

STADT BOCHUM 10
Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum

Bebauungsplan Nr. 634 Teil I - Ratio - für ein Gebiet westlich der Hofsteder Straße, südlich des Hofsteder Baches, östlich der Bundesbahnstrecke Bochum-Hbf./Bochum-Riemke und nördlich der Bundesautobahn A 430

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.1 Landesentwicklungsplan I/II
 - 1.2 Gebietsentwicklungsplanung
2. Stadtentwicklungsplanung
 - 2.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 2.2 Einwohnerentwicklung
 - 2.3 Zielkatalog
 - 2.4 Handelssituation
3. Flächennutzungsplanung
4. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
5. Plangebiet
6. Planverfahren
7. Planinhalt
 - 7.1 Sondergebiete
 - 7.1.1 Sondergebiete für großflächige Handelsbetriebe
 - 7.1.2 Sondergebiete für Großhandelsbetriebe
 - 7.2 Bauweise
 - 7.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 7.4 Anlagen der Außenwerbung
 - 7.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 7.6 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
8. Kennzeichnungen und Hinweise
 - 8.1 Kennzeichnungen
 - 8.1.1 Vom Bergbau betroffene Flächen
 - 8.2 Hinweise

- 8.2.1 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften
- 8.2.2 Bodendenkmäler
- 8.2.3 Entwässerung
- 9. Flächenbilanz
- 10. Kosten

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 und § 20 Landesplanungsgesetz (LaplaG) 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 Planung 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 gemäß § 21 Landesentwicklungsprogramm vorrangig die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen. Die Umweltbedingungen sollen durch die Beseitigung gegenseitiger Störungen von

Industrie- und Wohnbebauung verbessert werden, der Flächenbedarf für Grünanlagen sowie für standortgebundene oder strukturverbessernde Betriebe soll gesichert werden. Darüber hinaus sollen Fehlentwicklungen bei der räumlichen Verteilung der Angebots- und Nachfrageträger verhindert werden. So sollen nach § 24 Abs. 5 Landesentwicklungsprogramm Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verbrauchermärkte) nur dort ausgewiesen werden, wo diese Einrichtungen nach Umfang und Zweckbestimmung der angestrebten zentralörtlichen Gliederung und der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen.

1.2 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis /TGEp Bo/He/Ha/En) für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahre 1986 liegt der Planbereich im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich.

Für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche sind dort folgende Ziele dargestellt:

Ziel 25

Zur Verbesserung des Wohnwertes in den Wohnsiedlungsbereichen sind die bestehenden Immissionsbelastungen durch technische und planerische Maßnahmen abzubauen. In Gemengelagen kommt dabei der Standortsicherung bestehender Nutzungen zunehmende Bedeutung zu.

Ziel 26

- (1) Zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Betrieben ist ein ausreichendes

Flächenangebot als wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Wirtschaftsförderung im Plangebiet durch die Bauleitplanung zu sichern.

Ziel 27

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

Ziel 28

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

Ziel 30

Gewerbliche Bauflächen oder Gewerbe- und Industriegebiete sollen aus den zeichnerisch dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen entwickelt werden.

Ziel 31

Für die nur begrenzt verfügbaren Flächen ist die Nutzung anzustreben, die der spezifischen Standorteignung der einzelnen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche für die Befriedigung des verschiedenartigen industriell-gewerblichen Flächenbedarfs am besten entspricht.

Im Rahmen dieses Zielkataloges berücksichtigt der vorgelegte Bebauungsplan insbesondere die Bereiche Standortsicherung, Gewerbeansiedlung und sparsame Flächenbewirtschaftung.

Bei Nachweis des Bedarfs steht der Bebauungsplan den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

2. Stadtentwicklungsplanung

2.1 Räumliches Ordnungskonzept

- Die Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung werden durch das räumliche Ordnungskonzept auf gemeindlicher Ebene umgesetzt. Es enthält die Gliederung des Stadtgebietes und die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Siedlungsschwerpunkte. Darüber hinaus stellt es den engeren Zusammenhang zwischen Konzentration der Siedlungsstruktur und Versorgungseinrichtungen in zugehörigen Zentren her, unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung. Innerhalb dieser Zentren kommt dem Einzelhandel eine wesentliche Bedeutung im Rahmen der zuvor dargestellten Versorgung der Bevölkerung zu. Die Erhaltung, Verbesserung und Schaffung dieser Versorgungsfunktionen ist eine der wesentlichen Aufgaben der Stadtentwicklungsplanung bzw. der Bauleitplanung.

Weitere Aspekte sind die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörige Teilbereiche. Das am 18.12.75 vom Rat beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte 4 verschiedener Größenordnungen aus, die Schwerpunkte zukünftiger Entwick-

lungen werden sollen.

