

Vertreter der Bürgerinitiative: Jürgen Dassow, Dr. Axel Gillhaus, Bärbel Kube,  
Dr. Astrid Pletz, Dirk Urbach, Thomas Wörenkämper  
Ansprechpartner: Bärbel Kube, Am Kuhlenkamp 1, 44795 Bochum  
Tel.: 0234 / 4769634  
Mail: baerbelkube@web.de



Bezirksregierung Arnsberg  
Dezernat 35  
Frau Tanja Garbes  
Seibertzstr. 2  
59821 Arnsberg

### **Bebauungsplan Nr. 946 – ehem. Bahnhof Weitmar**

#### **hier: Antwort der Kommunalaufsicht zu Beschwerden gegen die Stadt Bochum - Diskussion**

Sehr geehrte Frau Garbes,

besten Dank für die am 17.04.2014 per E-Mail an uns übersandten Informationen, die wir am 17.03.2014 mit Hinweis auf das IFG NRW angefragt hatten. Unsere Anfrage erstreckte sich auf alle für Ihre Stellungnahme zu unseren Beschwerden gegen die Stadt Bochum hinsichtlich Rohstoffgewinnung ohne Genehmigung, Veruntreuung, Immissionsschutz und fehlerhafter Verfahrenswahl zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Da wir nach Durchsicht der überlassenen Unterlagen feststellen mussten, dass Sie leider nur sehr dürftig informiert wurden und Ihre Prüfung daher entsprechend oberflächlich ausgefallen ist, sehen wir uns genötigt, Ihre Antwort vom 12.03.2014 auf unsere Beschwerden gegen die Stadt Bochum vom 22. und 27.01., 06., 16. und 20.02. sowie 04.03.2014 zu kommentieren.

Zu unserem Befremden mussten wir feststellen, dass die umfangreichste Unterlage zu Ihrer Meinungsbildung eine Werbebroschüre des Investors aus dem Jahre 2012 ist. Wesentlich aussagekräftiger für den bisherigen Ablauf des von uns kritisierten Bebauungsplanverfahrens Nr. 946 wäre die Werbebroschüre des Investors 01/2013 (s. Anlage 1) gewesen, da hier ein Vertriebsbeginn Mitte 2014 wegen des angeblich bereits erfolgten Grundstückskaufs am ehemaligen Bahnhof Weitmar angekündigt wird – tatsächlich wurden erst 12/2013 Grundstücke von DB und Aurelis sowie 02/2014 Grundstücke von der Stadt Bochum erworben.

Zur leichteren Lesbarkeit dieses Schreibens wird bei den vom Bebauungsplan Nr. 946 betroffenen Grundstücken unterschieden zwischen (vgl. Anlage 2):

- Bahnhofsgelände (Flurstücke 774, 775, 822 und 3362; bisher Grundeigentum DB und Aurelis),
- Nordwaldgrundstück (Gemarkung Weitmar Flur 7, Teile von Fl.St. 744 und 256; bisher Grundeigentum Stadt Bochum)
- Schulgrundstück (Gemarkung Weitmar Flur 8, Fl.St. 263 und 264; bisher Grundeigentum Stadt Bochum)

Nachfolgend stellen wir abschnittsweise Ihre Antworten in *kursiver Schrift* vor unsere Kommentare zu Ihren Antworten.

## **Stellungnahme Kommunalaufsicht: Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren**

Sie befürchten, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden soll, um so die Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB zu umgehen.

Der Gesetzgeber hat das Instrument des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens unter anderem für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung geschaffen. Das gilt auch für Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Darüber hinaus sind auch solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Flächen dienen, einbezogen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. a (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 (Beteiligung der TÖB) abgesehen werden. Die Stadt Bochum hat jedoch im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans jedoch beschlossen, dass dieser Verfahrensschritt durchgeführt werden soll.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens haben Sie als Bürgerinnen und Bürger neben den TÖB also die Möglichkeit, zu dieser Planung unter anderem zu den Belangen Artenschutz, Immissionsschutz, Verkehrsaufkommen, Altlasten, Verlegung des Radweges usw. Stellung zu nehmen. Die Stadt Bochum hat dann im Rahmen der Abwägung das Für und Wider jedes einzelnen Punktes zu ermitteln und zu bewerten und die Planung ggfs. anzupassen. Einzelne kritische Punkte müssen ggfs. gutachterlich untersucht werden.

