ausweisung eines MD-Gebietes ist in diesem Bereich aufgrund des durch die hier entstandene Wohnbebauung geprägten Charakters nicht mehr gerechtfertigt; die o.a. Freifläche stellt eine eindeutige Grenze zwischen den beiden verschiedenartigen Baugebieten dar.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird entsprechend der vorhandenen Bebauung im westlichen sowie im östlichen Bereich durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 begrenzt und die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.

Die Anzahl der max. Vollgeschosse wird im westlichen Teil auf max. III, im östlichen Teil auf III - V festgesetzt.

8.3 Flächen für die Landwirtschaft

Im nordwestlichen wie auch im nordöstlichen Planbereich werden Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Diese Ausweisungen entsprechen den tatsächlichen Nutzungen und sichern sie so in ihrem Bestand planungsrechtlich ab.

Da eine zusätzliche Bebauung in Teilbereichen aufgrund der Lage sowohl im Außenbereich als auch im Landschaftschutzgebiet nicht erwünscht ist, erhalten die betroffenen Flächen die zusätzliche Festsetzung "Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind".

8.4 Grünflächen - Hausgärten

Südlich an das WA-Gebiet grenzen Flächen an, die als Gartenflächen genutzt werden.

Entsprechend dieser Nutzung wird der Bereich als "Grünfläche - Hausgärten" ausgewiesen und so in seinem Bestand gesichert.

8.5 Waldflächen

Das Wäldchen im Bereich Zeppelindamm/ Wattenscheider Hellweg wird entsprechend des Bestandes als "Waldfläche" festgesetzt und so

planungsrechtlich abgesichert.

8.6 Sondergebiet - SO -

Der Bereich des Gartencenters nördlich des Wattenscheider Hellweges wird als Sondergebiet (SO) für großflächige Handelsbetriebe festgesetzt.

Aufgrund der Größenordnung des Gartencenters ist eine Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) nicht mehr möglich.

Um eine flächenmäßige Ausdehnung - insbesondere aufgrund der Lage im Außenbereich - gezielt steuern zu können, werden sowohl die max. Gesamtverkaufsfläche als auch das Kernsortiment durch folgende textliche Festsetzung beschränkt:

“§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planzeichen 1

Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe (§ 11 BauNVO)

Das Gebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Gartencenters. Die max. Verkaufsfläche darf insgesamt 8.350 qm nicht überschreiten. Das Randsortiment darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (835 qm) nicht übersteigen.

Von der max. Verkaufsfläche entfallen auf den geschlossenen Verkaufsraum (beheizt)	3.650 qm
die Außenbereichsflächen (tlw. überdacht)	4.700 qm

In den Außenbereichsflächen sind ausnahmsweise Überdachungen in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Das Kernsortiment wird wie folgt festgesetzt:

Schnittblumen, Topfpflanzen und Beetpflanzen, Kakteen, Hydro, Gartenzubehör (Geräte), Dünger, Samen, Blumenzwiebeln und Knollen, Pflanzenschutz, Wassertechnik (Teiche, Folien), Baumschulpflanzen, Containerbaumschulpflanzen, Stauden- und Wasserpflanzen, Außenkeramik.

Auf das Randsortiment entfallen:

Gartenmöbel/Accessoires	350 qm
Seidenblumen und Geschenkartikel	400 qm
Bastel- und Hobbyartikel	65 qm
Bücher	20 qm

Die Zwischenlagerfläche darf 1.600 qm nicht überschreiten.

Das Sondergebiet soll im Westen und Norden durch eine 20 m breite

Abpflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in das Landschaftsbild integriert werden.

Die Ausweisung eines entsprechenden Geländestreifens ist jedoch nur tlw. im westlichen Bereich möglich, da die erforderlichen Flächen überwiegend außerhalb des Plangebietes liegen. Aus diesem Grunde ist zur Sicherung der Abpflanzung die Abgabe einer Verpflichtungserklärung durch den Betroffenen erforderlich

An der östlichen Baugebietsgrenze wird auf eine Abpflanzung verzichtet, um eine Sichtverbindung aufrecht zu erhalten.

