

## **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.

Begründung  
zum  
Entwurf des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 757  
- Ostpreußenstraße -  
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2 Bestandsdarstellung
2. Anlass, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3. Planungsrechtliche Situation
  - 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 3.2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
  - 3.3 Gebietsentwicklungsplanung
  - 3.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 3.5 Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung
  - 3.6 Flächennutzungsplanung
4. Planverfahren
  - 4.1 Allgemeines
  - 4.2 Verfahrensablauf
5. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
6. Verkehrliche Erschließung
  - 6.1 Äußere und innere Erschließung
  - 6.2 Ruhender Verkehr
7. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft
8. Umweltbelange
  - 8.1 Lärmschutz
  - 8.2 Altlasten
  - 8.3 Kampfmittel
9. Ver- und Entsorgung
  - 9.1 Nahwärmeversorgung
10. Bergbauliche Einwirkungen
11. Denkmalschutz
12. Teilungsgenehmigungen

13. Flächenbilanz
14. Planverwirklichung
15. Kosten

## **1. Plangebiet**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Stadtbezirk Bochum Wattenscheid - Ortsteil Günnigfeld auf der östlichen Seite der Ostpreußenstraße zwischen den Wohnhäusern Ostpreußenstraße 223 und 237. Im Osten grenzt das Gelände der Kleingartenanlage „Im Osterfeld“ an. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

### **1.2 Bestandsdarstellung**

Das Plangebiet wird zurzeit als Rasenfläche genutzt.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

In Bochum herrscht eine Nachfrage nach preiswertem Wohnraum im Eigentumsbereich. Um diesem Bedarf Rechnung zu tragen sowie einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken, ist die Errichtung von 22 Einfamilienreihenhäusern entlang der Ostpreußenstraße geplant. Mit der Erarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (V + E-Plan) als vorhabenbezogener Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Bebauung geschaffen werden.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

### **3.2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)**

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt (und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes i. S. des LEPro gem. §§ 9 und 23 Abs. 2).

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen - Dortmund, Kassel) und der großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal - Recklinghausen, Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differiert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der

Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.

So sind gem. § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch:

Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, Förderung der städtebaulichen Entwicklung, siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

### **3.3 Gebietsentwicklungsplanung**

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) des Regierungsbezirks Arnsberg liegt das Plangebiet zwar außerhalb aber am unmittelbaren Randbereich eines dargestellten Wohnsiedlungsbereiches.

Die dargestellten Bereiche dieses Planes bestimmen deren allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage. Dies bedeutet, dass eine Konkretisierung und Differenzierung der Planaussage auf kommunaler Ebene erforderlich ist. Grundsätzlich soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden einschließlich des für die Siedlungsentwicklung notwendigen Infrastrukturbedarfs innerhalb der als Siedlungsbereiche ausgewiesenen Flächen vollziehen.

Die Wohnsiedlungsbereiche sind aber nicht ausschließlich für die Wohnnutzung reserviert, sondern schließen auch alle Flächen ein, die mit dieser Funktion zusammenhängen. Hierzu zählen u. a. Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrs- und Grünflächen sowie andersartig genutzte Flächen unter 10 ha. Die Städte können somit mit ihren Planungen die Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes kleinräumig konkretisieren.

Die Darstellungen im Plan werden durch Ziele im Textteil ergänzt. Folgende Ziele sind für den Planbereich maßgeblich:

#### **Ziel 18**

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

#### **Ziel 20**

- (1) Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung muss in der kommunalen Bauleitplanung ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

#### **Ziel 22**

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

Dies kommt in Betracht zur Bestandsicherung, zur Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und Wohnbedingungen oder zur sinnvollen Abrundung vorhandener Gemeindeteile (§ 34 BauGB). Dabei sollte der Umfang der Baugebietsausweisung an dem Bedarf der in den Gemeindeteilen ansässigen Bevölkerung orientiert werden. Bei der Beurteilung dieser weiteren baulichen Entwicklung in Wohnplätzen/Gemeindeteilen muss in besonderem Maße darauf Rücksicht genommen werden, dass die zusätzlichen Baugebietsausweisungen der landesplanerisch angestrebten Siedlungsstruktur der Gesamtgemeinde, insbesondere der Schwerpunktbildung, nicht zuwiderlaufen.