Sie bemängeln, dass durch die Wahl des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann. Ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht kann allerdings nur dann gewählt werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB genannten Schutzgüter besteht. Sollte sich im Verfahren allerdings herausstellen, dass eine entsprechende Beeinträchtigung vorliegt oder die Erstellung eines Umweltberichts unumgänglich ist, ist der Wechsel zu einem „regulären Bebauungsplanverfahren“ erforderlich.

Aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg ist, auch auf Grund der Würdigung der Aktenlage, ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB möglich, da die rechtlichen Voraussetzungen hierfür entsprechend gegeben sind:

- Die überbaubare Fläche ist < 20.000 m<sup>2</sup>
- Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer aufgegebenen Bahnliegenschaft
- Siedlungsbereiche grenzen zu 3 Seiten an  
(östlich: Gewerbebauten und Wohngebäude;  
südlich Wohngebäude;  
westlich Wohngebäude, daran angrenzend ein Deponiekörper)
- Abrundungsflächen (flächenmäßig untergeordnet), die räumlich in den Außenbereich hineinragen, können Gegenstand eines Bebauungsplans der Innenentwicklung sein.

Darüber hinaus stellt der Regionale Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr den Bereich als Wohnbaufläche/Allgemeiner Siedlungsbereich dar.

### **Kommentar BI Weitmar:**

Zunächst sei angemerkt, dass von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wohl keine Rede sein kann, wenn schon viele Monate vor der Bürgerversammlung die städtischen Grundstücksverkäufe „unter Freunden“ erledigt werden (s. Anlage 1 und unsere Ausführungen unten) und der Investor schon mal vorsorglich große Teile des Geländes rodet – wenngleich zeitweise ohne Genehmigung – und dadurch die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens gezielt verhindert.

In Ihren oben stehenden Erläuterungen wird die entscheidende Differenzierung zwischen Bahnhofsgelände (DB, Aurelis) und städtischen Grundstücken nicht gemacht bzw. die Einbeziehung der letzteren wird verschwiegen. Somit geht dieser Teil Ihrer Stellungnahme leider am Thema vorbei.

Die überbaubare Fläche ist mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> angegeben. Tatsächlich beträgt die Fläche, die versiegelt werden soll ca. 22.000 m<sup>2</sup>. Das Planungsamt hat die Ringstraße mit ca. 5000 m<sup>2</sup> schlicht nicht mitberechnet - ein einmaliger Vorgang in der Bochumer Planungsgeschichte, denn ansonsten wurde und wird bei Bauprojekten immer von der zu versiegelnden Fläche ausgegangen.

Es handelt sich nicht nur um die „Wiedernutzbarmachung einer aufgegebenen Bahnliegenschaft“ (Bahnhofsgelände) sondern auch um die Nutzbarmachung (= Zerstörung) eines ca. 50 Jahre alten ca. 5.230 m<sup>2</sup> großen Eichenmischwalds auf dem Nordwaldgrundstück und die Einbeziehung des 1.215 m<sup>2</sup> großen Schulgrundstücks. Sie vertrauen auf die Aussagen der Stadt Bochum, dass sich südlich des B-Plangebiets nur Wohngebäude befinden. Das ist nachweislich falsch, denn dort ist eine KFZ-Werkstatt ansässig, die auf Grund ihrer Lärmemissionen laut Abstandserlass NRW Anspruch auf eine Schutzzone von 100 m zur nächsten Wohnbebauung hat. Der östlich angesiedelte Getränkegroßhandel hat sogar einen Anspruch auf eine 200 m weite Schutzzone (Bestandsschutz).

