

Rechtlicher Hinweis:

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen 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.

S T A D T B O C H U M
B e g r ü n d u n g
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 511 a - Hörsterholz - Teil I für ein Gebiet südlich der Sudholzstraße, westlich Dahlhauser Straße, nordwestlich Hasenwinkler Straße, nördlich Scharpenseelstraße, westlich der Trakehner Straße/Meinholtweg, nordwestlich der Bebauung Kassenberger Straße und östlich der Straße "Im Stapel"

- 1. Landes- und Regionalplanung
 - 1.1 Landesplanung
 - 1.1.1 Landesentwicklungsplan I/II
 - 1.1.2 Landesentwicklungsplan III
 - 1.2 Regionalplanung
- 2. Stadtentwicklungsplanung
 - 2.1 Ziele der Stadtentwicklungsplanung
 - 2.2 Aufgabe der Bauleitplanung
- 3. Flächennutzungsplanung
- 4. Bebauungsplanung
 - 4.1 Planverfahren
 - 4.2 Grundsätzliche Einwendungen während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 5. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.1.1 Landwirtschaftliche Flächen
 - 5.1.2 Fläche für Wald
 - 5.1.3 Öffentliche Grünfläche/Spielplatz/Sportplatz
 - 5.1.4 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage - Friedhof
 - 5.1.5 Private Grünfläche - Hausgärten
 - 5.2 Wohnbaufläche
- 6. Altlasten
- 7. Verkehrsflächen
- 8. Entwässerung
- 9. Flächenbilanz und Kosten
 - 9.1 Flächenbilanz
 - 9.2 Kosten

1. Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm, in den Landesentwicklungsplänen und den Gebietsentwicklungsplänen des Landes Nordrhein-Westfalen bzw. des Regierungspräsidenten Arnsberg enthalten. Hier sind insbesondere die Landesentwicklungspläne I/II und III sowie der Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis von Bedeutung.

1.1 Landesplanung

1.1.1 Nach dem Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung vom 01.05.79 ist Bochum als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 05.10.89 dargestellt. Mit 0,5 bis 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich 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 stehen Ordnungsaufgaben, die zu einer Verbesserung der Flächenaufteilung und Zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen. Ferner zählt die Sicherung der Flächen für Grün-, Freizeit- und Erholungsanlagen zu den Zielsetzungen in den Ballungskernen.

Nach § 16 LEPro sollen u. a. für die Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung in allen Teilen des Landes geeignete Räume unter Beachtung des Natur- und Umweltschutzes gesichert, ausgestaltet und günstig an das Verkehrsnetz angebunden werden.

Darüber hinaus sollen gem. § 17 LEPro landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen unter Berücksichtigung ... siedlungsstruktureller Erfordernisse möglichst als Freiflächen erhalten bleiben.

Ihre Nutzung soll auch dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und die Kulturlandschaft zu erhalten und zu gestalten.

Im Rahmen der räumlich funktionalen Arbeitsteilung innerhalb des Landes sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Freiraumfunktionen festzulegen. Gemäß § 27 (2) LEPro ist der Wald insbesondere als Landschaftsbestandteil mit wichtigen ökologischen Funktionen ... zu erhalten, vor Einwirkungen zu bewahren und zu entwickeln.

1.1.2 Hinsichtlich der Freiraumbelange kommt dem Landesentwicklungsplan III vom 15.09.87 besondere Bedeutung zu, da er die Zielaussagen zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für Freiraum, Natur, Landschaft, Wald, Wasser und Erholung trifft, die bei der Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten sind. Freier Raum ist nach diesem

Plan Voraussetzung für die Erhaltung und Regeneration der natürlichen Lebensgrundlagen. Der im Plan dargestellte Freiraum, zu dem der Planbereich gehört, ist zu erhalten und in seinen vielfältigen Funktionen zu verbessern.

Die Freiraumsicherung durch Ziele der Raumordnung und Landesplanung muß durch städtebauliche Maßnahmen unterstützt werden, da planerische Vorgaben nicht unmittelbar auf die Ursache des Freiraumverbrauches einwirken.