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

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

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

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

- Vermeidung von kommunalen Kosten und Folgekosten gegenüber der Neuerschließung von Baugebieten;
- ein zeitlicher Gewinn bei der Errichtung von Neubaumaßnahmen, weil die Vorlaufphase für die Erschließung und Schaffung einer zusätzlichen kommunalen Infrastruktur entfällt

und

- eine geringere Inanspruchnahme von Freiraum.

### **3.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden bei der Bezirksregierung Arnsberg erfragt. Mit Verfügung vom 08.02.2000 wurde von dort bestätigt, dass Ziele der Raumordnung und Landesplanung der beabsichtigten Planung nicht entgegenstehen.

### **3.5 Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung**

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.95 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf ( Typ A, B1, B2, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Siedlungsschwerpunkt Wattenscheid-Innenstadt, einem innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt 2. Größenordnung (Typ B<sub>1</sub>). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.99 = 21.845 EW.

Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der Prognose für das Jahr 2010 von heute 43.569 EW auf 42.000 EW rückläufig sein.

Der Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Entwicklung der Bevölkerungszahl und der pro Einwohner benötigten Wohnfläche. Die Entwicklung der Bevölkerung in Bochum stellt sich wie folgt dar:

31.12.1975	434.909 EW
31.12.1987	394.661 EW
31.12.1993	409.082 EW
31.12.1998	399.018 EW
Prognose 2005	398.100 EW
Prognose 2010	387.100 EW
Prognose 2015	374.600 EW.

In den Jahren 1988 bis 1993 stieg die Bevölkerungszahl um 14.400 Einwohner an. Dieser positive Trend kehrte sich um, die Bevölkerungszahl ist bis zum 31.12.1998 um 10.064 EW auf 399.018 gesunken. Nach den Prognosen der Landesplanung und der Stadt Bochum setzt sich der Trend einer abnehmenden Bevölkerungszahl fort.

Im Gegensatz zur sinkenden Bevölkerungszahl ist bei der

Wohnflächenentwicklung weiter von einem Anstieg der qm Wohnfläche pro Einwohner auszugehen, was zu einem Anstieg des Wohnflächenbedarfs führt.

Aufgrund dieser steigenden Ansprüche an Wohnfläche, insbesondere der Nachfrage nach kostengünstigen Eigenheimen, ist trotz sinkender Bevölkerung im Stadtbezirk Wattenscheid die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum nötig.

### **3.6 Flächennutzungsplanung**

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip, wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen Systems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächertem Angebot an Versorgungsleistungen gesichert werden kann.

Im Einzelnen bedeuten dies die zweckmäßige Neuordnung die bedarfsgerechte Entwicklung der Fläche für Wohnungen, Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, Grün- und Freizeitanlagen, Verkehrs- und Versorgungsanlagen nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung.

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Der vom Rat der Stadt Bochum am 13.06.1979 beschlossene Flächennutzungsplan ist seit dem 31.01.1980 rechtswirksam.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum ist das Plangebiet, das derzeit als Rasenfläche genutzt wird, als „Grünfläche - Parkanlage -“ dargestellt.

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne (hier: Flächennutzungsplan) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da die Vorschriften über die Aufstellung von Flächennutzungsplänen nach § 2 Abs. 4 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten, ist für die Änderung der Nutzungsdarstellung im Planbereich von „Grünfläche - Parkanlage -“ in „Wohnbaufläche“ die Durchführung eines Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens erforderlich. Das Verfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

## **4. Planverfahren**

### **4.1 Allgemeines**

Die Gemeinde kann gem. § 12 BauGB auf Antrag durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Gleichzeitig muss er sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten durch einen sog. Durchführungsvertrag, der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB geschlossen wird, verpflichten.

