

## **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.

B e g r ü n d u n g

(\$ 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 604 - Falkstraße - für ein Gebiet östlich der Herner Straße, südlich der Hiltroper Straße, westlich der Bebauung Constantinstraße und nördlich der Vierhausstraße/Bei der Horst

	<u>Seite</u>
1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.1 Landesentwicklungsplan I/II	5 - 6
1.2 Gebietsentwicklungsplan	6 - 9
2. Stadtentwicklungsplanung	9 - 13
3. Flächennutzungsplanung	13
4. Bebauungsplanung	13 - 14
4.1 Planverfahren	14 - 15
4.2 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	16
4.2 1 Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 3 BauGB	16 - 17
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	17
5.1 Allgemeines Wohngebiet	17 - 18
5.2 Besonderes Wohngebiet	18 - 24
5.3 Mischgebiet	24 - 25
6. Grünflächen	25 - 26
7. Verkehrsflächen	26
8. Altlasten	26 - 27
8.1 Ergebnisse der Untersuchungen und Sanierungsvorgaben zur Kennzeichnung im Bebauungsplan	27 - 33
9. Entwässerung	33
10. Flächenbilanz	33
11. Realisierung	33 - 34
12. Kosten	34

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

### 1.1 Landesentwicklungsplan I/II

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung vom 01.05.79, der erstmals auch für den Ballungskern (Rhein-Ruhr-Gebiet) eine zentralörtliche Gliederung vornimmt, ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 19.03.74, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16.05.89, dargestellt. Mit 0,5 bis 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt Bochum im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen 1. Ordnung (Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum) und hat mit seinem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen sind gem. § 21 Landesentwicklungsprogramm vorrangig die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen. Darüber hinaus geht es um die Förderung der städtebaulichen Entwicklung ... zur Ausrichtung der

Siedlungsstruktur auf Siedlungsschwerpunkte an Haltepunkten leistungsfähiger Linien des öffentlichen Personennahverkehrs; denn nach § 6 Landesentwicklungsprogramm sollen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Siedlungsstruktur auf solche Standorte ausrichten, die sich für ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen ... eignen (Siedlungsschwerpunkte). Dabei ist zu berücksichtigen, daß diese Einrichtungen für die Bevölkerung in angemessener Zeit erreichbar sein sollen. Diese Zielsetzungen für Siedlungsschwerpunkte werden in § 24 Abs. 1 Landesentwicklungsprogramm bekräftigt, wobei insbesondere die Modernisierung des Wohnungsbestandes und der Neubau von Wohnungen im Rahmen der angestrebten Siedlungsstruktur zu fördern und eine den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Versorgung mit Wohnraum sicherzustellen sind.

An ökologischen ... und ökonomischen Zielen ausgerichtete Stadterneuerung ist vorrangig dort anzustreben, wo Wohnungs- und städtebauliche Mängel insbesondere im Wohnumfeld und im gewerblichen Bereich bestehen oder die Funktionsfähigkeit von Siedlungsschwerpunkten gefährdet ist.

Ferner zählt die Sicherung und Entwicklung des Freiraumes unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltung oder Schaffung eines angemessenen Freiflächenanteils zu dem zu verfolgenden Ziel.

## 1.2 Gebietsentwicklungsplanung

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 innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches.

Ziel 18 (1): Durch Bauleitplanung und Wohnungsbauförderung sollen die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau geschaffen werden, der den quantitativen und qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

Ziel 18 (2): Insbesondere in den Städten des Ballungskerns und den industriell geprägten, städtebaulich verdichteten Städten der Ballungsrandzone muß darauf hingewirkt werden, daß die Zahl der Wohnungen im Geschößbau vergrößert und der Wohnungsbestand erhalten wird.

Ziel 19: Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur wird eine Verdichtung in den Wohnsiedlungsbereichen angestrebt. Diese Verdichtung soll insbesondere in den Siedlungsschwerpunkten erfolgen.

Ziel 20 (1): Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnungsverorgung muß in der kommunalen Bauleitplanung ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Ziel 20 (2): Die dargestellten Wohnsiedlungsbereiche dürfen durch die gemeindliche Planung nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.

Ziel 21: Zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Gebietsentwicklungsplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb dieser

Siedlungsbereiche hat sich die Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten; Streu- und Splittersiedlungen dürfen daher nicht verfestigt oder erweitert werden.

Ziel 23: Maßnahmen zur städtebaulichen Erneuerung und Modernisierung sollen vorrangig in den hochverdichteten und stark belasteten Bereichen der Siedlungsschwerpunkte, in den Entwicklungsschwerpunkten durchgeführt werden.

Ziel 25: Zur Verbesserung des Wohnwertes in den Siedlungsbereichen sind die bestehenden Immissionsbelastungen durch technische und planerische Maßnahmen abzubauen. In Gemengelage kommt dabei der Standortsicherung bestehender Nutzungen zunehmende Bedeutung zu.

Aus diesen Zielen ergibt sich, daß bei der Beurteilung der weiteren baulichen Entwicklung in Gemeindeteilen somit in besonderem Maße darauf Rücksicht genommen werden muß, daß zusätzlich Baugebietsausweisungen der landesplanerisch angestrebten Siedlungsstruktur der Gesamtgemeinde insbesondere der Schwerpunktbildung nicht zuwiderlaufen.