Angesichts des in der Vergangenheit vollzogenen Freiflächenverbrauches kommt nunmehr dem Freiraum als kostbarem Gut ein eigenständiges Gewicht zu. Daher sind die im LEP III formulierten Ziele zum Freiraumschutz auf den nachgeordneten Planungsstufen zu beachten.

1.2 Regionalplanung

Aufgabe der Regionalplanung ist es u. a. gemäß LEP III weitergehende Freiraumsicherung zu betreiben. Der Gebietsentwicklungsplan hat als Landschaftsrahmenplan und als forstlicher Rahmenplan auf regionaler Ebene die Aufgabe, die Ziele des LEP III umzusetzen.

So stellt der Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis des Regierungspräsidenten Arnsberg die Flächen des Plangebietes teils als Agrarbereich, teils als Waldbereich, als Erholungsbereich sowie als Bereich für den Schutz der Landschaft dar. Zu diesen Darstellungen machen die regionalplanerischen Ziele nachfolgende Aussagen:

1.2.1 Nach Ziel 47 sollen Erholungsbereiche in ihrer landschaftlichen Vielfalt, Schönheit, natürlichen Eigenart und bevorzugten Eignung erhalten und weiterentwickelt werden.

Ziel 49 besagt daß die Nutzungsmöglichkeiten des Freiraumes für die Erholung der Bevölkerung erhalten bleiben und zu diesem Zweck möglichst zusammenhängende Erholungsbereiche, insbesondere im Ballungskern, erhalten und gesichert sowie gepflegt und entwickelt werden müssen.

1.2.2 Die Erhaltung, Ausgestaltung und Erweiterung eines möglichst zusammenhängenden Freiflächensystems als Bestandteil des Siedlungsgefüges erhebt Ziel 88 zur Aufgabe aller Planungsebenen. Nach Ziel 89 hat der Freiraum vorrangig u. a. folgende multifunktionale Hauptaufgaben zu erfüllen:

- Träger der Land-, Forst- und Wasserwirtschaft
- Wahrnehmung der Erholungsfunktion innerhalb eines Naherholungssystems
- Wahrnehmung ökologischer Ausgleichsfunktionen
- Klimatisierung bzw. Durchlüftung des Raumes

- Wahrnehmung von Gliederungs- und Ordnungsfunktionen im Gesamtgefüge des Raumes

- 9 -
- 1.2.3 In den Bereichen für den Schutz der Landschaft sind Maßnahmen, die zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes führen könnten, grundsätzlich zu vermeiden (Ziel 104).
- 1.2.4 Hinsichtlich landwirtschaftlicher Bereiche (Agrarbereiche) sind in den Zielen 90 bis 93 Aussagen gemacht, wonach diese Bereiche als Teile des Freiraumes und wesentliche Strukturelemente der freien Landschaft möglichst zu erhalten sind. Ihre Nutzung soll zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen und der Erhaltung sowie Gestaltung der Kulturlandschaft dienen. Zum Teil sollen sie gleichzeitig Funktionen für die Erholung mit übernehmen.
- 1.2.5 Bezüglich der Forstwirtschafts- und Waldbereiche sagt der Gebietsentwicklungsplan u. a. aus (Ziel 94 - 101), daß der Wald wegen seiner vielfältigen wirtschaftlichen und sozialen Funktionen zu erhalten ist. Dies gilt besonders auch im Hinblick auf seine Bedeutung für Immissions-, Wasser- und Sichtschutz sowie für das Klima und den Boden. Darüber hinaus sind die Erholungsfunktionen des Waldes zu sichern und zu entwickeln. Einrichtungen für die intensive Freizeit- und Erholungsnutzung sind grundsätzlich nur in geringem Umfang und nur am Rande, möglichst jedoch außerhalb des Waldes, anzulegen.
- 1.2.6 Aus regionalplanerischer Sicht liegt das Plangebiet innerhalb des regionalen Grünzuges C, der als Bestandteil eines gemeindeübergreifenden Freiraumsystems Verbindungen zwischen der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone herstellt, wichtige Klimafunktionen übernimmt und mit innergemeindlichen Freiflächen verbunden ist.