Die Ausweisung SO-Gebiet umfasst den gesamten Bereich des Gartencenters einschl. der bereits vorhandenen sowie die für die beabsichtigte Erweiterung zusätzlichen Stellplätze.

Ein Nachweis der Stellplätze ist lediglich für die o.a. Erweiterung jedoch nicht für den bestehenden Betrieb erforderlich.

Die Anlage der zusätzlich geforderten Stellplätze kann auf dem ausgewiesenen Areal erfolgen.

9. Landschaftsschutzgebiet

Über Teilbereiche des Plangebietes erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet "L 3". Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes werden nachrichtlich übernommen soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes dieser Zweckbestimmung nicht widersprechen (vgl. hierzu "Landschaftsplanung").

10. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden überwiegend bereits vorhandene Nutzungen in ihrem Bestand gesichert; lediglich im südlichen Plangebiet wird durch die Eintragung einer Baugrenze eine zusätzliche Wohnbebauung ermöglicht. Für dieses Grundstück, das zurzeit als Rasenfläche genutzt wird, bestehen jedoch auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurechte gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB), so dass insgesamt ausschließlich bestehende Baurechte konkretisiert und festgeschrieben werden.

Obwohl durch eine Neubebauung die Tatbestandsmerkmale für einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 4LG erfüllt, wird die Planung aus den o.a Gründen von den Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst, so dass ein Ausgleich gem. § 1 a BauGB nicht erforderlich ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann der Erhalt des heutigen Landschaftsbildes weitgehend planungsrechtlich gesichert werden.

11. Wasserwirtschaftliche Belange

§ 51 a LWG NRW (gezielte Versickerung von Niederschlagswasser) findet im Plangebiet wegen des früher dort kontrolliert sowie auch unkontrolliert

umgegangenen Bergbaues keine Anwendung (Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Hagen vom 19.01.2000).

Sollte aus diesem Grunde eine Versickerung tatsächlich nicht möglich sein, ist eine Regenwasserrückhaltung bei Neubebauung unbedingt einzuhalten.

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluss an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation durch die genossenschaftlichen Vorfluter Ahbach, Goldhammer Bach, Hüller Bach und Emscher abgeführt und in den vorhandene Kläranalgen Bottrop bzw. Emschermündung gereinigt werden.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Dorfgebietes liegt u.a. die Pilgerkapelle St. Bartholomäus, die seit dem 02.11.1994 in die Denkmalliste der Stadt Bochum eingetragen ist (Nr. 317).

Bei dem Gebäude handelt es sich um die ehemalige Kapelle des Pilgerhauses und Hospizes, das um 1364 gestiftet wurde. Die Kapelle, erstmals 1395 urkundlich erwähnt, wurde 1661 erneuert (Wappenstein des Rektors Vinhoven). Sie ist bedeutend als Überrest der Pilgereinrichtung am Hellweg.

Um Aufschluss zu erhalten über die Geschichte und Entwicklung des Pilger- und Armenhauses zu Stalleicken ist bei Bodeneingriffen im rot markierten Bereich das Westfälische Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege drei Monate vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit eine kleine archäologische Untersuchung eingeplant werden kann.

Der Bebauungsplan enthält einen dementsprechenden Hinweis.

Das Wohnhaus Wattenscheider Hellweg 257 ist seit dem 13.08.1991 in die Denkmalliste der Stadt Bochum eingetragen.

Es handelt sich um ein 2-geschossiges Fachwerkhaus, aus dessen Lage sich städtebauliche Gründe ergeben, die das Objekt geeignet erscheinen lassen, historische Vorgänge und Entwicklungen der Stadt Bochum zu bezeugen. Ferner belegt es die landwirtschaftlichen Arbeits- und Wohnverhältnisse.

Das Wohnhaus Wattenscheider Hellweg 249 wird als denkmalverdächtiges Baudenkmal angesehen; eine Unterschutzstellung ist jedoch bisher nicht erfolgt.