Bei Beachtung dieser landes- und regionalplanerischen Ziele ist aber auch zu berücksichtigen, daß die Gebietsdarstellungen der einzelnen Bereiche nur deren allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage festlegen.

Auf der Grundlage dieser landesplanerischen Vorgaben sind die Voraussetzungen für die weitere innergemeindliche Entwicklung zu schaffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb dargestellter Siedlungsbereiche, so daß hier o. g. Ziele der Regionalplanung unter Nachweis der Notwendigkeit des Bedarfs in Betracht kommen.

## 2. Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept. Es zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbereiche berücksichtigt worden. Dieses Konzept wurde am 18.12.75 in der derzeitigen Fassung vom Rat der Stadt beschlossen. Es weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen auf, die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung werden sollen.

Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet bis auf die westliche Straßenrandbebauung der Constantinstraße vollständig innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Bochum-Riemke, einem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt 4. Größenordnung (Stufe D). Die Einwohnerzahl betrug innerhalb des Siedlungsschwerpunktes am 01.01.89 7.284. Diese Einwohnerzahl wird nach der Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 1995 auf 6.662 zurückgehen.

Im Zielkatalog der Stadt Bochum, der grundsätzliche Zielaussagen zu 14 verschiedenen Sachbereichen formuliert, wird im Sachbereich "Räumliche Ordnung" als Hauptziel (1.1) die optimale Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Infrastruktureinrichtungen postuliert.

Die Oberziele 1.1.1 "Konzentration der Siedlungsentwicklung in Standortbereichen an Haltepunkten der S-Bahn und Stadt-Bahn", 1.1.2 "Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft" konkretisieren und differenzieren das Hauptziel.

Für den Sachbereich Wohnen nennt der Zielkatalog unter 3.1 als Hauptziel die Befriedigung des Wohnungsbedarfes durch ein differenziertes Wohnungsangebot. Dieses Hauptziel wird u. a. durch nachfolgende Oberziele konkretisiert.

Ziel 3.1.1: Bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen.

Ziel 3.1.3: Verstärkung des Wohnungsbaues im Rahmen der Stadterneuerung und Althauserneuerung.

Ziel 3.1.4: Schaffung von Wohnungen mit zukunftssicherem Standard.

Ziel 3.1.5: Schaffung von Wohnungen an zukunftssicheren Standorten.

Für den Sachbereich Grün, Erholung und Freizeit nennt der Zielkatalog die Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung der Landschaft und der Grünflächen unter Beachtung der Ökologie als Hauptziel unter 7.1

Eines der wichtigen Oberziele des Funktionsbereiches ist der Ausbau, die Unterhaltung und Pflege aller öffentlichen Grünflächen (Ziffer 7.1.2).

Die v. g. Freiraumnutzung, die der Planbereich beinhaltet, ist Teil eines Systems von Grün und Freiflächen, deren Entwicklung dem Oberziel 1.1.3 des Sachbereiches "Räumliche Ordnung" entspricht. Sie trägt zur Gliederung des südlichen Siedlungsrandes und zur Ablesbarkeit des Siedlungsschwerpunktes Riemke-Hofstede bei.

Ihr Ausbau ist ein Beitrag zur Schaffung einer erholungsgerechten Umwelt in Wohnungsnähe, insbesondere in Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt.

Entsprechend den Oberzielen 1.1.1 bis 1.1.3 des Sachbereiches "Räumliche Ordnung" sollen die im Plan dargestellten bzw. ausgewiesenen Wohn- und Mischbauflächen einen stärkeren städtebaulichen Zusammenhang vorhandener Wohnbebauung und Geschäftsnutzung in Zuordnung zur Herner Straße herstellen und den Siedlungsschwerpunkt Riemke-Hofstede, insbesondere den vorhandenen Siedlungsbereich Falkstraße städtebaulich stärken.

Dies dient zugleich der Konzentration der Siedlungsentwicklung um den künftigen Stadtbahnhaltepunkt und der Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft.

Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben der §§ 6, 19, 21 und 24 Landesentwicklungsprogramm wurde mit der Stadtbahnkonzeption ein leistungsfähiges Schienensystem entwickelt, das in diesem Bereich die Verbindung zwischen der Bochumer und Herner Innenstadt mit kürzeren Reisezeiten garantiert.

Mit dem räumlichen Ordnungssystem ist die Stadt Bochum dem Auftrag des Landes nach innergemeindlicher Schwerpunktbildung gefolgt. Die o. a. Stadtbahnlinie ist mit ihrem Haltepunkt unmittelbar im Siedlungsschwerpunkt an der Herner Straße und in Zuordnung zu gewachsenen Versorgungseinrichtungen geführt. Um die Auslastung der Stadtbahnlinie zu sichern, sind dem Haltepunkt eine angemessene Anzahl an Wohnungen, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen zuzuordnen, damit die Ansiedlung von Nutzungen, die Nachfrage nach der Stadtbahn konzentrisch um den Haltepunkt in fußläufiger Zuordnung erzeugt, ist daher sowohl aus landes- als auch aus kommunalplanerischer Sicht sinnvoll. Sie ist auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten vertretbar, da durch zusätzliche Nutzerzuordnung das Kosten-/Nutzen-Verhältnis des Stadtbahnbetriebes auf dieser Strecke erhöht wird.