### **4.2 Verfahrensablauf**

Die Viterra Baupartner (vormals VEBA Immobilien Baupartner GmbH) beantragte mit Schreiben vom 08.04.1999 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB für ein Gebiet östlich der Ostpreußenstraße, südlich der Friedhofstraße und nördlich der Osterfeldstraße. Geplant war die Errichtung von 18 Kaufeigenheimen im nördlichen und 24 Kaufeigenheimen im südlichen Planbereich. Diese Reihen- und Doppelhäuser sollten in kosten- und flächensparender Bauweise nach dem „Wohnwert-Konzept“ des Vorhabenträgers errichtet werden.

Die entsprechende Vorlage wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft am 04.05.1999 mit dem Ergebnis beraten, dass die Entscheidung über die Vorlage zunächst zur Sitzung am 03.08.1999 zurückgestellt wurde und in der Zwischenzeit Gespräche mit dem Investor über eine Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten geführt werden sollten.

Aufgrund dieser Gespräche verkleinerte der Vorhabenträger das Plangebiet auf den südlichen Teil und reduzierte hier gleichzeitig die Wohneinheiten auf insgesamt 22 (Schreiben der Viterra vom 14.07.1999).

Auf der Grundlage der so überarbeiteten Planung wurde der Einleitungsbeschluss in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft am 03.08.1999 gefasst.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Zeit vom 11.01.2000 bis 10.02.2000 (jeweils einschließlich) durchgeführt; die Bürgerversammlung fand am 25.01.2000 in der Gaststätte „Haus Langensiepen“, Hüllerstraße, statt.

Mit Schreiben vom 03.12.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

In seiner Sitzung am 04.04.2000 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und

Verkehr den Auslegungsbeschluss gefasst; dementsprechend wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2000 bis 03.06.2000 (jeweils einschließlich) durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.04.2000 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

## **5. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung von 22 Einfamilienhäusern mit je einer zugeordneten Garage vor.

Die Erschließung des Wohnstandortes erfolgt über die Ostpreußenstraße in Höhe der Einmündung Haidekamp in Form eines „Bügels“, der in Höhe des Hauses Nr. 230 wieder auf die Ostpreußenstraße führt.

Die Anordnung der Reihenhäuser erfolgt in drei Riegeln zu 3 bzw. 4 Wohneinheiten sowie 6 Doppelhäusern. Die Garagen sind den Wohneinheiten meist direkt zugeordnet.

Die Reihenhäuser sind als zweigeschossige Gebäude mit Satteldach und Klinkerfassade geplant. Die Garagendächer werden begrünt.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

### **6.1 Äußere und innere Erschließung**

Durch seine Lage an der Ostpreußenstraße ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Erschließung des Gebietes<sup>1</sup> erfolgt über eine ca. 160 m lange Zufahrtsstraße, die im Süden und im Norden an die Ostpreußenstraße anbindet. Die Anbindungen werden als Gehwegüberfahrten ausgebaut. Die Gesamtstraßenbreite inkl. der Randeinfassung beträgt 5,50 m. Einbuchtungen in Form von Baumscheiben verengen die Straßen an mehreren Stellen auf eine Durchfahrtsbreite von 3,50 m. Die Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant (Verkehrszeichen VZ 325). Es handelt sich um eine Mischverkehrsfläche; als Oberfläche dient eine Pflasterfläche im Fischgrätverband. Die Garagenvorflächen werden mit Rasenfugenpflaster aus Betonstein mit 3 cm Rasenfugen hergestellt. Die vorhandene Stellplatzanlage im südlichen Planungsgebiet wird im Rahmen der Maßnahme lage- und höhenmäßig an die neue Straße angeschlossen.

Die beiden Einfamilienhausriegel an der Ostpreußenstraße sind durch Fußwege

---

<sup>1</sup> „Erschließung Ostpreußenstraße in Bochum-Wattenscheid - Erläuterungsbericht Straßenplanung -“, Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, August 1999

mit wasserdurchlässiger Oberfläche erschlossen. Im Süden des Wohngebietes befindet sich ein Gartenweg mit wassergebundener Decke.