Gemäß dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im südlichen Teil des Funktionsbereiches Hofstede - Riemke, der dem Siedlungsschwerpunkt als innergemeindlichem Entwicklungsschwerpunkt 4. Größenordnung (Stufe D) zugeordnet ist.

2.2 Einwohnerentwicklung

Im Funktionsbereich Hofstede Riemke lebten am 01.01.90 insgesamt 15 375 Personen. Die Bevölkerungsprognose befindet sich zur Zeit aufgrund geänderter Ausgangsdaten in Überarbeitung, so daß Aussagen zur künftigen Entwicklung zur Zeit nicht möglich sind.

2.3 Zielkatalog

Die Ziele der Stadtentwicklung Bochums sind im Zielkatalog (1976) im einzelnen aufgeführt. Im Kapitel 10 "Arbeit und Wirtschaft" sind folgende Ziele formuliert:

OBERZIEL: 10.1.6.: Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes.

OBERZIEL: 10.1.7.: Schaffung eines ausgewogenen Arbeitsplatzangebotes zwischen Produktions- und Dienstleistungssektor.

OBERZIEL: 10.2.2.: Schaffung eines attraktiven Handels- und Dienstleistungsangebotes.

2.4 Handelssituation

Die Entwicklung im Einzelhandel ist in den letzten Jahren zunehmend durch großflächige Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrumstrukturen in Form von Verbrauchermärkten und in steigendem Maß durch Fachmärkte geprägt. Im Plangebiet selbst bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich heute schon u. a.:

- Media Markt
- Ratio Warenhaus
- Praktiker Baumarkt
- Kinderwaren und Möbel

Der großflächige Einzelhandel hat aus kommunaler Sicht in folgenden Bereichen zumeist negativ zu beurteilende Auswirkungen, deren kumulative Wirkungen beachtet werden sollten:

Auswirkungen auf Stadtentwicklung/Zentrenstruktur, bestehenden Einzelhandel, kommunalen Arbeitsmarkt, Versorgung der Bevölkerung, Verkehr, Umwelt, Stadt- und Landschaftsbild sowie den kommunalen Haushalt.

Diese oft auch negativen Auswirkungen, insbesondere auf die vorhandene Zentrenstruktur und den Arbeitsmarkt (Rationalisierungseffekt) sind in zahlreichen Gutachten, Statistiken und Publikationen aufbereitet und nachvollziehbar gemacht. ¹⁾

¹⁾ - Holzfeld, Ulrich: Auswirkungen v. Verbraucher- u. Fachmärkten, Dortmund, 86
 - ILS, Dortmund: Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen, Dortmund, 88

- Rheinisch-Westfälischer Handwerkerbund e. V.: Handwerk u. großflächige Handwerksbetriebe, Düsseldorf, 87
- IHK Bochum: Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Bochum, 87
- ISH: (Institut f. Stadt-, Standort-, Handelsforschung- u. -beratung) Stadt Bochum: Einzelhandels-großbetriebe, Zentrenplanung mit Stadtentwicklung, Düsseldorf, 1987

Neben den kommunalen Effekten sollten auch die Auswirkungen auf die zentralörtliche Gliederungsstruktur der Region Beachtung finden, da der Einzugsbereich des großflächigen Einzelhandels weit über die Stadtgrenzen hinaus geht und ein Markterfolg solcher Einrichtungen bei schon angespannter Lage nur über eine Kaufkraftabschöpfung in anderen Gebieten zu erreichen ist.

Vor diesem Hintergrund ist es daher sinnvoll, über die vorhandenen Sondergebietsnutzungen (hier: Verbrauchermärkte) hinaus die Zulässigkeit von weiteren Einrichtungen dieser Art gezielt zu regeln und planungsrechtlich zu steuern.

3. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum, wirksam seit dem 31.01.1980, ist das Plangebiet als Sonderbaufläche - Ladengebiet - ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Die Entwicklung im Einzelhandel ist in den letzten Jahren zunehmend durch Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen und der Entstehung von Fachmärkten unterschiedlicher Branchen geprägt. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung insbesondere

im Zusammenhang mit Schrumpfprozessen (Bevölkerung) und wirtschaftlichen Strukturveränderungen sind bekannt und fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Auf der Ebene des Gesetzgebers ist dieser Entwicklung und den damit verbundenen Auswirkungen mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 01.01.87 und des "Verbrauchermarkterlasses" vom 16.07.86 reagiert worden.

In dem v. g. Erlaß werden die Gemeinden u. a. aufgefordert, ihr Gemeindegebiet im Hinblick auf mögliche Fehlentwicklungen im Handelsbereich zu überprüfen.

Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung eine Untersuchung bezüglich möglicher Ansiedlungen großflächiger Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BaunVO auf gewerblichen Bauflächen durchgeführt. Untersucht wurden Gewerbeflächen, die in Bebauungsplänen festgesetzt sind, als auch Flächen im unbeplanten Innenbereich.

Ziel der Untersuchung war, für die Flächen die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen anzuregen, auf denen nach z. Z. geltendem Recht (§ 34 Baugesetzbuch - BauGB), zentrenunverträgliche Handelsbetriebe nicht zu verhindern wären, diese aber aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht nicht erwünscht sind, da mit negativen städtebaulichen Auswirkungen insbesondere auf das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt sowie auf die benachbarten Stadtteilzentren zu rechnen wäre.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 634 - Teil I - entspricht diesen Flächen.

5. Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesautobahn A 430 und östlich der Bundesbahnstrecke Bochum-Hbf./Bochum-Riemke. Im Norden wird es von dem Hofsteder Bach begrenzt. Im Osten erstreckt sich das Plangebiet bis zur Hofsteder Straße.

6. Planverfahren

Am 17.12.1987 faßte der Rat der Stadt Bochum den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 634 - Hofsteder Straße -. Gleichzeitig wurde zur Sicherung der Planung eine Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen. Die entsprechenden Veröffentlichungen erfolgten am 01.02.88. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Februar/März 1990 statt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Januar 1990.

Da für den östlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 634 bei der Planung der Erschließungsstraße zeitliche Verzögerungen zu erwarten waren, wurde dieser Planbereich durch Beschluß des Rates vom 11.07.91 in einen westlichen Teil (Teil I - Ratio -) und einen östlichen Teil (Teil II - Hofsteder Straße) geteilt. Die Teilung des Plangebietes war erforderlich, da die 2. Verlängerung der Veränderungssperre zur Sicherung der Planung am 31.01.92 ausläuft und nach Ablauf dieses Termines Vorhaben, die der Planung zuwiderlaufen, nicht verhindert werden könnten.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 16.08.91 bis 18.09.91 (einschließlich) durchgeführt.

Mit Schreiben vom 05.08.91 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert.

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf gem. § 3 Abs. 3 BauGB geändert. Die hiervon betroffenen Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 11.12.91 und 14.01.92 am Verfahren beteiligt.

7. Planinhalt

7.1 Sondergebiete (SO) - § 11 BauNVO -

Als Art der baulichen Nutzung werden für das Plangebiet "Sondergebiete" festgesetzt. Dabei können die festgesetzten Sondergebiete in unterschiedliche Kategorien eingeteilt werden:

- Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe
- Sondergebiet für Großhandelsbetriebe.

Diese unterschiedlichen Ausweisungen entsprechend den vorhandenen Nutzungen und sichern so die hier ansässigen Betriebe planungsrechtlich ab.

7.1.1 Sondergebiete für großflächige Handelsbetriebe

Die Fläche des Ratio-Marktes für den Verbraucher wird als Sondergebiete für großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen.

Innerhalb dieser Flächen ist - unter Berücksichtigung der bereits ansässigen Betriebe und unter dem Gesichtspunkt, daß Strukturveränderungen städtebaulich nicht erwünscht sind (vgl. hierzu Pkt. 4, S. , "Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung") - die Zulässigkeit der verschiedenen Betriebsformen geregelt. Dementsprechend erhält der Bebauungsplan für den Bereich des Ratio-Marktes folgende textliche Festsetzung:

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Planzeichen 1 - Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe -

- (1) Das Gebiet dient der Unterbringung von großflächigen Handelsbetrieben.
- (2) Zulässig ist S.B.-Warenhaus - Einzelhandel mit Waren aller Art - mit einer Bruttogeschosfläche von maximal 20.000 qm. Die max. Verkaufsfläche des Food-Bereiches darf 2.100 qm betragen. Von der maximalen Bruttogeschosfläche dürfen für verbrauchernahe Dienstleistungen und zwar Büronutzung, nicht störende Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften max. 1.900 qm genutzt werden.
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellen.

7.1.2 Sondergebiete für Großhandelsbetriebe

Die Festsetzung "Sondergebiet für Großhandelsbetriebe" erfolgt beidseitig der Speicherstraße für die Bereiche der hier vorhandenen Großmärkte. Um auch hier Strukturveränderungen auszuschließen, enthält der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung:

- Nördlich der Speicherstraße -

Planzeichen 2 Sondergebiet für Großhandelsbetriebe

- (1) Das Gebiet dient der Unterbringung von Großhandelsbetrieben.
- (2) Zulässig sind Großhandelsbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe. Die max. Bruttogeschosfläche darf die jeweils in den überbauten Flächen angegebenen Höchstwerte nicht überschreiten.