Die Bevölkerungsprognose für das Jahr 1995 sagt einen weiteren Bevölkerungsrückgang voraus. Dennoch besteht aufgrund des weiter ansteigenden Wohnflächenanspruchs und der frühen Haushaltsgründungen (kleinere Haushalte) Bedarf an zusätzlichen Wohnungen, zumal rückläufige Bevölkerungszahlen Auswirkungen auf die Infrastruktur haben. Nicht berücksichtigt in der Bevölkerungsprognose sind die sich aus den durch den Aussiedlerzuzug ergebenden Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf.

Daher ist die Ausnutzung aller verfügbaren Wohnbaulandreserven und eine entsprechende Verdichtung auch innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Riemke-Hofstede erforderlich. Sie entspricht landes-, regional- und stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen. Auf den Siedlungsschwerpunkt Riemke-Hofstede bezogen ergibt sich hier, daß für den Wohnungsbau noch Reserveflächen für

ca. 50 Wohnungseinheiten, je nach Bebauungsdichte, zur Verfügung stehen. Dieser aus der Stadtentwicklung heraus sich ergebende Ansatz soll im Rahmen des Bebauungsplanes aufgegriffen und in sinnvoller Weise so umgesetzt werden, daß hier zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Unter Berücksichtigung von v. g. landes- und stadtentwicklungsplanerischen Gesichtspunkten bzw. Vorgaben, dient das Angebot an Wohnbauflächen der Auslastung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen (Geschäfte, Büros, Praxen), der wirtschaftlichen Auslastung des Schnellbahnsystems (Stadtbahn) am zugeordneten Haltepunkt sowie der Verbesserung der Angebotssituation innerhalb des Siedlungsschwerpunktes selbst.

### 3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Mischbaufläche aus. Entlang der Herner Straße soll Mischgebiet ausgewiesen werden. Die vorgesehene Ausweisung von Allgemeinem und Besonderem Wohngebiet im Bebauungsplan ist eine Abstufung der Mischbaufläche. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Grünzug Nord wird bis zur Herner Straße verlängert. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4. Bebauungsplanung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Hiltroper Straße, im Osten an die bebauten Grundstücke Constantinstraße, im Süden an die Vierhausstraße/Bei der Horst und im Westen an die Herner Straße.

### 4.1 Planverfahren

Aufstellungsbeschuß 14.03.85

Erörterung der Planung gem.  
§ 2 a Abs. 2 BBauG mit den  
Bürgern Okt. 85

Die Bürgerversammlung erfolgte  
am 15.10.85

Mit Schreiben vom 13.11.85 sind die Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt worden.

Das Planverfahren wurde auf der Grundlage der Planvariante IV weitergeführt. Ausschlaggebend hierfür war der Wunsch der Bürger das Plangebiet in Richtung Wohnen umzustrukturieren.

Im Plangebiet liegt die Fläche der ehemaligen Zeche Constantin I sowie die Flächen mit gewerbl. Nutzungen (u. a. Schrottplatz). Aufgrund des Standortes der ehemaligen Zeche ergab sich für das Plangebiet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Notwendigkeit der Bodenuntersuchung. Bei der Umnutzung der Gewerbefläche in Wohnbauflächen sind die festgestellten Altlastenflächen in die Abwägung mit einzubeziehen und im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Da die Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG vor dem 01.07.87 durchgeführt worden ist, ist gemäß § 233 Baugesetzbuch (BauGB) das Planverfahren nach altem Recht d. h. Bundesbaugesetz (BBauG) weiter durchzuführen. Das Bundesbaugesetz (BBauG) sieht die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im Gegensatz zum Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 5 BauGB) nicht vor. Die Gemeinde kann jederzeit ein Planverfahren von altem Recht auf neues Recht durch Aufhebung des bestehenden Aufstellungsbeschlusses (BauGB) umstellen. Dieses mußte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 604 aus Gründen der Rechtssicherheit erfolgen, damit die belasteten Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden können.

Aufhebungsbeschluß: 15.02.90

Aufstellungsbeschluß: 15.02.90

In der im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 604 - Falkstraße - in der Zeit vom 27.09. bis 31.10.85 durchgeführten Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG und der Bürgerversammlung am 15.10.85 wurden den Bürgern die Planungsabsichten dargestellt. An diesen Planungsabsichten hat sich nichts geändert, so daß auf eine erneute Bürgerbeteiligung verzichtet werden konnte.

Das Plangebiet östlich der Herner Straße, südlich der Grummer Straße und nördlich der Hiltroper Straße sowie die westl. Bebauung Constantinstraße wurde aus dem Plangebiet herausgenommen, da kein Planerfordernis mehr gegeben ist.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 02.04.90 bis 02.05.90 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

#### 4.2 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

- Der Schacht der Schachanlage Constantin 1 und der Schutzbereich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.
- Das ausgewiesene Leitungsrecht soll ausgeweitet werden in ein Geh-, Fahr- und Leitungerecht.
- Der Abstand der Fa. Dipl.-Ing. Herwarth Reich, Nachf. RG zur geplanten Wohnbebauung ist fraglich.

#### 4.2.1 Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Aufgrund der während der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 3 BauGB geändert (Änderungsplan Nr. 2). Der Änderungsplan Nr. 2 sieht die Ausweisung eines Schutzbereiches im süd.-westl. Planbereich vor.