2. Stadtentwicklungsplanung

Die nicht mehr in den rechtlichen Grundlagen der Bauleitplanung verankerte Entwicklungsplanung, ist eine informelle Planung, die zwischen Regional- und Bauleitplanung angesiedelt ist. Sie hat Integrationsaufgaben zu erfüllen, fortschreibungsfähige Leitbildfunktion zu übernehmen und landesplanerische Vorgaben mit kommunalen Zielen abzugleichen. Die Stadtentwicklungsplanung ist Steuerungs-, Koordinierungsinstrument und Beurteilungsmaßstab für zielgerichtetes planvolles kommunales Handeln.

2.1 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

2.1.1 Innergemeindliche siedlungsräumliche Grundstruktur

Der Auftrag an die Gemeinden zur differenzierten Entwicklung ihrer Siedlungsstruktur ist aus § 6 LEPro abzuleiten.

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept. Es zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche 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 zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden. Dieses vom Rat beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte vier verschiedener Größenordnungen (Typ A, B1, B2, C) 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.

Bezüglich der Freiflächen macht das räumliche Ordnungskonzept nachfolgende Aussagen:

Räumliche Ordnung durch Konzentration der Bebauung ist u. a. die Voraussetzung dafür, daß die weitere Zersiedlung der Landschaft verhindert wird. Sie ist ein wichtiger Beitrag zur ökologischen Planung und eine Grundlage für die Freiflächenplanung. Es ist sinnvoll primär die zusammenhängenden Freiflächen in Außenbereichen zu erhalten und gleichzeitig nach Möglichkeit die Baulücken freizuhalten, die zur Schaffung von Grünverbindungen oder unter sonstigen ökologischen Aspekten besonders wichtig sind. Besonders diese Zielsetzung verfolgt der Bebauungsplan Hörsterholz.

Das Grünflächensystem in Bochum besteht aus den ungefähr in Nord-Süd-Richtung verlaufenden regionalen Grünzügen C, D und E, die im Süden in der Ruhraue münden und aus städtischen, überwiegend in Ost-West-Richtung verlaufenden, Grünzügen. Dieses Grünzug-System gliedert das Stadtgebiet und verdeutlicht zugleich die Lage und Zuordnung der Siedlungsgebiete im Sinne des Stadtbildes. Klar definierte Randbereiche der Besiedlung und eindeutig festgelegte Grünzüge verhindern zugleich die Ausuferung der Siedlungsflächen. Die städtischen Grünzüge sollen als verästeltes "Finger-System" bis in die Siedlungsschwerpunkte geführt werden, um dort Entlastungsfunktionen übernehmen zu können.

Die Plangebietsflächen sind Teil des regionalen Grünzuges C und finden Anschluß an städtische Grünzüge. Darüber hinaus sichert der Plan die freizuhaltenden Baulücken am Rande der Besiedlungsflächen.

2.1.2 Ziele der Stadt in bezug auf das Plangebiet

Über das räumliche Ordnungskonzept selbst hinaus sind die Ziele der Stadt im Zielkatalog der Bochum-Planung enthalten. Unter Ziffer 1 sind die für die räumliche Ordnung wichtigen Zielsetzungen dargestellt. Hauptziel ist die optimale Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Infrastruktureinrichtungen. Dieses Ziel wird durch differenzierte Ober- und Teilziele konkretisiert: "Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft; Entwicklung eines Systems von Grün- und Freiflächen zur Ergänzung der Baugebiete. Je nach Konzentration der Bebauung sind ausgleichende Maßnahmen wie zusätzliche Grün- und Freiflächen für Spiel-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen zu ergreifen. Grün- und Freiflächen sollen zur großräumigen Gliederung der Stadt genutzt werden."