- (3) Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe jeder Art und Größe sowie Betriebe in Misch- oder Übergangsformen zwischen Großhandel und Einzelhandel.

- Südlich der Speicherstraße -

Planzeichen 3 Sondergebiet für Großhandelsbetriebe

- (1) Das Gebiet dient der Unterbringung von Großhandelsbetrieben.
- (2) Zulässig sind Großhandelsbetriebe. Die max. Bruttogeschosßfläche darf insgesamt 19.100 qm nicht überschreiten.
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellen.

Auch diese Festsetzung berücksichtigt die vorhandenen Betriebsformen und sichert sie in ihrem Bestand planungsrechtlich ab.

7.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

Die bauliche Ausnutzung der einzelnen Grundstücksflächen innerhalb der Sondergebiete ist durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl, der max. Geschosßfläche und die Anzahl der Vollgeschosse von I bzw. II festgesetzt worden. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde bei den bereits vorhandenen Betrieben der bestehenden Situation angepaßt, um städtebaulich unerwünschte Erweiterungen auszuschließen. Nach demselben städtebaulichen Gesichtspunkt erfolgt die Festsetzung der Geschossigkeiten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen Gebäude beliebiger Länge mit oder ohne seitlichem Grenzabstand zulässig sein. Aus diesem Grunde erhält der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung:

§ 2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Planzeichen 4:

In den Sondergebieten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude beliebiger Länge mit oder ohne seitlichem Grenzabstand zulässig.

7.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Auflockerung der Stellplatzbereiche innerhalb der Sondergebiete für großflächige Handelsbetriebe zu erreichen und um einen Ausgleich zu der bereits vorhandenen Bausubstanz zu schaffen, wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

§ 3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Planzeichen 5

Für je acht Stellplätze ist ein großkroniger Baum anzupflanzen.

7.4 Anlagen der Außenwerbung

Im südlichen Plangebiet innerhalb des direkt an die A 430 angrenzenden Sondergebietes für Großhandelsbetriebe kann mit der Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 430 ansprechen sollen, gerechnet werden. Außenwerbungsanlagen sind jedoch im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig (§ 9 Abs. 2 und 6 Bundesfernstraßengesetz). Aus diesem

Grunde erhält der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung:

§ 4 Anlagen der Außenwerbung (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Planzeichen 6

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 430 ansprechen sollen, sind längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig.

Darüberhinaus sind Außenwerbungsanlagen längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 m genehmigungspflichtig durch die Landesstraßenbaubehörde.

7.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden wie bereits vorhanden festgesetzt, da sich die vorhandene Erschließungssituation nicht ändert.

Die Problematik der äußeren Erschließung wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 634 Teil II - Hofsteder Straße - gelöst.

7.6 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planbereich wird durch die BOGESTRA - Linie 360 tangential angebunden.

Dabei werden die am Rande des Plangebietes liegenden Haltestellen "Hofsteder Straße" und "Speicherstraße" bedient.

Die Einkaufsbereiche können so auch von nicht motorisierten Kunden erreicht werden.

8. Kennzeichnungen und Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnungen und Hinweise:

8.1 Kennzeichnungen

8.1.1 Vom Bergbau betroffene Flächen

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann tlw. oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muß damit gerechnet werden, daß bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 BauGB).

8.2 Hinweise

8.2.1 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

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

8.2.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261 FAX 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

8.2.3 Entwässerung

Das Plangebiet ist heute bereits fast vollständig versiegelt. Bei Veränderung des Bestandes (Abriß, Neubau) ist im Rahmen einer Neuplanung darauf zu achten, daß der Abfluß des Regenwassers von Dachflächen und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. durch Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Für Fußwege oder Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden.

Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Bei größeren Abflüssen kann es zu Rückstau in die angeschlossene Kanalisation kommen; entsprechende Sicherheitsvorkehrungen sind einzuplanen. Eine evtl. Vorbehandlung des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage ist vor Neuansiedlung eines Handelsbetriebes mit der Emschergenossenschaft, Kronprinzenstr. 24, in 4300 Essen, abzustimmen.

9. Flächenbilanz

Sondergebiet 1	ca.	5,203 ha
Sondergebiet 2	ca.	2,935 ha
Sondergebiet 3	ca.	4,055 ha
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,659 ha
Bahnanlage		0,10 ha
Versorgungsfläche	ca.	0,018 ha
Gesamtfläche	ca.	<u>12,88 ha</u>

10. Kosten

Kosten werden der Gemeinde voraussichtlich nicht entstehen, da die Ziele des Planes überwiegend in der Sicherung des Bestandes zu sehen sind.