Herr Müller behauptet in seiner E-Mail vom 06.03.2014, dass „das gesamte Plangebiet im gültigen RFNP als Allgemeiner Siedlungsbereich und Wohnbaufläche ausgewiesen“ ist. Der regionale Flächennutzungsplan stellt das Bahnhofsgelände in der Tat als Wohnbaufläche bzw. Allgemeinen Siedlungsbereich dar, aber eben nicht das Nordwaldgrundstück, das sich im Übergangsbereich zum ausgewiesenen Grünflächen- bzw. Landschaftsschutzgebiet befindet. Der uns übergebene Regionale Flächennutzungsplan ist sehr grob und man muss mit Toleranzen von ca. ± 30 m rechnen. Das Nordwaldgrundstück liegt genau in diesem Toleranzbereich und ist aufgrund der Zugehörigkeit zum Flurstück 744 wohl eher der Grünflächenbereich zuzuordnen.

Leider beziehen Sie sich in Ihrer Antwort nicht auf die Ihnen bekannte, eindeutige Aussage des unsere Kritik unterstützenden Umweltministeriums NRW, dass das beschleunigte Verfahren (§13a) in diesem Fall nicht angewendet werden darf, und das Festhalten an diesem Verfahren eine Klage gegen den Bebauungsplan rechtfertigt. Sind Sie sicher, dass §13a europarechtlich zulässig ist?

### **Stellungnahme Kommunalaufsicht: Wohnbaulandkonzept der Stadt Bochum**

*Entsprechend dem Wohnbaulandkonzept der Stadt Bochum soll Bauland (> 2000 m<sup>2</sup> Nettobauland) in der Regel nur ausgewiesen werden, wenn der Investor sich verpflichtet, mindestens 20 % der ausgewiesenen Wohnbaufläche nur nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Bochum und zu einem Kaufpreis, der mindestens 20 % unter dem Verkehrswert liegt, zu vermarkten.*

*Der mit dem Investor abzuschließende städtebauliche Vertrag (§ 11BauGB) soll hierzu entsprechende Regelungen treffen.*

### **Kommentar BI Weitmar:**

Bei dem Verkauf der beiden städtischen Grundstücke (Nordwaldgrundstück und Schulgrundstück) an den Investor zum pauschalen Verkaufspreis von nur 60 EUR/m<sup>2</sup> (s. Vorlage Nr. 20140110) gibt es einen eklatanten Widerspruch mit der Forderung des Wohnbaulandkonzepts, von diesen Grundstücken 20 % zu einem Kaufpreis von mindestens 20 % unter Verkehrswert zu verkaufen, um z. B. (sozial schwache) Familien mit Kindern beim Kauf eines Eigenheims zu fördern. Auf den städtischen Grundstücken sollen nach aktueller Bauplanung 13 plus x Grundstücke mit freistehenden Luxuseinfamilienhäusern errichtet werden, die für junge Familien auch bei einem 20 % unter dem Verkehrswert liegenden Grundstücks-Verkaufspreis unerschwinglich sein werden.

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 946 getätigten Grundstücksverkäufe der Stadt Bochum dienen ausschließlich der Förderung des Investors, was wir im nachfolgenden Absatz detailliert erläutern und kommentieren werden.

### **Stellungnahme Kommunalaufsicht: Veruntreuung**

*Sie werfen der Stadt Bochum Veruntreuung vor und begründen dies damit, dass das Grundstück für weniger als 30.000 € verkauft werden soll und das ohne öffentliche Ausschreibung.*

*Hierzu haben wir die Stadt Bochum beteiligt und um die Darlegung der städtebaulichen Kalkulation gebeten.*

*Aus den hier eingereichten Unterlagen wird ersichtlich, dass der von Ihnen angenommene Verkaufspreis nicht mit den Angaben der Stadt Bochum übereinstimmt.*

*Die Stadt Bochum konnte in Ihrer städtebaulichen Kalkulation glaubhaft darlegen, dass der veranschlagte Verkaufspreis sowie der Quadratmeterpreis anhand der üblichen Kriterien (Gutachterausschuss usw.) und Vorgaben ermittelt wurden. Darüber hinaus konnte die Nachvollziehbarkeit dieser Angaben von entsprechenden Fachabteilungen unseres Hauses bestätigt werden.*

