

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.

STADT BOCHUM

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB (Entwurf)
zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 747 - Handwerksweg - für ein Gebiet zwischen den Grundstücken Zunftwiese 41 bis 51 und der Straße Handwerksweg

Inhalt:

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)
 - 1.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 1.3 Gebietsentwicklungsplan (GEP)
2. Ziele der Stadtentwicklungsplanung
 - 2.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 2.2 Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung
3. Flächennutzungsplanung
4. Bebauungsplan
 - 4.1 Geltungsbereich
 - 4.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlass
 - 4.3 Planverfahren
 - 4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
5. Planinhalt
 - 5.1 Wohnbebauung
 - 5.2 Erschließung
 - 5.3 Versorgung
 - 5.4 Vorhandene Infrastruktureinrichtungen
 - 5.5 Natur- und Landschaftsschutz
 - 5.6 Entwässerung
 - 5.7 Altlasten/Ausgasungen
 - 5.8 Immissionen
6. Kennzeichnungen
 - 6.1 Bergbau
7. Hinweise
 - 7.1 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen
 - 7.2 Bodendenkmäler
 - 7.3 Kampfmittelbeseitigung
8. Flächenbilanz
9. Vertragliche Regelungen
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 (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

1.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

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 Voraussetzungen für die 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.

Die Ziele der Landesentwicklung, die zugleich Vorgaben für die gemeindliche Planung darstellen, sind im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 05.10.1989 enthalten.

1.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Das Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16.05.89 macht - auf die beabsichtigten Planungen und Nutzungsdarstellungen bezogen - folgende Aussagen:

Gem. § 6 - Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden auf Siedlungsschwerpunkte - (Auszug)

sollen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Siedlungsstruktur auf Standorte mit Angeboten aller Infrastruktureinrichtungen (Siedlungsschwerpunkte) ausrichten.

Gem. § 7 - Siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung -

soll im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung eine siedlungsräumliche Schwerpunktbildung von Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen angestrebt werden, sofern sie dazu beiträgt, die Voraussetzungen für die nachhaltige Sicherung des Naturhaushaltes, für gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen, ausgewogene infrastrukturelle, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse sowie eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen.

1.3 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Ausbau der regionalen Infrastruktur soll der Sicherung ausreichender Arbeits- und Lebensbedingungen für die Bevölkerung des Planungsraumes dienen und einen sachgerechten Beitrag zur Verwirklichung der Zielsetzungen der regionalen Strukturpolitik im Rahmen einer planvoll geordneten räumlichen Struktur liefern. Für verschiedene Teilräume des Planungsraumes müssen, bedingt durch die unterschiedliche räumliche und strukturelle Situation, spezifische Entwicklungsaufgaben verfolgt werden.

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (GEP Bo/Her/Ha/En) des Regierungsbezirks Arnsberg liegt das Plangebiet in der Darstellung Wohnsiedlungsbereich.

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.

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 19

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

Ziel 20

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

Ziel 21

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

Innerhalb dieser Siedlungsbereiche hat sich die Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten.

Ziel 25

Zur Verbesserung des Wohnwertes in den Wohnsiedlungsbereichen sind die bestehenden Immissionsbelastungen durch technische und planerische Maßnahmen abzubauen. In Gemengelage kommt dabei der Standortsiche-

rung bestehender Nutzungen zunehmende Bedeutung zu.

2. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

2.1 Räumliches Ordnungskonzept

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 30.03.95 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.

2.2 Stadtentwicklungsplanung und Bevölkerungsentwicklung

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Gerthe, einem innerstädtischen Siedlungsschwerpunkt 3. Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb des Siedlungsschwerpunktes betrug am 01.01.99 11.374 Ew. Die Einwohnerzahl innerhalb des Funktionsbereiches wird nach der Prognose für das Jahr 2010 von heute 31.239 Ew. auf 31.440 Ew. gering ansteigen.

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
31.12.1997	401 699 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 Ew. 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 der prognostizierten geringfügig steigenden Bevölkerungszahl im Funktionsbereich des Siedlungsschwerpunktes Gerthe und des steigenden Anspruches an Wohnfläche ist zusätzlicher Wohnraum nötig.

3. 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 bedeutet dies die zweckmäßige Neuordnung und 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. 6 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

4. Bebauungsplan

Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 212 und ist hier im südlichen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf und im nördlichen Teil als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet, IV-geschossig, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,1, offene Bauweise, Flachdach) ausgewiesen.