Aufgrund der Stellungnahme des Beirates bei der Stadt Bochum als Untere Landschaftsbehörde, die angeregt hatte, zwischen dem Mühlental und der neuen Grünfläche auf dem ehemaligen Zechengelände die Wohnbaufläche zurückzunehmen und durch die Ausweisung "öffentl. Grünfläche" zu ersetzen wurde der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 3 BauGB geändert (Änderungsplan Nr. 1).

Der Änderungsplan Nr. 1 sieht die Rücknahme der Baugrenzen im süd.-östl. Planbereich vor. Damit beträgt die Aufweitung des Grünzuges zwischen der vorh. und geplanten Bebauung mind. 32 m. Auf eine Ausweisung als Grünfläche im Bereich der geplanten Wohnbaufläche wurde verzichtet, um die Grundstücksausnutzung nicht zu verschlechtern. Gestalterisch soll aber die freizuhaltende Fläche dem Grünzug zugeschlagen werden.

Zu den vereinfachten Änderungen (1 und 2) sind Bedenken und Anregungen nicht vorgetragen worden bzw. haben die Grundstückseigentümer dem Wunsch der Unteren Landschaftsbehörde zugestimmt, den auf den Grundstücken vorhandenen Gehölzbestand zu schützen oder Ersatzpflanzungen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Plan dargestellten bzw. ausgewiesenen Wohn-, besonderen Wohn- und Mischbauflächen sollen einen stärkeren städtebaulichen Zusammenhang vorhandener Wohnbebauung und Geschäftsnutzung in Zuordnung zur Herner Straße herstellen und den Siedlungsschwerpunkt Riemke-Hofstede, insbesondere den vorhandenen Siedlungsbereich Falkstraße städtebaulich stärken.

Dies dient zugleich der Konzentration der Siedlungsentwicklung um den künftigen Stadtbahnhaltepunkt und der Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft.

Um die Auslastung der Stadtbahnlinie zu sichern, sind dem Haltepunkt eine angemessene Anzahl an Wohnungen, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen zuzuordnen.

### 5.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Bevölkerungsprognose für das Jahr 1995 sagt einen weiteren Bevölkerungsrückgang voraus. Dennoch besteht aufgrund des weiter ansteigenden Wohnflächenanspruchs und der frühen Haushaltsgründung Bedarf an zusätzlichen Wohnungen.

Auch berücksichtigt die Bevölkerungsprognose nicht die sich aus den durch Aus- und Umsiedlerzuzug ergebenden Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Die Ausnutzung aller

verfügbaren Wohnbaulandreserven und eine entsprechende Verdichtung sind daher auch im Bereich Falkstraße erforderlich.

Die Ausweisung von allgem. Wohngebiet dient auch der Auslastung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen (Geschäfte, Büros, Praxen), sowie der wirtschaftlichen Auslastung des Schnellbahnsystems.

Die ehemals gewerblich genutzten Flächen haben sich in der Vergangenheit immer mehr in Richtung Wohnen umstrukturiert. Der jetzt ausgewiesenen Wohnnutzung wird aufgrund der v. g. Ausführungen der Vorrang vor einer gewerblichen Nutzung eingeräumt.

Die vorgesehene Wohnbebauung mit II Geschossen orientiert sich an der vorhandenen Bebauung Falkstraße, Constantinstraße und tlw. Hiltroper Straße.

## 5.2 Besonderes Wohngebiet

Besondere Wohngebiete sind im wesentlichen bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener Gewerbebetriebe eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von u. a. Gewerbebetrieben, soweit diese Betriebe nach der besonderen Eigenart des Wohngebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

In dem ausgewiesenen besonderen Wohngebiet befindet sich ein Dentallabor und ein Gummivulkanisierbetrieb. Zur Sicherung des Gummivulkanisierbetriebes wurden im

Bebauungsplan das Betriebsgelände und die angrenzenden Bereiche als WB-Gebiet festgesetzt. Um entsprechend dieser Festsetzung die Lärmrichtwerte einhalten zu können, sind bauliche bzw. technische Änderungen am Betriebsgebäude vorzunehmen. Nach Durchführung der v. g. Änderung, die in Abstimmung mit einem Gutachter und dem Gewerbeaufsichtsamt durchgeführt werden, ist das vereinbare Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet.

Im einzelnen werden folgende Maßnahmen zur Betriebssicherung festgesetzt:

Die Schallschutz-Maßnahmen sind auf die Einhaltung eines Beurteilungspegels von tagsüber 55 dB (A) an den nächstgelegenen vorhandenen und geplanten Wohnhäusern ausgelegt.

Betriebsablauf:

Zur Verringerung der Geräuschemissionen des Betriebes an den benachbarten vorhandenen bzw. geplanten Wohnhäusern auf einen Beurteilungspegel von deutlich unter 60 dB (A) ist es erforderlich, daß sämtliche Ladearbeiten in Zukunft nicht mehr im Freien durchgeführt werden, sondern nur noch innerhalb der Betriebshalle. Des weiteren müssen sämtliche z. Z. im Freien vorhandenen Lagerboxen (Materiallager) ins Halleninnere verlegt werden.

Zur Minimierung der Lkw-Fahrwege auf dem freien Betriebsgrundstück ist eine neue Lade-/Lagerhalle im südwestlichen Grundstücksbereich unmittelbar gegenüber der Betriebszufahrt anzuordnen. Eine Grundrißfläche von ca. 90 - 100 m<sup>2</sup> für diese kombinierte Lade- und Lagerhalle

ist ausreichend. Die festgesetzten Baugrenzen beinhalten den Standort dieser Lade-/Lagerhalle.