## **6.2 Ruhender Verkehr**

Der private ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht. Darüber hinaus sind Besucherstellplätze an der geplanten Straße vorgesehen sowie entlang der Ostpreußenstraße vorhanden.

## **7. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Das geplante Wohngebiet stellt gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der kompensationspflichtig ist. Als Eingriff gelten alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Hierzu liegt ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag<sup>2</sup> vor, der den potentiellen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen darstellt. Rechtsgrundlage hierzu sind § 8 BNatSchG (1993) i. V. m. § 1 a BauGB und §§ 4 bis 6 LG NW (1993/1994). Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen sind in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingegangen.

Bei dem Bearbeitungsgebiet handelt es sich um eine überwiegend mit Rasen bewachsene Freifläche zwischen bzw. hinter zwei Mehrfamilienwohnhäusern. Teile des Gebietes waren bereits einmal bebaut. Laut Erschließungsgutachten bestehen die oberen 10 - 30 cm aus Mutterboden, z. T. angefüllt und mit Wurzelresten, Asche und Bauschuttanteilen durchsetzt. Von 50 cm bis 2 m stehen Auffüllungen an in Form von Schluffen und Sanden mit unterschiedlichen Asche-, Schlacke- und Bauschuttanteilen sowie bereichsweise Bauschutt mit Ziegelanteilen und alte Bauwerksreste. Bis 5 m Tiefe steht Mittel- bis Grobschluff, feinsandig und Schluff, schwach tonig bis stark tonig, feinsandig bis stark sandig, z. T. schwach kiesig bis kiesig an. Während der Baugrunderkundung im August 1999 wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel festgestellt. Es gab lediglich Hinweise auf Stauwasserhorizonte. Die kleinklimatische Wirkung der Fläche ist aufgrund ihrer Lage im bebauten Raum, ihrer Kleinflächigkeit und ihrer Ausgestaltung unbedeutend.

Eine Bebauung der Fläche erscheint aus landschaftsplanerischer Sicht sinnvoll. Es handelt sich um einen gestörten Bodenhorizont, eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht gegeben. Die Fläche liegt innerhalb vorhandener Bebauung, eine Zersiedelung der freien Landschaft wird vermieden.

---

<sup>2</sup> „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ostpreußenstraße, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ Grünkonzept, Coesfeld, Oktober 1999, überarbeitet Februar 2000

Die Realisierung des Projektes bringt eine Versiegelung bisher überwiegend begrünter Flächen mit sich. Dadurch wird die belebte Bodenzone reduziert, ebenso die Grundwasserneubildungsrate. Es werden Bäume gefällt und die Rasenfläche sowie Ziergehölze überplant. Es handelt sich um Pappeln, Birken und Obstbäume, einen Ahorn und eine Lärche, also überwiegend um Arten mit einem geringeren Lebenszyklus. Erhalten bleibt die geschnittene Hecke auf der Ostgrenze als Eingrünung und Abschirmung der benachbarten Kleingartenanlage.

Die Ausgleichbarkeit des Eingriffs ist gegeben, die Biotoptypen sind in einem Zeitraum von 25 - 30 Jahren wiederherstellbar. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffes und grünordnerische Festsetzungen eingearbeitet. So kann vor Ort der Eingriff in den Wasserhaushalt reduziert werden und eine ausreichende Eingrünung der Maßnahme mittels Hecken und Einzelbäumen erreicht werden.

Der Wertzahl des Bestandes von 10.149 Punkten steht die Wertzahl des Zustandes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 9.908 Punkten gegenüber. Somit ist ein Ausgleich von 97,64 % erreicht. Da durch eine frühere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Sevinghausen, Flur 4, Flurstück 5, für den Vorhabenträger ein Kompensationsüberschuss erzielt wurde, kann das o.a. Defizit von 241 Punkten damit verrechnet werden. D.h. der Eingriff wird zu 100 % ausgeglichen.