*Dass die Stadt Bochum unter anderem die Aufbereitung der Flächen, die Erschließung sowie die Altlastensanierung dem Investor auferlegt, ist in Zeiten knapper Haushalte nicht unüblich und entspricht den Vorgaben des Wohnbaulandkonzeptes. Danach sind bei der Entwicklung von städtischem und privatem Bauland die Produktionskosten (Bebauungsplan, Erschließung, Infrastrukturmaßnahmen, sonstige Sanierungsmaßnahmen u. ä.) von den Eigentümern zu tragen. Bei größeren Entwicklungsflächen sollen Bauträgermodelle (Punkt 3 des Wohnbaulandkonzeptes 2008) genutzt werden.*

*Nach Prüfung des Sachverhaltes kommen wir außerdem zu dem Ergebnis, dass sowohl nach Europarecht als auch nach deutschem Recht (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen GWB) eine Öffentliche Ausschreibung (Vergabe) für diese Fläche nicht erforderlich ist.*

### **Kommentar BI Weitmar:**

Der in unserer Beschwerde wegen Veruntreuung genannte Verkaufspreis in Höhe von 30.000 EUR wurde von der BI Bahnhof Weitmar angenommen, da der Verwaltungsvorlage Nr. 20132852 zu entnehmen ist, dass die Stadt sich noch einen Verkaufserlös über Buchwert erhoffte. In der Sitzung des Wirtschaftsausschusses im Januar 2014 wurde von Herrn Ridder (Liegenschaftsamt) dann sogar nur ein Buchwert in Höhe von 11.000 € für das ca. 5.000 m<sup>2</sup> große Nordwaldgrundstück genannt.

Unsere Anfragen und die Tatsache, dass wir Sie (die Kommunalaufsicht) kontaktierten, hat dazu geführt, dass angeblich deutlich "nachgebessert" wurde und Verwaltung und führende Politiker verkündeten gegenüber der Presse, dass sich der Verkaufspreis im sechsstelligen Bereich befände, und die erste Ziffer des Betrages keine 1 wäre. Tatsächlich liegt der Verkaufspreis bei 70.800 € (mithin bei 13,54 €/m<sup>2</sup>), wie sich anhand der zwischenzeitlich bei uns eingegangenen Vorlage der Stadt Bochum Nr. 20140110 und der offiziellen Bodenrichtwertkarte einfach ermitteln lässt (s.u.).

Der vertraglich festgelegte Verkaufspreis wird in der Vorlage mit 60 EUR/m<sup>2</sup> für beide Grundstücke (Nordwald- und Schulgrundstück) mit einer Gesamtfläche von ca. 6.445 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage 2) angegeben, und selbst dieser Preis stellt nicht einmal ein Viertel des ortsüblichen Grundstückspreises für Bauland dar.

Herr Ralf Gesien (Stadt Bochum, Stadtplanung u. Bauordnung) verschweigt in seiner E-Mail-Antwort vom 24.01.2014 an Sie gezielt, dass es sich um mehrere Grundstücke (Nordwald- und Schulgrundstück) an verschiedenen Rändern des B-Plan-Gebiets handelt, die veräußert werden sollten und wurden. Gerade dies ist aber der kritische Punkt!

Auch Herr Ingbert Ridder (Stadt Bochum, Liegenschaften und Kataster) erläutert in seiner E-Mail vom 04.02.2014 nur, dass „die bisherige städtische Fläche sinnvollerweise im Zusammenhang mit den bereits von der Fa. Adams erworbenen Flächen der DB/Aurelis entwickelt werden sollte, auf eine Ausschreibung verzichtet und ein Einzelverkauf beschlossen werden soll“. Mit E-Mail vom 18.02.2014 zitiert Herr Ridder dann die Grundstücksrichtlinien der Stadt Bochum und betont, dass „das städtische Grundstück nur in Verbindung mit den bereits von der Fa. Adams erworbenen Grundstücken sinnvoll

zu entwickeln und zu erschließen ist“. Diese bisher einzige Begründung für den Verkauf der städtischen Grundstücke zum Preis von 60 EUR/m<sup>2</sup> ist nachweisbar unzulässig – abgesehen davon, dass auch bei Herrn Ridder nur von einem Grundstück die Rede ist:

