

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.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 2

Vorlage Nr.: 20100011

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

Bebauungsplanes Nr. 506 e – Gewerbegebiet Blücherstraße/Gewerbestraße – Innere Erschließung - 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 506 – Gewerbegebiet Blücherstraße/Gewerbestraße – Innere Erschließung –

für ein Gebiet östlich der Blücherstraße und nördlich der Gewerbestraße

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

(06.10.2009)

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
 - 2.1 Anlass und Erfordernis
 - 2.2 Zielsetzung der Planung
- 3. Bestand und bestehende Planung**
 - 3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
 - 3.2 Regionalplan/Flächennutzungsplanung (FNP)
 - 3.3 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)
- 4. Planverfahren**
 - 4.1. Planinhalt
 - 4.2 Wesentliche Abwägungsentscheidungen
 - 4.3 Festsetzungen
 - 4.4 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - 4.5 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 4.6 Fläche für Anpflanzungen
 - 4.7 Kennzeichnungen
 - 4.7.1 Bergbau

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 3

Vorlage Nr.: 20100011

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 07)	

- 4.8 Hinweise
- 4.8.1 Kampfmittelbeseitigung
- 4.8.2 Bodenschutz
- 4.8.3 Bodendenkmäler

5. Entwässerung

6. Bisherige ortsbaurechtliche Festsetzungen

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

8. Erschließung

9. Flächenbilanz

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 4

Vorlage Nr.: 20100011

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 07)	

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Westen der Stadt Bochum im Stadtteil Bochum-Wattenscheid und hier im Industriegebiet Ost HansasträÙe. Begrenzt wird der Plangebietsbereich im Westen durch die BlücherstraÙe.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 506 e erfasst den westlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 506 im Bereich BlücherstraÙe/GewerbestraÙe. Der Bebauungsplan Nr. 506, rechtskräftig seit 1982, wurde ergänzt durch den Bebauungsplan Nr. 506 a, rechtskräftig seit 1983 (Änderung der Verkehrsführung mit Kreuzung HansasträÙe), Bebauungsplan Nr. 506 b, rechtskräftig seit 1991 (innere Erschließung – Auf dem Berge), Bebauungsplan Nr. 506 c, rechtskräftig seit 2007 (Ausschluss von Vergnügungsstätten – Auf dem Berge), Bebauungsplan Nr. 506 d, rechtskräftig seit 1995 (innere Erschließung – Im Siepen).

Nach Herstellung der Ortsumgehung Günnigfeld soll auch das Gewerbegebiet im Bereich BlücherstraÙe/GewerbestraÙe erschlossen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 506 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben geschaffen worden.

Verhandlungen mit Kauf- und Bauinteressenten haben ergeben, dass zur Erschließung der Gewerbefläche im Bereich BlücherstraÙe/GewerbestraÙe eine zusätzliche ErschließungsstraÙe notwendig ist.

2.2 Zielsetzung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 506 e soll das Gewerbegebiet im Bereich BlücherstraÙe/GewerbestraÙe zur wirtschaftlich besseren Ausnutzung der Gewerbefläche erschlossen werden.

3. Bestand und bestehende Planung

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 506 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben geschaffen worden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 5

Vorlage Nr.: 20100011

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 07)	

Im Teilbereich der festgesetzten Gewerbefläche Blücher-/Gewerbestraße (ca. 15.000 qm) befinden sich ein Gewerbebetrieb und ein Jugendheim. Die Erschließung der Fläche ist nur von der Blücher- bzw. Gewerbestraße möglich.

Die im Bebauungsplanes Nr. 506 festgesetzte Maßnahme zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wurde bisher nicht umgesetzt.

3.2 Regionalplan/Flächennutzungsplan (FNP)

Der derzeit noch rechtsgültige Regionalplan „Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen“ von 2001 beinhaltet für den Bereich des Gewerbeparks die Festlegung „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“.

Im derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bochum von 1980 ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Da im Flächennutzungsplan eine Darstellung von Straßentrassen erst ab der Einstufung als Hauptverkehrsstraßen vorgenommen wird, gilt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 506 (Erschließungsstraße) als aus dem FNP entwickelt.