Neben dem Sachbereich 1 des Zielkataloges ist Ziffer 7 hinsichtlich der Funktionen von Grün, Erholung und Freizeit von Belang. Hauptziel ist die Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung der

- 11 -

Landschaft und der Grünflächen im Stadtgebiet. Dieses Ziel wird durch die Teilziele "Erhaltung besonderer landschaftlicher Eigenarten; Sicherung und Vermehrung der Grünflächen sowie des Baum- und Strauchbestandes; Erhaltung und Neuanlage von Waldflächen, vorzugsweise an den Hängen; Erweiterung des Erholungswaldes; Eingrünung von Wohnbereichen sowie Verbindung des städtischen Grüns mit den regionalen Grünzügen" konkretisiert. Darüber hinaus sind als weitere Teilziele zu nennen: "Erhaltung, Anlage und Erweiterung von Bezirksfriedhöfen und deren Einbindung in das öffentliche Grünflächensystem."

2.1.3 Plangebiet und Stadtteilentwicklung

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb des Versorgungsbereiches Bochum-Linden, jedoch außerhalb des Siedlungsschwerpunktes Linden, einem innergemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Stufe C). Die Einwohnerzahl betrug innerhalb des Versorgungsbereiches am 01.01.94 = 29.167. Diese Einwohnerzahl wird nach der Bevölkerungszielprognose bis zum Jahr 2000 bei ca. 28.750 Einwohner liegen. Vor diesem Hintergrund sind auch zukünftig der ansässigen Bevölkerung geeignete Infrastrukturangebote in angemessener Entfernung, wozu auch Freiflächen zu zählen sind, zuzuordnen. Diesen Zielsetzungen dient u. a. der Fortbestand vorhandener Land- und Waldflächen als Teil des regionalen Grünzuges C.

Das siedlungsnaher Erholungsgebiet Hörsterholz wird durch den Bebauungsplan für die Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung im zugeordneten Raum gesichert. Es hat aber auch die Aufgabe die Sammlung und den Abfluß von Kaltluft zu regulieren, die Temperatur in den umliegenden Siedlungsbereichen zu mindern und für Frischluftzufuhr in diese zu sorgen.

2.2 Aufgabe der Bauleitplanung

Im Rahmen der vorgegebenen Ziele den Freiraum zu sichern, der der wohnungsnahen Erholung der Bevölkerung dient und den Wohnwert erhöht, ist Aufgabe der Bauleitplanung generell und für den Planbereich Hörsterholz speziell. Dazu gehört ebenso die Sicherung der besonderen Bedeutung des Gebietes für Stadtökologie, Landschaftsschutz und Naturschutz.

3. Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan ist 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 Sudholzstraße, im Osten an Dahlhauser Straße, im Süd-Osten an die Hasenwinkeler

- 12 -

Straße, im Süden an die Scharpenseelstraße, im Osten an die Trakehner Straße/Meinholtweg, im Süd-Osten an die bebauten Grundstücke der Kassenberger Straße und im Westen an die Straße "Im Stapel".

4.1 Planverfahren

Der Rat der Stadt Bochum hat am 05.11.86 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 511 a gemäß § 2 BBauG beschlossen. Der Beschluß ist am 17.12.86 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Erörterung der Planung zum Bebauungsplan Nr. 511 a mit den Bürgern nach § 2 a Abs. 2 BBauG hat im Mai '87 stattgefunden.

Mit Schreiben vom 14.07.88 sind die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Bebauungsplanung beteiligt worden.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 511 a hat in der Zeit vom 16.10.89 bis 17.11.89 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Bochum hat am 18.10.90 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 511 a in einen nördlichen Teil I und einen südlichen Teil II zu teilen.