4.1 Geltungsbereich

Die Bebauungsplanfläche liegt nordwestlich des Handwerksweges zwischen dem Wohnhaus Handwerksweg Nr. 20 und dem Kreuzungsbereich Zunftwiese mit dem Handwerksweg.

4.2 Bestandsaufnahme und Planungsanlass

Der Bedarfsträger für die Gemeinbedarfsfläche hat die Zweckbindung mangels Bedarf freigestellt. Die Gesamtfläche steht im Eigentum der Kesting Massivhaus GmbH und wird zur Zeit als landwirtschaftliche Ackerfläche bewirtschaftet. Der Vorhabenträger der jetzt geltenden Bebauung hat einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ausgearbeitet und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahme, zur Realisierung des Bauvorhabens sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichtet. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

4.3 Planverfahren

Einleitungsbeschluss im Ausschuss
für Stadtentwicklung, Arbeit und
Wirtschaft

08.12.98

Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Bürgerversammlung

02.06.99 bis 30.06.99
15.06.99

Die in der Bürgerversammlung vorgetragenen Anregungen beziehen sich im Wesentlichen auf die unzureichende Anzahl von Stellplätzen für die Altbebauung.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom

28.02. - 27.03.2000

Die Anregungen beziehen sich vorrangig auf Konflikte, die in dem Nebeneinander von gewerblicher/industrieller Nutzung (Kalksandsteinwerk) und dem Wohngebiet gesehen werden.

Vereinfachte Änderung gem. § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 BauGB (Verschiebung der Baugrenze im südlichen Planbereich außerhalb des Leitungsrechtes)

Anregungen hierzu wurden nicht vorgetragen.

4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Formell ist keine UVP erforderlich, da diese erst durchgeführt werden muss für Bebauungspläne, deren Aufstellungsverfahren ab dem 14.03.1999 eingeleitet wurde (maßgeblich ist der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Auch eine materielle Prüfung ergibt, dass angesichts der vorherigen Ausweisung des Gebietes als Bauland und der gering zu versiegelnden Fläche, die Bedingungen zur Durchführung einer UVP nicht gegeben wären.

5. Planinhalt

5.1 Wohnbebauung

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von insgesamt 26 II-geschossige Einfamilienwohnhäusern, die in Hausgruppen zwischen zwei und fünf Einheiten zusammengefasst werden sollen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit 0,8. Weitere Festsetzungen betreffen die Dachform (Satteldach) und die max. Firsthöhe von 11 m über Gelände.

Für die Gebäude 1 - 5 wird die Festsetzung "Mieteigenheime getroffen.

5.2 Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über den Handwerksweg. Zur Erschließung der Grundstücksfläche sind eine Straße mit Wendemöglichkeit und zwei befahrbare Wohnwege geplant. Die Anbindung ist für 16 WE über die geplante Straße an den Handwerksweg vorgesehen. 5 WE haben direkten Zugang zum Handwerksweg, weitere 5 WE werden über einen privaten Wohnweg angebunden.

Aufgrund der örtlichen Situation, die ein erhebliches Stellplatzdefizit aufweist, ist vor dem Hintergrund einer nachbarverträglichen Lösung vom Vorhabenträger ein erhöhter Stellplatzschlüssel zugrunde gelegt worden (notwendige Stellplätze: 26, vom Vorhabenträger geplante Stellplätze: 52). Hinzu kommen noch Besucherstellplätze an den Erschließungsstraßen).

Das geplante Baugebiet ist durch die Linien 308, 318, 333, 353, 364 und 367 der BoGeStra erschlossen.

Damit ist eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum und die benachbarten Nebenzentren gegeben.

An der westlichen Plangebietsgrenze ist ein öffentlicher Rad- und Fußweg mit Begleitgrün vorgesehen, der später in nördliche Richtung fortgeführt werden soll.

Zur Erschließung ist durch das Ing.-Büro für Tiefbau, Dipl.-Ing. Harry Krüger, Nordring 42 A, 45731 Waltrop ein Fachbeitrag Erschließung zum Vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Bochum-Hiltrop, Handwerksweg erstellt worden.