Die neue Lade-/Lagerhalle ist mit einem Lkw-Einfahrttor auszustatten. Des weiteren sind die notwendigen Belichtungsflächen in den Wänden bzw. in der Dachfläche vorzusehen, ggf. auch Lüftungseinrichtungen. Die Außenbauteile der geplanten Lade-/Lagerhalle müssen mindestens folgende bewertete Schalldämm-Maße  $R'_w$  (DIN 52 210) aufweisen:

Außenwände	$R'_w = 40$ dB
Dachfläche	$R'_w = 40$ dB
Einfahrt-Tor	$R'_w = 25$ dB
Fensterflächen	$R'_w = 35$ dB

Eine schallschutztechnische Überprüfung der geplanten Ausführungskonstruktion ist erforderlich.

Die Außenwand kann z. B. aus Gasbetonplatten hergestellt werden, flächenbezogenen Masse mindestens  $150 \text{ kg/m}^2$ .

Alternativ-Ausführung: Stahltrapezblech-Doppelwand mit folgendem Aufbau

(von innen nach außen):

- 1 mm Stahltrapezblech
- 80 mm Mineralfaser-Fassaden-Dämmplatten,  
längenspezifischer Strömungs-  
widerstand mind.  $10 \text{ kNs/m}^4$   
Rohdichte mind.  $40 - 60 \text{ kg/m}^3$

0,88 mm Stahltrapezblech

Die Dachfläche kann ebenfalls aus Gasbeton hergestellt werden, flächenbezogene Masse mindestens  $150 \text{ kg/m}^2$

Alternativ ist folgender Dachaufbau zulässig.

Beschreibung von unten nach oben:

- 1 mm Akustik-Trapezblech, z. B.  
Fabrikat Hoesch E 160 A, mit  
seitlich gelochten Stegen
- 30 mm dicke Mineralfaserplattenstreifen  
in den Trapezblechsicken
- 5 mm Bitumenschweißbahn mit Glas-  
gewerbeeinlage und Alueinlage
- 80 mm Mineralfaserdachdämm-Platten z. B.  
Fabrikat Isover DP 25 oder  
Rockwool RPXV oder gleichwertiges  
Fabrikat
- 3 Lagen Bitumenschweißbahnen, oberste Lage  
besplittet

Torkonstruktion:

Für die Torkonstruktion ist neben dem erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maß von  $R'_w = 25 \text{ dB}$  (Nachweis durch Prüfzeugnis) insbesondere eine leichte Bedienbarkeit erforderlich. Das Tor darf nur kurzzeitig für die Durchfahrt von Lkw geöffnet werden. Es sind daher sogenannte Schnellfalt-Tore oder Deckenglieder-Tore zu verwenden mit automatischen Antrieben, mit einfacher Betätigung z. B. Zugseile; der Schließmechanismus könnte z. B. über Fotozellen gesteuert werden.

Fenster:

Schallschutztechnisch ausreichend sind dicht eingebaute Fenster mit 10 mm dicker Verglasung oder mit Isolierverglasung (Gesamtglasdicke mindestens 10 mm). Die Fenster dürfen während des Verladebetriebes nicht geöffnet

werden, evtl. ist hierzu eine Lüftungsanlage erforderlich.

#### Bestehende Betriebshalle:

Die Schallübertragung aus der bestehenden Betriebshalle erfolgt im überwiegenden Maß über die Kunststoffbelichtungsplatten in der Dachfläche. Zur deutlichen Verminderung der Schallübertragung ist es daher erforderlich, diese Belichtungsflächen zu sanieren.

Die einfachste Lösung besteht darin, vollständig auf diese Belichtungsflächen zu verzichten und die lichtdurchlässigen Kunststoff-Wellplatten durch entsprechend profilierte Faserzementplatten zu ersetzen und des weiteren darunter eine Dachdämmung entsprechend dem bereits bestehenden Dachaufbau auch in diesem Bereich herzustellen.

Alternativ ist es auch denkbar, die lichtdurchlässigen Kunststoffwellplatten unverändert zu belassen und unterseitig eine mind. 20 mm dicke Holzschalung (gespundete Bretter oder Spanplattenschalung) anzubringen, darunter eine Dämmschicht entsprechend der Ausführung in der übrigen bestehenden Dachfläche.

Wenn jedoch eine Belichtung durch die Dachfläche erwünscht ist, könnten die notwendigen Belichtungsflächen durch Dachlichtkuppeln mit einer zusätzlichen Glasschale im Bereich des unteren Aufsetzkranzes geschaffen werden. Beim Einbau von 8 neuen Dachlichtkuppeln sind dabei doppelschalige Acryllichtkuppeln mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens  $R'_w = 20$  dB

erforderlich (Nachweis durch Prüfungszeugnis). Die zusätzliche untere Glasschale kann aus 8 mm Drahtglas oder 16 mm lichtdurchlässigen Kunststoffstegdoppelplatten hergestellt werden.

Die vorhandenen Rolll Tore und Schiebetore an der Hallennordseite und Südseite müssen mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R'_w = 20 \text{ dB}$  aufweisen. Dieses Schalldämm-Maß wird erreicht mit handelsüblichen Torkonstruktionen mit gedichteten Führungsschienen und gekapselten Rollkästen sowie Dichtungsprofilen in der Schwellenebene. Ggf. ist es erforderlich, die vorhandenen Torkonstruktionen entsprechend zu sanieren oder zu erneuern.