Teil II beinhaltet die nordwestliche Bebauung Kassenberger Straße von Haus Nr. 59 bis 101. In unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes südlich der Kassenberger Straße liegt die Altlastenfläche Kassenberger Straße/Dahlhauser Höhe. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Deponie der Stadt Bochum. Auf dieser Deponie wurde Hausmüll, Bauschutt und Boden gekippt. Hier sind Untersuchungen erforderlich, da Methanauslassungen nicht auszuschließen sind. Diese Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen. Den Bebauungsplan Nr. 511 a Teil I hat der Rat der Stadt Bochum als Satzung beschlossen.

Im Rahmen des Anzeigeverfahrens hat der RP-Arnberg empfohlen, aus Gründen der Rechtssicherheit, die nicht überplante vorhandene Bebauung Am Birkenwald, Hörsterholz und südl. der Bebauung Sudholzstr. mit zu überplanen und als Wohnbaufläche auszuweisen.

Darüber hinaus soll die öffentl. Grünfläche/Sportplatz zum Zwecke weiterer Untersuchungen (u. a. Nebeneinander von Wohnen und Sport) dem Bebauungsplan Nr. 511 a Teil II zugeordnet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 511 a Teil III beinhaltet den Bereich "Im Berge". Entlang der Kassenberger Str. weist der Flächennutzungsplan hier Wohnbaufläche aus. Die davon nördl. gelegenen Flächen sind als Grünfläche - Hausgärten dargestellt. Diese Flächen sollen wegen des dringenden Wohnraumbedarfs nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) auf eine mögliche Wohnnutzung untersucht werden.

Aufgrund der v.g. Änderung bzw. Ergänzungen soll aus Gründen der Rechtssicherheit das Bauleitplanverfahren erneut eingeleitet werden.

Der Rat der Stadt Bochum hat am 12.11.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 511 a - Teil I - gemäß § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluß ist am 23.09.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 511 a - Hörsterholz - in der Zeit vom 06.05.87 bis 07.06.87 durchgeführten Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG und der Bürgerversammlung am 14.05.87 wurden den Bürgern die Planungsabsichten dargestellt. An diesen Planungsabsichten hat sich nichts geändert, so daß auf eine erneute Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 511 a - Teil 1 - hat in der Zeit vom 04.10.93 bis 03.11.93 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

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

Während der Auslegung sind folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen worden:

- Gegen Ausweisung Wald im Grundstücksbereich.
Grundstück aus dem Planbereich herausnehmen oder Grundstück als Hausgarten ausweisen.
- Baugrenze und Örtlichkeit stimmen nicht überein.
- Errichtung einer 2. Wohneinheit durch Anbau.
- Ausweisung von Baugelände.
- Berücksichtigung vorhandener Bebauung.
- Fertigstellung des Bauwerks im Hintergelände.
- Ergänzung der Kennzeichnung.
- Überprüfung der Zufahrten (Feuerwehr).
- Änderung der Baugrenzen
- Aufhebung des Waldstreifens

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trennt eindeutig die sog. Außen- und Innenbereiche sowie die übrigen Nutzungen. Er sichert die derzeitigen Nutzungen wie die landwirtschaftlichen Flächen, Waldflächen, Friedhofsflächen sowie Wohnbauflächen.

5.1 Grünflächen

Der Begriff "Grünfläche" ist als Oberbegriff zu verstehen, der eine näher konkretisierte Festsetzung im Bebauungsplan erfordert.

Die Siedlungsbereiche Sudholzstraße, Hasenwinkeler Straße, Kaszenberger Straße, Im Stapel sind außerhalb der Siedlungsschwerpunkte der Stadt Bochum inselartig innerhalb des regionalen Grünflächensystems angeordnet. Durch eine zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen wäre eine geordnete räumliche Entwicklung in Frage gestellt. Die Raumverbindung zwischen den Siedlungsbereichen Obereiberg und Dahlhausen ist ein wichtiger Bestandteil des Freiraumsystems, das sich weiter nördlich bis in die westlichen Innenstadtbereiche Bochums festsetzt. Das Plangebiet liegt zwischen den Siedlungsbereichen Dahlhausen und Obereiberg und ist im Gebietsentwicklungsplan als regionales Grünflächensystem im Kerngebiet dargestellt. Dieses regionale Grünflächensystem soll zwischen den dichtbesiedelten Gebieten zusammenhängende Freizonen bilden und in seinem Charakter als freie Landschaft die innerstädtischen Grün- und Erholungsgebiete ergänzen.