1. Das nicht im Bebauungsplangebiet liegende Schulgrundstück am südwestlichen Rand des B-Plan-Gebiets liegt auf einer ca. 7 m höheren Geländestufe als das Bahnhofsgelände. Zudem ist es bereits vollständig auf seinem Höhengniveau zu der dem B-Plan-Gebiet abgewandten Seite (Karl-Friedrich-Straße) erschlossen, da hier bis in die 1970er Jahre ein Schulgebäude auf einem Festgesteinssockel stand. Die zur „sinnvollen Erschließung“ geplante Abgrabung bis auf das Niveau des ehemaligen Bahnhofsgeländes dient nur der Gewinnung von kostenlosem Schüttmaterial und ist mit hohen Risiken für die Anwohner verbunden (s. a. Thema Rohstoffgewinnung unten).
2. Das verkaufte Nordwaldgrundstück am nördlichen Rand des B-Plan-Gebiets könnte zwar nach Abgrabung der dortigen Geländestufe mit 2-5 m Höhe (auch hier geplante Festgesteinsgewinnung) zum B-Plan-Gebiet hin erschlossen werden aber genauso gut auch zum Innovationspark Springorum, da die alte Springorumallee - früher als Wirtschaftsweg des Kraftwerkes genutzt - bis zu einem Abstand von 5m an das B-Plan-Gebiet heranreicht. Auch hier fehlt also die von Herrn Ridder betonte Ausschließlichkeit.

Eine detaillierte Betrachtung des tatsächlichen Verkaufspreises der beiden städtischen Grundstücke stellt sich unter Berücksichtigung des gültigen Bodenrichtwerts für das Schulgrundstück an der Karl-Friedrich-Straße in Höhe von 260 EUR/m<sup>2</sup> folgendermaßen dar:

- $260 \text{ €/m}^2 * 1.215 \text{ m}^2 = 315.900 \text{ €}$  Verkehrswert Schulgrundstück

Tatsächlich bezahlt werden für beide Grundstücke (Nordwald- und Schulgrundstück) 60 EUR/m<sup>2</sup>:

- $60 \text{ €/m}^2 * 6.445 \text{ m}^2 = 386.700 \text{ €}$  Verkaufspreis beide Grundstücke (s. Vorlage 20140110)

Durch Subtraktion des Verkehrswerts des erschlossenen Schulgrundstücks vom Verkaufspreis beider Grundstücke erhält man den tatsächlichen Verkaufspreis des Nordwaldgrundstücks:

- $386.700 \text{ €} - 315.900 \text{ €} = 70.800 \text{ €}$  Verkaufspreis Nordwaldgrundstück (ca. 5.230 m<sup>2</sup>)

Der Grundstücksverkauf war ohne Zweifel ein Geschäft unter Freunden und die Kommunalaufsicht hätte dies erkennen müssen! Sie liegen also falsch mit Ihrer Annahme, dass noch kein städtischer Beschluss gefasst wurde, der seitens der Kommunalaufsicht zu beanstanden wäre.

### **Stellungnahme Kommunalaufsicht: Geplante Rohstoffgewinnung**

*Der Annahme einer geplanten Rohstoffgewinnung kann aus Sicht der Bezirksregierung nicht geteilt werden.*

*Bei der Abtragung des Festgesteins zur Herstellung eines Planums für das Baugebiet handelt es sich nicht um ein bergrechtlich genehmigungsbedürftiges Gewinnungsvorhaben. Der Tatbestand der Rohstoffgewinnung ist fraglich, da kein Rohstoff im Sinne des BBergG vorliegt. In Bezug auf die altbergbaulichen Verhältnisse war die Abt. 6 der Bezirksregierung im Jahr 2012 von der Stadt Bochum im Rahmen der Amtshilfe. um Stellungnahme. gebeten worden. Die in diesem Zusammenhang gegebenen Hinweise stellen sich durch ein Erkundungsprogramm, das keine altbergbaulichen Gefährdungen erbracht hat, als berücksichtigt dar.*

### **Kommentar BI Weitmar:**

Zunächst einmal sind wir dankbar, dass Sie den geplanten Festgesteinsabbau zunächst einmal bestätigen, da dies von der Stadt Bochum lange Zeit bestritten wurde. Ihre Einschätzung, dass es sich nicht um einen Rohstoff im Sinne des BBergG handelt teilen wir, insofern hatten wir bereits in unseren Beschwerden auf die in diesem Falle notwendige Genehmigung nach dem Abgrabungsgesetz NRW hingewiesen. Leider haben Sie dazu keine Stellung genommen.