3.3 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der in Aufstellung befindliche RFNP der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der voraussichtlich Ende 2009/Anfang 2010 rechtswirksam wird, ersetzt sowohl Teile der Regionalpläne als auch die kommunalen FNP auf dem Gebiet der Planungsgemeinschaft.

Im RFNP wird das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche/Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 506 gilt als aus dem RFNP entwickelt.

4. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 506 e - Gewerbegebiet Blücherstraße/Gewerbestraße - Innere Erschließung - wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 23.06.2009 gefasst.

Durchführung im beschleunigten Verfahren und Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Dieser sieht für Pläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren vor, um Investitionen zu erleichtern. Hierbei kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet und der Flächennutzungsplan nachträglich berichtigt werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20100011

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 07)	

Da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wurde auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet.

Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan 506 e und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erfolgte am 03.07.2009. Dementsprechend lag der Entwurf zum Bebauungsplan nebst Begründung in der Zeit vom 13.07.2009 bis 21.08.2009 öffentlich aus. Mit Schreiben vom 10.07.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert.

4.1. Planinhalt

Zur Erschließung einer ca. 15.000 m² großen gewerblichen Teilfläche im Bereich Blücher-/Gewerbestraße soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Geplant ist eine Erschließungsstraße in das Gelände. Nach dem Bau der Erschließungsstraße wird die Aufteilung der ca. 15.000 großen Fläche in insgesamt sechs Grundstücke in der Größenordnung von ca. 2.000 m² bis ca. 3.000 m² angestrebt. Diese Grundstücksgrößen wurden in der Vergangenheit und nach hiesigen Erkenntnissen auch in der Zukunft insbesondere von Handwerkern und kleineren produzierenden Betrieben vornehmlich aus den Wattenscheider Bereich nachgefragt. Insbesondere die zentrale Lage und das durchgrünte Umfeld des Gewerbestandortes, machen den Standort für viele Unternehmen attraktiv.

4.2 Wesentliche Abwägungsentscheidungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 506 e soll das Gewerbegebiet im Bereich Blücherstraße/Gewerbestraße zur wirtschaftlich besseren Ausnutzung der Gewerbefläche erschlossen werden.

4.3 Festsetzungen

4.4 Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 BauNVO).

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20100011

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 07)	

Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 506 wird somit im Grundsatz nicht geändert.

Baugrenze

Der Bebauungsplan Nr. 506 setzt die westliche Baugrenze in einem Abstand von 18,00 m zur Blücherstraße fest.

Zur wirtschaftlich besseren Ausnutzung der Gewerbefläche soll die westliche Baugrenze 10,00 m an die Blücherstraße herangeführt werden.

4.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit wird von der Blücherstraße ca. 100,00 m in das Gewerbegebiet geführt.

Der Straßenquerschnitt ist wie folgt aufgebaut:

Fahrbahn	6,50 m
Gehweg (Nordseite)	2,00 m
Gehweg (Südseite)	1,50 m
Parkstreifen	<u>2,50 m</u>
Summe	12,50 m

4.6 Fläche für Anpflanzungen

Der Bebauungsplan Nr. 612 – Ortumgehung Günnigfeld – weist auf der Westseite der Blücherstraße einen 5,00 m breiter Grünstreifen entsprechend der Maßnahme M 12 (M 12 Anlage eines Biotopvernetzungsstreifens. Anpflanzung einer Eschenbaumreihe aus 22 Hochstämmen auf 1.200 m². Kompensiert Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasserhaushalt, Boden, Landschaftsbild, Biotope- und Arten) aus. Die im Bebauungsplan Nr. 506 mit 10,00 m festgesetzte Grünfläche mit der Maßgabe zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll zur besseren Ausnutzung der Gewerbefläche und Ausgestaltung einer Grundstücksrandbegrünung zur Blücherstraße auf 5,00 m zurückgenommen werden. Der Verzicht auf die 10,00 m Breite ergibt sich daraus, dass diese der Anschirmung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft bzw. zu einer Kleingartenanlage diene, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes geplant war.