5.1.1 Landwirtschaftliche Fläche

Landwirtschaftliche Bereiche sind Teile des Freiraumes und wesentliche Strukturelemente der freien Landschaft, die möglichst zu erhalten sind. Ihre Nutzung soll zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen und die Erhaltung sowie Gestaltung der Kulturlandschaft dienen. Zum Teil sollen sie gleichzeitig Funktionen für die Erholung mit übernehmen.

Ein wesentlicher Teil der im Plangebiet liegenden Flächen wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Diese landwirtschaftliche Nutzung wird einer baulichen Nutzung vorgezogen. Daher werden diese Flächen als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

5.1.2 Fläche für Wald

Der vorhandene Wald ist wegen seiner vielfältigen wirtschaftlichen und sozialen Funktionen zu erhalten. Dies gilt besonders auch im Hinblick auf seine Bedeutung für Immissions-, Wasser- und Sichtschutz sowie für das Klima und den Boden. Darüber hinaus sind die Erholungsfunktionen des Waldes zu sichern und zu entwickeln. Einrichtungen für die intensive Freizeit- und Erholungsnutzung sind grundsätzlich nur in geringem Umfang und nur am Rande, möglichst jedoch außerhalb des Waldes, anzulegen.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes wurden die auch im Forsteinrichtungswerk dargestellten Flächen als Waldflächen ausgewiesen. Zur Arrondierung der vorhandenen Waldflächen wurden die Bereiche Hörsterholz zwischen Haus Nr. 3 und 3 a, Hörsterholz westlich und nordwestlich Haus Nr. 67, die Fläche südlich Sudholzstraße Haus Nr. 92 - 96 bis zur Schluchtstraße und der im nordöstlichen Planbereich gelegene Siepen als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

5.1.3 Öffentliche Grünfläche/Spielplatz

Im Planbereich befindet sich nordöstlich des Hauses Hörsterholz Nr. 1 ein bestehender Kinderspielplatz der Größenordnung "A", der den Familien aus dem weiteren Bereich Raum zur Entspannung und spielenden Betätigung bietet. Diese Anlage wurde als öffentliche Grünfläche Parkanlage/Spielplatz im Bebauungsplan ausgewiesen.

5.1.4 Öffentliche Grünfläche Parkanlage/Friedhof

Innerhalb des Freiflächensystems befindet sich im südwestlichen Planbereich der vorhandene Friedhof mit südl. vorgelagerter Parkanlage. Er fügt sich auch als Bereich der Besinnlichkeit in die landschaftliche Vielfalt, Schönheit und natürliche Eigenart ein. Er ist Bestandteil des Siedlungsgefüges und gestaltender Teil des zusammenhängenden Freiflächensystems. Entsprechend der v. g. Nutzung als "Öffentliche Grünfläche Parkanlage/Friedhof" ausgewiesen.

5.1.5 Private Grünfläche - Hausgärten -

Aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der Straßen im Planbereich mit einer bis zu 35 - 40 m tiefen Grundstückstiefe als Wohngrundstücke werden die darüber hinausgehenden tieferen Grundstücke als "Private Grünfläche - Hausgärten -" festgesetzt. Ebenfalls als Hausgärten festgesetzt werden die großen Hausgärten mit Obstbäumen, Obstwiesen sowie bepflanzten Flächen mit Bäumen und Sträuchern der vorhandenen Bebauung Am Birkenwald, Hörsterholz. Diese Flächen werden von den Eigentümern privat genutzt.