Herr Ralf Gesien (Stadt Bochum) erläutert in seiner E-Mail-Antwort vom 24.01.2014 an Sie, dass die Rohstoffgewinnung nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist und es sich um einen Investor der Immobilienwirtschaft handelt. Genau das war unsere Kritik: eine nicht genehmigte Rohstoffgewinnung durch ein nicht fachkundiges Unternehmen ist als grob fahrlässig einzustufen.

Wir befürchten deshalb, dass der mit schwersten Erschütterungen verbundene Festgesteinsabbau auf den beiden städtischen Grundstücken (Nordwald- und Schulgrundstück) nördlich und südwestlich des Bahnhofsgeländes Leib und Leben der Anwohner gefährden und gravierende Schäden an deren Häusern verursachen wird. Dies insbesondere, da

1. bisher keine gutachterliche Untersuchung auf Altbergbau unter den städtischen Grundstücken (Nordwald- und Schulgrundstück) erfolgt ist und
2. in den städtischen Grundstücken (Nordwald- und Schulgrundstück) Hochdruck-Ferngasleitungen verlaufen, zu denen ein nicht ohne Erschütterungen möglicher Gesteinsabbau einen ausreichenden und in jedem Fall gutachterlich festzulegenden Sicherheitsabstand einhalten muss.

Zudem ist vor einem derart schwerwiegenden Eingriff in den Untergrund eine Bestandsaufnahme eventueller Vorschäden an rund 10 Gebäuden in der unmittelbaren Nachbarschaft durch den Investor zu finanzieren, um den Anwohnern eindeutige Klagen gegen die zu erwartenden Schäden im Zuge des Festgesteinsabbaus zur kostengünstigen Gewinnung von Schüttmaterial durch den Investor zu ermöglichen.

#### **Stellungnahme Kommunalaufsicht: Zerstörung der Naturoase/Wald/Baumschutzsatzung**

*Wie Sie bereits beschrieben haben, handelt es sich bei der städtischen Fläche im Norden zum Teil um eine Waldfläche, die auch als solche zu betrachten ist. In diesem Fall ist die Baumschutzsatzung nicht anwendbar. Die für eine Umwandlung erforderlichen Prüfungen sind im Rahmen des (vereinfachten) Bebauungsplanverfahrens durchzuführen, das zuständige Forstamt ist entsprechend zu beteiligen. Eine Waldumwandlungsgenehmigung als eigenständiges Verfahren ist dann nicht mehr erforderlich. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sollen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im Rahmen des städtebaulichen Vertrags festgelegt werden.*

#### **Kommentar BI Weitmar:**

Herr Müller behauptet mit E-Mail vom 06.03.2014, dass der gesamte Bereich des Bahnhofs Weitmar industriell vorgeprägt sei. Diese Behauptung ist in Bezug auf das Nordwaldgrundstück falsch, da die Druckluftleitung nachweislich exakt an der Grenze zum Bahnhofsgrundstück verlief. Es handelt sich ebenfalls nachweislich um einen Wald im Sinne des BWaldG auf gewachsenem Boden. Daher liegen also auch mit dieser Begründung nicht „die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines Bebauungsplanes nach §13a vor“.

Abgesehen davon dürfte mit der fadenscheinigen Begründung des Herrn Müller jeder Wald im südlichen Bochum (z. B. Weitmarer Holz, Lottental etc.) abgeholzt werden, da immer irgendwo eine Straße hindurchführt oder eine industrielle (altbergbauliche) Vornutzung bestand.

Nach Herrn Müller schließt „das Areal in keiner Richtung an größere natürliche Freiräume an“, was eindeutig falsch ist, da das Nordwaldgrundstück Bestandteil der Biotopverbundfläche VB-A-4509-008 ist (s.u.), die sich nach Norden hin großflächig erstreckt. Außerdem sei mit dem Investor „bereits vereinbart, ... , auf freiwilliger Basis die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen“.