Bodendenkmäler s. Hinweise "Bodendenkmäler"

13. Bergbauliche Belange

Nach den Unterlagen des Landesoberbergamtes Nordrhein-Westfalen hat im Bereich des Plangebietes in den Jahren um ca. 1899 bis 1939 durch das im

Jahre 1963 stillgelegte Bergwerk Centrum Morgensonne Gewinnung von Steinkohle im Tiefbau stattgefunden.

Bodenbewegungen sind aufgrund dieser Gewinnung heute nicht mehr zu erwarten, da Einwirkungen durch im Tiefbau umgegangenen Bergbau nach spätestens 5 Jahren an der Tageoberfläche abgeklungen sind.

Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse (kein Deckgebirge und geringmächtige Lockermassenüberdeckung) kann jedoch im oberflächennahen Bereich umgegangener und somit auch heute noch ein wirkungsrelevanter widerrechtlicher Bergbau durch Dritte bzw. Bergbau vor der Anlegung von Grubenbildern (sog. "Uraltbergbau") im Bereich des Plangebietes nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grunde erhält der Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung (s. "Kennzeichnungen").

Gemäß zurzeit bestehenden bergbehördlichen Erkenntnissen sind Gasaustritte an der Tagesoberfläche im Bereich des Plangebietes nicht zu erwarten.

14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Die Erschließungszuwegungen zu den Anliegern in rückwärtigen Bereich des Dorfgebietes sowie des Allgemeinen Wohngebietes werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gesichert.

15. Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschl. Abpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich Bauausführende vorher vom Bezirksbüro Netze 81 der Deutschen Telekom (BBN), Bochum, Tel.: 0234/ 505-6452, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung Nr. 236402/011 der Deutschen Telekom für den Telekommunikationsverkehr.

Die max. zulässige Bauhöhe von 180 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindungen nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

16. Grundstücksteilungen

Mit dem Inkrafttreten der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 entfällt seit dem 01.01.1998 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 Abs. 3 BauGB durch Satzung bestimmen, dass die Teilung eines Grundstückes 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 entfiele somit jede Kontrollfunktion und die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Aus diesem Grunde soll für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 627 - Stalleicken - beschlossen werden, dass Grundstücksteilungen der Genehmigung bedürfen (§ 19 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan erhält dementsprechend folgende textliche Festsetzung:

“ § 2 Teilungsgenehmigung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedürfen Teilungen nach § 19 des Baugesetzbuches der Genehmigung.”

17. Kennzeichnungen und Hinweise

17.1 Kennzeichnungen

17.1.1 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 Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 BauGB).

17.2 Hinweise

17.2.1 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

für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, FAX: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. für drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 15 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Bei Bodeneingriffen im rot markierten Bereich ist das Westfälische Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege drei Monate vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit eine kleine archäologische Untersuchung eingeplant werden kann.

17.2.2 Kampfmittelbeseitigung

Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelräumdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer Flakstellung. Eine Luftbilddauswertung oder Sondierung ist daher nicht (zwingend) erforderlich.

Sollte erst bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.

Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt (Tel.: 910-1782)

bzw. über die Polizei - zu verständigen.

17.2.3 Altlasten

Zurzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Der oberflächennahe Boden ist nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz darauf zu überprüfen, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt.

17.2.4 Immissionsschutz

Für den Fall, dass innerhalb des Plangebietes nach Gaststättenrecht zu konzessionierende Gaststätten/Betriebe eingerichtet werden sollen, ist im Baugenehmigungsverfahren eine Beteiligung des Umweltamtes der Stadt Bochum zur immissionsschutzmäßigen Beurteilung erforderlich. Für sonstige Gewerbebetriebe ist das Staatliche Umweltamt in Hagen die zuständige Immissionsschutzbehörde.

17.2.5 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen

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

18. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	14.130 qm
Dorfgebiet	13.976 qm
Sondergebiet	15.939 qm
Hausgärten	6.897 qm
Fläche für Landwirtschaft	19.778 qm
Waldfläche	2.718 qm
Landschaftsschutzgebiet	29.393 qm

19. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Bochum keine Kosten, da durch die Festsetzungen bereits bestehende Baurechte planungsrechtlich gesichert und die vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand festgeschrieben werden.