5.2 Wohnbaufläche

Zur Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft und Entwicklung eines Systems von Grün- und Freiflächen sowie Ergänzung der Baugebiete, wurde aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung Sudholzstraße, Dahlhauser Straße, Hasenwinkeler Straße, Scharpenseelstraße, Trakehner Straße, Meinholtweg und Kassenberger Straße bis zu einer Grundstückstiefe von in der Regel ca. 35 bis 40 m allgem. Wohngebiet vorgesehen. Die darüber hinausgehenden tieferen Grundstücksteile (Hausgärten) werden als "Private Grünfläche" festgesetzt und von einer Bebauung ausgenommen.

Der WA-Gebiets unverträgliche Urproduktenbetrieb (Legebatterien, Sudholzstr. 218/Einzelhandel mit Eiern) wurde 1989 eingestellt. Eine Wiederaufnahme der Legehennenhaltung wird durch die WA-Gebietsausweisung ausgeschlossen.

Zur Sicherung der vorhandenen Bebauung Am Birkenwald, Hörsterholz und südl. der Bebauung Sudholzstr. werden die bebauten Grundstücke und Übergangsbereiche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dabei wird im wesentlichen die vorhandene Bebauung durch Baugrenzen eingegrenzt, um eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern.

6. Altlasten

In dem Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Randbereich die Altstandortfläche Schächanlage Neuruhrort in Dahlhausen.

Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Kleinzeche, auf der von 1943 bis 1960 Esskohle gefördert wurde. In den Jahren 1963/64 wurde der 163 m tiefe Förderschacht verfüllt und nach dem Abbruch der Betriebsgebäude wurde das Zechengelände eingeebnet. Es wurden keine Nebengewinnungsanlagen betrieben. Auf Grund der hier bekannten ehemaligen und heutigen Nutzung als Waldfläche sind zur Zeit keine Gefährdungen erkennbar.

Kennzeichnung A

Für das Untersuchungsgebiet der ehemaligen Kippe "Im Berge" in Bochum-Dahlhausen ist im Hinblick auf die Eingrenzung und Beurteilung einer möglichen Umweltgefährdung durch aufgefülltes Bodenmaterial unbekannter Herkunft und Zusammensetzung eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden.

Die chemische Analytik bestätigt für eine Bodenprobe einen deutlich erhöhten Chrom-Gehalt und für die Bodenproben von 2 Ansatzstellen leicht erhöhte Konzentrationen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen - PAK - und der besonders kritischen Einzelkomponente Benzo(a)pyren.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzung als Grünanlage mit entsprechend dichter Vegetationsdecke ist aus den o.g. Befunden insgesamt keine Gefährdung abzuleiten.

Grundwassersituation:

Bei der Durchführung der Feldarbeiten wurde in keiner Sondierung Wasser angetroffen.

Wegen der ca. 3 km südöstlich auf dem ehemaligen Industriegelände Friedlicher Nachbar in Bochum-Linden gelegenen Wasserhaltungsmaßnahme des Bergbaues ist auch im Karbon erst in größeren Tiefen das Auftreten von Grundwasser zu erwarten.

Im Hinblick auf die Grundwasseranalytik sind Einflüsse aus dem Friedhofsgelände in Bochum-Dahlhausen, das unmittelbar nordöstlich an das Untersuchungsgebiet anschließt, nicht auszuschließen.

7. Verkehrsflächen

Unter Beachtung der Erhaltung eines möglichst zusammenhängenden Freiflächensystems für die Bevölkerung sowie Regeneration der natürlichen Lebensgrundlagen als auch Verbesserung der vielfältigen Funktionen wurde die vorhandene verkehrliche Situation der Straßen "Im Berge", Am Ruhrort, Am Birkenwald, Schluchtstraße, Sandkuhle und Hörsterholz geordnet. So wurden die v. g. Straßen nur so weit als öffentl. Verkehrsfläche mit Wendekreis dargestellt wie auch öffentl. Erschließungsstraßen erforderlich sind. Die über den Wendekreis hinausgehenden Flächen stehen dem öffentl. Verkehr (Durchgangsverkehr) somit nicht mehr zur Verfügung. Diese Flächen werden lediglich als Fußwegeverbindung bzw. für den Anliegerverkehr vorgehalten.