Falls die Tore nicht mehr benötigt werden, können die Öffnungen zugemauert werden (z. B. mit Gasbetonplatten).

#### Werkstatt:

Bei Arbeitsbetrieb in der Werkstatt müssen die Werkstattfenster ständig geschlossen bleiben. Um dieses sicherzustellen sind die Fensterflügel festzusetzen (z. B. durch Verschraubung oder Verschweißen) und die Fugen umlaufend zu versiegeln. Für die Belüftung der Werkstatt ist eine Lüftungsanlage zu installieren.

Die Werkstatt grenzt nach oben hin gegen eine Zwischendecke zu einem Lagerraum, d. h. das eine unmittelbare Dachfläche über der Werkstatt nicht vorhanden ist. Wenn einzelne Bereiche der Werkstatt unmittelbar nach oben hin mit einer Dachfläche abgeschlossen werden, ist eine schalltechnische Überprüfung der Dachkonstruktion erforderlich.

## Lüftungsanlagen:

Für die Werkstatt, für die Produktionshalle sowie für die beiden Pressen sind Lüftungsanlagen erforderlich. Zur Einhaltung eines Beurteilungspegels an den Wohnhäusern in der Nachbarschaft von tagsüber 55 dB (A) muß die Schalleistung jeder Einzelanlage im Freien begrenzt werden auf max.  $L_{WA} = 70$  dB (A).

Bei einer angenommenen Hüllfläche in 1 m Abstand um die Lüftungsöffnungen bzw. um die Anlagen selbst (im Freien) muß ein max. Schalldruckpegel von  $L_{AF} = 60$  dB (A) eingehalten werden.

Eine schallschutztechnische Überprüfung ist erforderlich.

## Sonstige Schallschutz-Maßnahmen:

Lkw-Fahrten auf dem Betriebsgrundstück finden nur noch zwischen der Falkstraße und der neuen geplanten Ladehalle/Lagerhalle statt.

Fahrten von Flurförderfahrzeugen (Staplern) auf dem freien Betriebsgrundstück sind nicht erforderlich, weil sämtliche Ladearbeiten innerhalb der neuen Ladehalle durchgeführt werden dürfen.

Das z. Z. im Freien gelagerte Material darf in Zukunft nur innerhalb der Halle gelagert werden.

Pkw-Fahrten der Bediensteten und der Besucher dürfen nur tagsüber zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr durchgeführt werden. Diese Aussage gilt auch für sämtliche Lkw-Fahrten.

## 5.3 Mischgebiet

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Planbereich stellt einen Teil des Stadtteils Riemke-Hofstede dar, das u. a. im Bereich der Herner Straße gekennzeichnet ist durch die vorwiegend gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse insbesondere durch Einzelhandelsgeschäfte, Gaststätten und Dienstleistungen und der überwiegenden Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Von ihrer Eigenart her können die vorhandenen Gewerbebetriebe als das Wohnen nicht wesentlich störend eingestuft werden.

Planungsziel ist es, diese Struktur zu erhalten. Aus diesem Grund wurde der Bereich entlang der Herner Straße als MI-Gebiet ausgewiesen. Für die Ausweisung als MI-Gebiet spricht die Zielsetzung eines stärkeren städtebaulichen Zusammenhangs vorhandener Wohnbebauung und Geschäftsnutzung in Zuordnung zur Herner Straße und dem Siedlungsschwerpunkt Riemke-Hofstede. Mit dem Stadtbahnkonzept wurde ein leistungsfähiges Schienensystem entwickelt, das in diesem Bereich die Verbindung zwischen der Bochumer und der Herner Innenstadt mit kürzeren Reisezeiten garantiert. Die Ansiedlung von Nutzungen um den Haltepunkt in fußläufiger Zuordnung, die durch Nutzerzuordnung das Kosten-Nutzen-Verhältnis des Stadtbahnbetriebes auf diese Strecke erhöht, ist sinnvoll und nützlich.

## 6. Grünflächen

Zum Ziel, altindustrielle Standorte umzustrukturieren und für die Ansiedlung von Wohnbevölkerung attraktiver zu machen, gehört auch die Erweiterung des Grünzuges Nord im südlichen Planbereich, die zur Ausweitung der Erholungsmöglichkeiten im nördlichen Stadtgebiet beiträgt.

Auch dazu gehört die Trennung der Wohnbebauung - A 430, Beitrag zur Durchlüftung, die Verbesserung des Wohnumfeldes im Bereich Altenwohnanlage, ein Zusammenhang des Grünzuges von Herner Straße bis Ölbachtal.

## 7. Verkehrsflächen

### Innere Erschließung

Über die im Plangebiet liegende Verkehrsfläche (Falkstraße) sollen die ausgewiesenen Wohngebiete mittels öffentl. Stichstraßen mit Wendemöglichkeit, wie im nördl. bzw. südöstl. Planbereich dargestellt, erschlossen werden.

### Kußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Planbereiches erfolgt hinsichtlich der äußeren Erschließung über die Herner Straße (B 51) und die A 430 mit Auf- und Abfahrt im südl. angrenzenden Bereich.

## 8. Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 604 - Falkstraße - ergab sich für das Plangebiet die Notwendigkeit der Untersuchung des ehemaligen Geländes der Zeche Constantin I.