5.3 Versorgung

Vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist die VEBA Fernwärme GmbH daran interessiert, die Versorgung des Plangebietes mit Nahwärme auf Basis dezentraler Kesselanlagen bzw. zentral versorgter Inselnetze zu übernehmen.

Zur Sicherung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung werden die Hupterschließungsstraßen und die Stichstraßen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH belegt.

Sollte das Baugebiet an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden, oder wenn Telekommunikationsanlagen verändert/verlegt werden müssen, ist es für die Koordinierung mit dem Straßenbau und der Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich der Niederlassung Bochum, in 44782 Bochum, Ressort BBN 81, Telefon 0234/505-6462, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

5.4 Vorhandene Infrastruktureinrichtungen

- Kindergarten	Rosenbergstraße	ca. 800 m
- Grundschule	Frauenlobstraße	ca. 400 m
- Jugendzentrum	Kolpingplatz	ca. 150 m
- Kirchen	Frauenlobstraße	ca. 400 m
	Im Hagenacker	ca. 450 m
- Altenheim	Kolpingplatz	ca. 150 m
- Straßenbahnhaltestelle	Handwerksweg	ca. 100 m
- Bushaltestellen (333, 364, 367)	Im Hagenacker	ca. 300 m
- Nahversorgung	Im Hagenacker	ca. 600 m

5.5 Natur- und Landschaftsschutz

Der Landschaftsplan Bochum-Mitte/Ost sieht für den Entwicklungsbereich 1.4.3, der u.a. den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bochum-Hiltrop, Handwerksweg“ umfasst, die Erhaltung und Ergänzung vorhandener Gehölzstrukturen, insbesondere in den Randbereichen, zur ökologischen Vernetzung vor.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt in deren Randbereichen Fußwege verlaufen.

Im südlichen Teil des Plangebietes, im Einmündungsbereich des Handwerksweges in die Zunftwiese, hat sich ein keilförmiges Gebüsch aus überwiegend standortgerechten Gehölzen entwickelt. Auch im nördlichen Randbereich finden sich Gehölzreihen aus standortgerechten Gehölzen.

Für Maßnahmen, die einen Eingriff in Natur- und Landschaft darstellen, jedoch auf Flächen geplant sind, auf denen bereits Baurecht besteht, ist ein Ausgleich gem. § 1 a BauGB nicht erforderlich.

Die vom Planungsbüro Figge, Landschaftsplaner, Grünplaner, Tiefbauingenieure,

Wittener Straße 35 in 44575 Castro-Rauxel erarbeitete Stellungnahme zur Eingriffsregelung für das Bauvorhaben Bochum-Hiltrop, Handwerksweg sieht aus diesem Grunde eine Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit der gemäß Bebauungsplan Nr. 212 und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 747 zulässigen Nutzung vor.

Die ökologische Bewertung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 747 liegt um 2.560 Wertpunkte höher als die Bewertung des Bebauungsplanes Nr. 212. Obwohl dieser Entwurf im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 212 die Anlage von Verkehrsflächen vorsieht, liegt der Anteil der möglichen zu versiegelnden Flächen (Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen) lediglich um ca. 170 m² höher.

Die mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 747 vorgesehene Nutzung bedeutet somit gegenüber der ursprünglichen Planung für den Naturhaushalt keine Verschlechterung.

5.6 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser soll über Sammelleitungen dem vorhandenen Mischwasserkanal im Handwerksweg zugeführt werden.

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz muss das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnahe in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern die im Abs. 4 genannten Ausnahmen von der gesetzlichen Pflicht nicht greifen.

Zur Beantwortung der Frage, ob eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben ist, wurde eine Grundbaubewertung vom Erdbaulabor Dr. F. Krause, Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Harkortstraße 14, 48163 Münster erstellt.

Diese Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass das Regenwasser auf dem Grundstück in den Lössen nur bedingt versickert werden kann. Als Versickerungsvarianten werden daher wie in der Bewertung vorgeschlagen, tiefliegende Rigolenversickerungen vorgesehen. Die Bemessung der Rigolen erfolgt für ein Ereignis $r_{15,n} = 0,2$.

Weitere Details ergeben sich aus dem unter Punkt 5.2 angeführten "Fachbeitrag Erschließung"

5.7 Altlasten/Ausgasungen

Nördlich des Planbereiches sind Aufschüttungen bis zu 3 m bekannt. Auch im Plangebiet selbst sind Aufschüttungen geringeren Maßes vorgenommen worden.