8. Entwässerung

Der Bebauungsplan liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Essen-Burgaltendorf. Alle anfallenden Abwässer können über vorhandene oder noch zu erstellende Kanäle sowie über das Abwasserpumpwerk des Ruhrverbandes dorthin geleitet und biologisch gereinigt werden.

Zum Konzept der Abwasserentsorgung einschl. Niederschlagwasserbehandlung gehört das in dem Einzugsgebiet des Bebauungsplanes im Bereich der Straßenkreuzung "Am Ruhrort", "Hörsterholz" und "Waldweg" vorgesehene Regenüberlaufbecken. Gleichzeitig ist zum Schutze des Vorfluters wegen der geringen hydraulischen Leistungsfähigkeit ein Regenrückhaltebecken im Vorfluter geplant.

9. Flächenbilanz und Kosten

9.1 Flächenbilanz

WA	20,33 ha
Verkehrsfläche	0,96 ha
Versorgungsfläche	0,21 ha
Grünfl. öffentl. Park	0,5 ha
Spielplatz	0,35 ha
Friedhof	8,1 ha
PG	14,07 ha
Regenrückhaltebecken	0,4 ha
Landwirtschaft	29,0 ha
Wald	<u>41,6 ha</u>
	155,56 ha
ca.	156 ha

9.2 Kosten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes beinhalten im wesentlichen die derzeitigen privaten und öffentlichen Nutzungen.

Grundsätzlich ist die Vorschrift des § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB heranzuziehen, wonach der Grundstückseigentümer ggf. zu entschädigen ist. Ebenso könnte der Eigentümer nach § 40 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Übernahme der Flächen verlangen.

Ein Übernahmeanspruch kann jedoch nur entstehen, wenn dem Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen Art zu nutzen.

Der Grundstückseigentümer ist in seiner wirtschaftlichen Dispositionsfreiheit eingeschränkt. Ein wirtschaftlicher Nachteil für den Eigentümer besteht nur dann, wenn er berechtigterweise darauf vertrauen durfte, daß er ohne Sicherung der bisherigen Nutzung durch den Bebauungsplan Nr. 511 a wirtschaftlich besser gestellt wäre. Dazu müßte der Nachweis erbracht werden, daß die Absicht zur besseren wirtschaftlichen Nutzung ernsthaft bestanden hat und die Durchsetzung ohne den Bebauungsplan möglich gewesen wäre.

Nach alledem ist ein Übernahmeanspruch in der Regel nicht erkennbar. Sollte ausnahmsweise in Einzelfällen ein solcher bestehen, so wäre für das Grundstück dessen Verkehrswert als Entschädigung zu zahlen (§§ 43 Abs. 1 - 95 BauGB).

Durch den Bebauungsplan Nr. 511 a Teil I wird in die bisherige Nutzung der im Plangebiet liegenden Flächen nicht eingegriffen. Ein Entschädigungsanspruch bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung liegt nicht vor, da gem. § 42 Abs. 2 BauGB die Frist von sieben Jahren abgelaufen ist.

Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur-und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzel-funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe /Tel.: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Bei Bodeneingriffen können Altablagerungen und Bodenverunreinigungen entdeckt werden. Die Entdeckung ist dem staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Herten (Tel.: 02366/807-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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 Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Bei der Planung jedweder Bauwerke, Verkehrsanlagen usw. ist Verbindung mit dem jeweiligen Bergwerkseigentümer aufzunehmen. Ggf. können Grubenbildeinsichtnahmen beim Landesoberbergamt NW, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund, bzw. die Hinzuziehung von Bergsachverständigen (z. B. Westfälische Berggewerkschaftskasse in Bochum) erforderlich werden (§ 9 Abs. 5 BauGB).

Die mit Schreiben vom 18.02.94 eingegangene Stellungnahme des Landesoberbergamt NW, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund mit den Anlagen 1 und 2 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.