Die Zeche Constantin I wurde von 1884 bis ca. 1917 betrieben. Die Kokerei arbeitete ohne Nebengewinnung. Im übrigen brannte die Anlage 1857 aus. Der Bereich des eigentlichen Zechengeländes wurde im Auftrag der LEG durch das Büro Prof. Jessberger und Partner mit Hilfe von Schürfen, Pegelbohrungen und Rammkernsondierungen

einschl. Bodenluftentnahme untersucht. Es wurden keine größeren kokereispezifischen Verunreinigungen festgestellt. Auffällige Verunreinigungen des Bodens lagen im Bereich der ehemaligen Bahntrasse in Form von erhöhten PAK- und Bleikonzentrationen vor. Das Umfeld der ehemaligen Zeche Constantin I wurde daher, wegen möglicher Verschleppung von Schadstoffen ausgehend, von dem ehemaligen Betriebsgelände auf o. g. Parameter hin untersucht.

In Abstimmung mit dem chemischen Untersuchungsamt wurde das Untersuchungsprogramm festgelegt. Die Oberbodenproben auf dem Gelände Falkstr. 17 wurden auf die Parameter der ersten orientierenden Untersuchung plus Mineralölprodukte untersucht.

## 8.1 Ergebnisse der Untersuchungen und Sanierungsvorgaben zur Kennzeichnung im Bebauungsplan

### 1. Betriebsgelände Falkstr. 17

Die chemischen Befunde der Oberbodenproben zeigen eine deutliche Belastung des Grundstücks an. Diese ist offensichtlich auf den derzeitigen Betrieb zurückzuführen.

#### Kennzeichnung

Bei einer Umnutzung zum Wohngebiet ist ein Bodenaustausch der aufgefüllten Boden- und Bauschuttmassen bis zum gewachsenen Boden erforderlich. Bei dieser Maßnahme ist durch die Beprobung des anstehenden gewachsenen Bodens der Nachweis der Unbedenklichkeit zu erbringen. Im Fall einer in WA-Gebieten zulässigen

gewerblichen Nutzung wie z. B. Büros ist eine Versiegelung der Oberfläche ausreichend.

Aufgrund der vorliegenden Eluatuntersuchungen ist das anfallende Bodenmaterial auf einer Hausmülldeponie (Kornharpen) zu entsorgen.

## 2. Erweiterung der Hausgärten westl. der Constantinstraße

Im Bereich der Erweiterungsfläche Hausgärten westl. der Constantinstraße wurden mehrere Benzo-a-pyren-Konzentrationen oberhalb des von der Altlastenkommission empfohlenen Wertes von 1 mg/kg festgestellt. Diese Schadstoffkonzentration muß als durchgängig angesehen werden.

### Kennzeichnung

Bei der Erweiterung der Hausgärten ist ein Bodenaustausch der aufgefüllten Boden- und Bauschuttmassen bis zum gewachsenen Boden erforderlich. Bei dieser Maßnahme ist durch die Beprobung des anstehenden gewachsenen Bodens der Nachweis der Unbedenklichkeit zu erbringen.

Aufgrund der vorliegenden Eluatuntersuchungen ist das anfallende Bodenmaterial auf einer Hausmülldeponie (Kornharpen) zu entsorgen.

## 3. Betriebsgelände Falkstr. 6

Hier wurden keine Untersuchungen vorgenommen, da es sich um einen laufenden Betrieb handelt. Für den Fall

einer Nutzungsänderung sind hier Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Konkrete Anzeichen für eine Kontamination liegen bisher nicht vor.

#### Kennzeichnung

Für den Fall einer Nutzungsänderung sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Zusätzlich zum bisher durchgeführten Untersuchungsumfang ist hier auch auf CKW's zu analysieren.

#### 4. Betriebsgelände Falkstr. 4

Die Fläche des Betriebsgeländes Falkstr. 4 ist weitgehend versiegelt. Hier sind Abbrucharbeiten des Gebäudes und Entfundamentierungsarbeiten erforderlich. Für die Errichtung von Hausgärten ist die Entfernung z. Z. vorhandener Oberflächenversiegelung erforderlich. In diesem Bereich wurden Anschüttungen bestehend aus Asphalt, Schlacke, Bauschutt, Schotter, Schluff bis zur Mächtigkeit von ca. 2,30 m festgestellt. Diese Anschüttungen sind zwar unauffällig, sollten aber für die Errichtung von Hausgärten entfernt werden.

Die Schwermetalluntersuchungen ergaben, daß bis auf einen erhöhten Zinkgehalt die Schwellenwerte der LÖLF nicht überschritten werden.

Bei den Bodenluftuntersuchungen wurden CKW's nicht bzw. nur in geringen Konzentrationen nachgewiesen.

#### Kennzeichnung

Für die Errichtung von Hausgärten ist die Entfernung z. Z. vorhandener Oberflächenversiegelung

erforderlich. Das Gesamtgelände ist mit einer 0,5 m mächtigen Schicht aus kulturfähigem Boden abzudecken, oder die Anschüttungen sind zu entfernen.

#### 5. Eckgrundstück Herner Straße/Falkstraße

Auf dem Eckgrundstück Herner Straße/Falkstraße können z. Z. keine erforderlichen Nachuntersuchungen durchgeführt werden, da der Besitzer das Betreten des Grundstückes verweigert. Wegen der damaligen und derzeitigen Nutzung ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.