Diese Verrechnung wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Umsetzung der im Maßnahmenkatalog aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge der Bauarbeiten im Plangebiet, also zeitgleich mit dem Eingriff, spätestens jedoch in der darauffolgenden Vegetationsperiode

## **8. Umweltbelange**

### **8.1 Lärmschutz**

Das Plangebiet liegt an der Ostpreußenstraße (K 9). Zur Beurteilung möglicher Lärmemissionen wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben<sup>3</sup>. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Vor den Nord-, West- und Südfassaden der Wohnhäuser 1 bis 6 werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von

- tagsüber 55 dB(A)
- nachts 45 dB(A)

---

<sup>3</sup> Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke & Partner GbR:  
„Geräuschimmissionsuntersuchung Straßenverkehr Be-Nr. 5023/99-1W,  
Dortmund Dezember 1999

um bis zu  $\Delta L = 12 \text{ dB(A)}$  im Tageszeitraum und  $\Delta L = 13 \text{ dB(A)}$  im Nachtzeitraum überschritten. Weiterhin ergeben sich vor den Nord- und Westfassaden der geplanten Häuser Nr. 7, 8 und 13 bis 17 Überschreitungen im Nachtzeitraum von  $\Delta L = 1 - 3 \text{ dB(A)}$ . Von allen anderen Fassaden, insbesondere bei den straßenabgewandten Fassaden werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Tages- und Nachtzeitraum unterschritten.

Aufgrund der festgestellten Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sind zur Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel in Aufenthalts- und Schlafräumen sekundäre Schallschutz-Maßnahmen für genannte Wohnhäuser festzulegen. Hierbei ist für die Auslegung der Außenbauteile wie Fenster, Außenwand und Dach von den jeweils vor den Fassaden festgestellten Beurteilungspegeln auszugehen. Zur Verminderung der Geräuscheinwirkung im Bereich der Freiflächen (Terrassenbereiche) der geplanten Wohnhäuser 1 - 6 sind aktive Schallschutz-Maßnahmen in Form von Schallschutzwänden anzulegen.

Sowohl die vorgeschlagenen aktiven als auch passiven Schallschutzmaßnahmen sind als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden.

## **8.2 Altlasten**

Auf dem Gelände befand sich eine Ziegelei. Es stehen Auffüllungen mit Bauschutt, Ziegelresten, Aschen und Schlacken an. Aus diesem Grund sind die Erdarbeiten durch einen Umweltgutachter zu begleiten. Der aufzubringende Oberboden ist gem. Bundes-Bodenschutzgesetz zu untersuchen. Probenahme und Parameter sind vorab mit dem Umweltamt zu klären.

Aufgrund der ungeklärten chemischen Zusammensetzung der Bodenauffüllungen ist eine Grundwasserbenutzung ausgeschlossen.

Der Planentwurf enthält eine dementsprechende Kennzeichnung.

## **8.3 Kampfmittel**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelräumdienst und bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes und einer Flak-Stellung. Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt<sup>4</sup>. Es sind vereinzelt Bombenabwürfe, jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen erkennbar. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Verfärbungen oder verdächtige Gegenstände festgestellt werden. Für diesen Fall wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über einen Hinweis vorsorglich auf die Meldepflicht beim Staatlichen Kampfmittelräumdienst hingewiesen.

---

<sup>4</sup>

Schriftliche Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.07.1999

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie soll durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt werden. Zugunsten der bestehenden Trafostation am Grundstück Ostpreußenstraße 235 sind auf den Flurstücken 194 und 193 Abstandsflächenbaulasten eingetragen (Baulast-Protokoll 9283).