Da diese Kleingartenanlage nicht mehr realisiert werden soll und die Abschirmung zur Landschaft von der Festsetzung eines Grünstreifens auf der Westseite der Ortumgehung Günnigfeld im Bebauungsplan Nr. 612 übernommen wird, ist der Grünstreifen nur noch zur Randeingrünung des Gewerbegebietes zur Ortsumgehung erforderlich. Hierzu erscheint ein 5,00 m Streifen mit Baumbepflanzungen als angemessen.

Es wird folgende Festsetzung getroffen:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20100011

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 07)	

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind je 15 m Straßenfrontlänge ein einheimischer Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

Die Flächen zwischen den Bäumen sind mit Rasen oder Sträuchern, heimischer Arten in der Mindestqualität "verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm" zu bepflanzen. Der Anteil immergrüner Sträucher sollte 10% nicht überschreiten

Bäume: Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)
 Acer pseudoplatanus in Sorten (Bergahorn)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Tilia cordata (Winterlinde)

Sträucher: Cornus mas (Kornelkirsche)
 Corylus avellana (Haselnuß)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Ilex aquifolium (Stechpalme)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Rosa glauca (Hechtrose)
 Rosa rubiginosa (Weinrose)
 Taxus baccata (Gemeine Eibe)

4.7 Kennzeichnungen

4.7.1 Bergbau

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Nach den Unterlagen des Landesoberbergamtes Dortmund haben im Bereich der geplanten Ortsumgehung die Bergwerke Rheinelbe und Alma (stillgelegt 1931), Königsgrube (stillgelegt 1961) und Hannover (stillgelegt 1973) bis zur Stilllegung umfangreiche Gewinnung von Steinkohle ausschließlich im Tiefbau durchgeführt. Verlassene Tagesöffnungen befinden sich nicht im Bereich der Trasse der Ortsumgehung. Gasaustritte an der Tagesoberfläche sind im Bereich der geplanten Ortsumgehung nicht bekannt.

Zur Gefahrenabwehr ist jedoch eine fachtechnische Untersuchung im Plangebiet durchzuführen.

4.8 Hinweise

4.8.1 Kampfmittelbeseitigung

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20100011

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 07)	

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet und 4 vermutliche Blindgängereinschläge erkennen. Das Absuchen der Freiflächen und Baugruben durch den Kampfmittelräumdienst ist erforderlich. Auf die Fundstellennummer der Luftbilddauswertung ist Bezug zu nehmen.

4.8.2 Bodenschutz

Bei künftigen Baumaßnahmen oder Neubebauungen anstelle von bestehenden Gebäuden ist dem Schutz und der Erhaltung der Böden eine große Bedeutung zuzuordnen. Versiegelungen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Sollten im Rahmen von geplanten Bauvorhaben Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz - und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist im Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

Ausgasungen

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen wenig wahrscheinlich.

4.8.3 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.:02761/93750; Fax:02762/2466) unverzüglich anzuzeigen und die

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20100011

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 07)	

Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

5. Entwässerung

Zur Ableitung der anfallenden Niederschlagswasser der neuen Straße ist ein Regenwasserkanal vorzusehen, der an den vorhandenen Kanal in der Blücherstraße anzuschließen ist. Gegebenfalls ist das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

In der Erschließungsstraße ist ein neuer Schmutzwasserkanal für die zukünftigen Erschließungsflächen zu verlegen.

6. Bisherige ortsbaurechtliche Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 506 aufgehoben.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die beabsichtigte Planung wird von den Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein "Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren". Im Übrigen wird der Schwellenwert zur Anwendung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten.

Es sind darüber hinaus keine Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale betroffen.

8. Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen über die Blücher-/Gewerbestraße. Über die Ortsumgehung Günnigfeld ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Mit der A 40 ist der Anschluss an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Das Plangebiet wird durch die Haltestelle Roonstraße der Linie 363 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20100011

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

9. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	4.439 m ²
Verkehrsfläche	1.840 m ²
Gesamt	6.279 m ²