Es wird daher die folgende textl. Festsetzung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 747 aufgenommen:

"Für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 747 sind im Rahmen der Erdarbeiten im Bereich der Baufenster chemische Analysen von Bodenproben (Oberboden) erforderlich. Aufgrund der potentiell vorhandenen Ausgasungen sind weiterhin Untersuchungen notwendig, ob unterhalb der Gebäude konstruktive Maßnahmen erforderlich werden, um ein ungehindertes Austreten von Methan und Kohlendioxid in die Atmosphäre zu gewährleisten."

Hierbei ist neben den Gehalten an Methan, Kohlendioxid und Sauerstoff auch der

jeweilige Luftdruck anzugeben.

Diese Untersuchungen sind mit dem Umweltamt der Stadt Bochum - Altlasten - abzustimmen.

5.8 Immissionen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 212 sah in einem Abstand von 95 m von der Grundstücksgrenze der Firma STEAG eine IV-geschossige Wohnbebauung vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 747 - Handwerksweg - sieht jetzt die Einfamilienhausbebauung in einem Abstand von der Grundstücksgrenze der Firma STEAG von ca. 80 m vor.

Aus dieser geringfügigen Entfernungsreduzierung resultiert eine Pegelerhöhung von $\Delta L = 1,5$ dB.

Als wesentlich gravierender wird jedoch die seinerzeit geplante viergeschossige Bebauung im Bebauungsplan Nr. 212 im Vergleich zu der jetzt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 747 - Handwerksweg - vorgesehenen **zweigeschossigen** Bebauung angesehen.

Die Geländetopografie würde bei der viergeschossigen Bebauung seinerzeit eine wesentliche stärkere Belastung der Obergeschosse bezogen auf die Geräuschimmissionen der STEAG ergeben haben.

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass die heutige Planung der Einfamilienhäuser im Bebauungsplangebiet „Handwerksweg“ keine Verschärfung der Geräuschimmissions-Situation gegenüber der seinerzeitigen Planung darstellt.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die messtechnischen Untersuchungen in Verbindung mit den Schallausbreitungsrechnungen für die Lkw für das nächstgelegene geplante Wohngebäude eine noch deutliche Unterschreitung des Geräuschimmissions-Richtwertes von $IRW = 55$ dB(A) ergeben hat; wobei hier selbstverständlich das Beurteilungskriterium der neuen „TA-Lärm“ berücksichtigt wurde (Geräuschimmissions-Untersuchung des Ingenieurbüros für Akustik und Bauphysik Schwetcke & Partner GBR zum Bebauungsplan „Handwerksweg“ 44805 Bochum Hiltrop vom 29.11.99).

Die sogenannte „Verschärfung“ der TA-Lärm durch Berücksichtigung von **Ruhezeitzuschlägen** in verschiedenen Zeiträumen des Tages gilt für alle Gewerbebetriebe und kann daher nicht zum Anlass genommen werden, höhere Geräuschimmissions-Richtwerte zu fordern.

Laut Genehmigungsbescheid für das Kalksandsteinwerk vom 23.01.1992 sind an dem Messpunkt Zunftwiese Nr. 17 bereits die Richtwerte 55/40 dB(A) einzuhalten.

6. Kennzeichnungen

6.1 Bergbau

„Unter den im gesamten 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 Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 BauGB)“.

7. Hinweise

7.1 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Festsetzungen

„Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 212 für ein Gebiet nordwestlich des Castroper Hellweges und nördlich des Kolpingplatzes, rechtsverbindlich seit dem 20.01.1971, aufgehoben.

7.2 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 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die 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 die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutz NW).

7.3 Kampfmittelbeseitigung

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.

8. Flächenbilanz

Gebäude und Nebenanlagen	3,408 m²
Straßenverkehrsfläche	880 m²
Ziergarten/strukturarm	2.272 m²
Gebüsch	300 m²
Gesamtfläche	6.860 m²

9. Vertragliche Regelungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich durch einen sog. "Durchführungsvertrag", der vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden muss, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegte Planung innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren.

10. Kosten

Durch die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 747 entstehen der Stadt Bochum keine Kosten, da alle Leistungen vom Vorhabenträger zu erbringen

sind.