#### Kennzeichnung

Im Falle der Neunutzung sind Bodenuntersuchungen im Hinblick auf eine geplante Bebauung zum Zwecke der Gefährdungsabschätzung erforderlich.

Der südöstliche Planbereich mit der geplanten Wohnbebauung ist zum größten Teil unbeeinflusst von Auffüllungsmaßnahmen und weist weder anorganische noch organische Verunreinigungen auf. Die Schwermetallgehalte der übrigen oberflächennahen Bodenproben zeigen eine deutliche Anreicherung gegenüber der ubiquitären Grundbelastung an. Das neutrale bis alkalische Milieu des Bodens hat zwar einen positiven Einfluß auf die Immobilität dieser Stoffe, kann aber eine partikuläre Verfrachtung und die Aufnahme durch Pflanzen und spielende Kinder nicht verhindern.

Bezogen auf die geplante Nutzung des Geländes, den Schutz der Anwohner und der Benutzer der Spiel- und Sportanlagen sind folgende Maßnahmen erforderlich:

## Kennzeichnung

Der Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes, der als Spiel- und Liegewiese genutzt werden soll, ist mit einer mind. 0,5 m mächtigen Schicht aus unbelastetem Bodenmaterial abzudecken (wurde bereits durchgeführt). In den Bereichen von Spielplätzen, insbesondere dort, wo Sandkästen bzw. Brunnen mit Wasserspielen in den Boden eingelassen werden, sollte zusätzlich eine gasdichte Abdichtungsbahn nach unten hin gegen evtl. Ausdünstungen vorgesehen werden.

Im Falle der Nutzung als private Wohn- und Gartenfläche ist eine Abdeckung von mindestens 2 m aufzubringen. Sollte der Bereich der öffentlichen Grünanlage angegliedert werden, ist eine Bodenabdeckung von 1,0 m als ausreichende Sicherheit aufzubringen (wurde bereits durchgeführt). Aufwuchsschäden sind bei dieser Überdeckung nicht auszuschließen.

Die vorgesehene Wohnbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze sowie die daran nach Norden anschließende Wohnbebauung liegen im Bereich unbelasteten Bodens. Hier sind keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen.

### 6. Hausgarten Falkstr. 9

Die Schwermetalluntersuchungen haben ergeben, daß bis auf einen erhöhten Zinkgehalt die Schwellenwerte der LÖLF nicht überschritten wurden. Eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit besteht somit nicht.

Für die v. g. und die nicht erwähnten Flächen besteht aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse kein Sanierungsbedarf.

### Kennzeichnung

Unter den im Bebauungsplan liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Unter Teilen des Plangebietes ist oberflächennaher Abbau durchgeführt worden. Es muß damit gerechnet werden, daß bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sanierungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 BauGB).

### Hinweis

Bei der Durchführung von Erdarbeiten sind angetroffene Bodenverunreinigungen zu beseitigen.

Bei der Durchführung von Erd- und Gründungsarbeiten ist verdrängter Bauschutt daraufhin zu prüfen, ob das anfallende Material auf einer Boden- und Bauschutt- bzw. Hausmülldeponie entsorgt werden kann.

### Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, auch auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/12 61) unverzüglich anzuzeigen und

die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

## 9. Entwässerung

Die anfallenden Abwässer können durch Anschluß an bestehende Kanalisation durch den genossenschaftlichen Vorfluter Hofsteder Bach abgeführt und in den vorhandenen Kläranlagen Emscherflußkläranlage bzw. Klärwerk Emschermündung gereinigt werden.

Gewerbebetrieben muß vor Ansiedlung die Auflage erteilt werden, die evtl. erforderliche Vorbehandlung der Abwässerung bzw. deren Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit der Emschergenossenschaft abzustimmen.

## 10. Flächenbilanz

Grünfläche	20.430 m <sup>2</sup>	=	2,0 ha
WA	23.880 m <sup>2</sup>	=	2,4 ha
WB	16.220 m <sup>2</sup>	=	1,6 ha
MI	9.370 m <sup>2</sup>	=	0,9 ha
Verkehr	5.400 m <sup>2</sup>	=	0,5 ha
davon vorh.	3.550 m <sup>2</sup>		
neu	1.850 m <sup>2</sup>		

## 11. Realisierung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Rat der Stadt Bochum hat am 14.03.85 für das Gebiet Herner Straße, Hiltroper Straße,

Constantinstraße und Vierhausstraße (UG 140 a) die Umlegung angeordnet.

Die Umlegung wurde durch Beschluß des Umlegungsausschusses eingeleitet am 30.06.87.

## 12. Kosten

Der Stadt entstehen bei der Verwirklichung des Planes aufgrund des Umlegungsverfahrens voraussichtlich keine Kosten. Das Plangebiet erfährt eine Aufwertung von GE-Gebiet zu WA- bzw. WB-Gebiet. Aufgrund dieser Gebietsaufwertung können die Kosten für Altlastenbeseitigung sowie die Kosten der Bestandsicherung des Betriebes Falkstraße 6 der betrieblichen Anlagen Falkstraße 17 im Rahmen der Umlegung aufgefangen werden.

Die überschläglich ermittelten Kosten von ca. 480.000 DM für Kanalisation und Straßenbau werden zu 90 % über Erschließungskostenbeiträge abgedeckt.