Im Rahmen der Entwässerungsplanung<sup>5</sup> wurden die Möglichkeiten einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück überprüft. Hierbei ist folgendes Ergebnis festzuhalten:

Entlang der Ostpreußenstraße verläuft ein Mischwasserkanal der Stadt Gelsenkirchen, an dem das Wohngebiet nach Abstimmung mit der Stadt Gelsenkirchen und der Gelsenwasser AG angeschlossen werden kann. Für das Baugebiet ist insofern die Entwässerung im Mischsystem vorgegeben. Aufgrund der ermittelten geringen Versickerungsraten wird die Ausführung von Versickerungsanlagen nicht empfohlen. Zur Reduzierung des Regenabflusses werden die Garagen mit Gründächern ausgestattet. Die Garagenvorflächen werden mit Rasenfugenpflaster aus Betonstein mit 3 cm Rasenfugen hergestellt. Ebenso erhalten die Fußwege im Gebiet eine wasserdurchlässige Oberfläche.

Aufgrund der vorliegenden Untergrundsverhältnisse ist jegliche Form der Versickerung ausgeschlossen.

Eine Drainage des im Untergrund z.T. anstehenden Stauwassers mit nachfolgender Überleitung in den Kanal ist nicht zulässig.

Die Zustimmung zur beschriebenen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) wurde mit Schreiben vom 03.01.2000 vom Staatlichen Umweltamt Hagen erklärt.

### **9.1 Nahwärmeversorgung**

Vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist die VEBA Fernwärme GmbH daran interessiert, die geplante Bebauung mit Nutzwärme auf Basis dezentraler Kesselanlagen bzw. zentral versorgter Inselnetze zu versorgen.

## **10. Bergbauliche Einwirkungen**

---

<sup>5</sup> „Erschließung Ostpreußenstraße in Bochum-Wattenscheid - Erläuterungsbericht Entwässerung -„: Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke, August 1999

Im Bereich des Plangebietes hat umfangreicher Steinkohlenbergbau durch das im Jahre 1931 stillgelegte Bergwerk „Rheinlbe und Alma“ sowie durch das im Jahre 1983 stillgelegte Bergwerk „Zollverein“ stattgefunden. Die Gewinnung fand ausschließlich im Tiefbau statt. Aufgrund der Teufenlage des Abbaus und der Tatsache, dass seit der Stilllegung der Bergwerke mehr als 15 Jahre vergangen sind, kann davon ausgegangen werden, dass der Abbau heute nicht mehr auf die Tagesoberfläche einwirkt. Das Kreidemergel-Deckgebirge hat in diesem Bereich eine Mächtigkeit von ca. 100 m. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind Methangasaustritte an der Tagesoberfläche im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes bisher nicht festgestellt worden. Gasaustritte sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auch nicht zu erwarten.<sup>6</sup>

## **11. Denkmalschutz**

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nach heutigem Wissensstand nicht berührt.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über den Hinweis Nr. 1 vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

## **12. Teilungsgenehmigungen**

Mit dem Inkrafttreten des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 entfällt seit dem 01.01.1998 das bisherige zwingende Erfordernis der Genehmigung einer Grundstücksteilung durch die Gemeinde.

Gem. § 19 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB durch Satzung bestimmen, dass die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Durch die Sicherungsfunktion der Teilungsgenehmigung soll erreicht werden, dass nur Grundstücke entstehen, die auch unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind. Damit wird die Verwirklichung der Bebauungspläne gewährleistet.

Die Funktion der Teilungsgenehmigung in Plangebietes ist insbesondere im Hinblick auf die geänderte Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen wichtig. Hiernach findet im Plangebiet keine Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens mehr statt; mit der Teilungsgenehmigung entfielen somit jegliche Kontrollfunktion und die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Aus diesem Grunde wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgender Hinweis nachrichtlich übernommen:

---

<sup>6</sup> Schreiben des Landesoberbergamtes Nordrhein-Westfalen vom 05.01.2000

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

**13. Flächenbilanz**

Plangebietsgröße: ca. 0,6 ha

**14. Planverwirklichung**

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 des BauGB, der zwischen der Stadt Bochum und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, geregelt.

**15. Kosten**

Sämtliche durch das Planvorhaben ausgelöste Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.