Liegt hier etwas Schriftliches vor und wenn ja, warum wird es Ihnen nicht zur Verfügung gestellt? Wenn der naturschutzrechtliche Ausgleich bereits vereinbart ist und für ein normales Bebauungsplanverfahren „lediglich eine formale Umweltprüfung“ fehlt, warum wird sie dann nicht durchgeführt? Nach den

bisherigen Erfahrungen mit dem Investor brachten unverbindliche Absprachen folgende Ergebnisse (s.a. Pressemitteilungen [www.bahnhof-weitmar.de](http://www.bahnhof-weitmar.de)):

1. Baumfällungen auf dem Bahnhofsgelände ohne Genehmigung im Februar 2014
2. Durchführung von Erdarbeiten auf Grundstücken Dritter (RVR) sowie Einzäunung dieser ohne Genehmigung im März 2014
3. Rodung von Gehölz in der Brutzeit ohne Genehmigung sowie Ablagerung von Bodenaushub an nicht genehmigter Stelle im April 2014

Wieso sollte man sich also auf die mündliche Zusage des Investors zum freiwilligen naturschutzrechtlichen Ausgleich verlassen?

### **Stellungnahme Kommunalaufsicht: Biotopverbundfläche/Landschaftsplan**

*Teilbereiche des Plangebiets (Waldfläche) liegen in der Biotopverbundfläche VB-A-4509-008 – Siepentäler und Grünflächen im Raum Weitmar- Weitmark. Um Biotopverbundflächen rechtlich zu sichern und um einen Biotopverbund dauerhaft zu gewährleisten sind gem. Landschaftsgesetz (LG NW) § 2b Abs. 4 entsprechende Festsetzungen im Landschaftsplan erforderlich. Nach Auskunft der "Unteren Landschaftsbehörde" der Stadt Bochum schließt der rechtskräftige Landschaftsplan Bochum-West diese Biotopverbundfläche nicht mit ein. Auch die Entwicklungskarte des Landschaftsplans sieht keine Entwicklungsziele für dieses Areal vor. Der Bereich unterliegt in Folge dessen keinen Festsetzungen oder Restriktionen.*

### **Kommentar BI Weitmar:**

Im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) ist 2008 ein Steckbrief für die BO-14 genannte Fläche des ehemaligen Bahnhofs Weitmar erstellt worden. Darin wurden für Eingriffe in diese Fläche die Umweltauswirkungen für Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft als erheblich eingestuft. Auch für den Wasserhaushalt sind die Auswirkungen bei Versiegelungen von mehr als 1 ha (geplante Versiegelung 1,7 ha bzw. inkl. Ringstraße des Bebauungsplans 2,2 ha) erheblich.

Die somit insgesamt als erheblich einzustufenden Auswirkungen erfordern eindeutig eine formale Umweltprüfung!

### **Stellungnahme Kommunalaufsicht: Fazit**

*Aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg und auf Grund der Würdigung der Aktenlage ist das bisherige Vorgehen der Stadt Bochum nicht zu beanstanden und das weitere Bebauungsplanverfahren sowie dessen Bearbeitung durch die Stadt abzuwarten.*

*Wie bereits erwähnt haben Sie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als Bürgerinnen und Bürger neben den TÖB die Möglichkeit zu dieser Planung Stellung zu nehmen. Ich hoffe, dass ich die von Ihnen gewünschten Informationen mit diesem Schreiben liefern und zur Klarstellung der Angelegenheit beitragen konnte.*

### **Fazit BI Weitmar:**

Wir betrachten Ihre bisherige Stellungnahme zu unseren Beschwerden gegen die Stadt Bochum lediglich als vorläufig, da sie fast ausschließlich auf den falschen bzw. bewusst irreführenden Aussagen der Stadt Bochum beruht. Des Weiteren sind entgegen Ihrer Einschätzung seitens der Stadt Bochum sehr wohl Entscheidungen getroffen worden, die schwerwiegend fehlerhaft sind.

Wir fordern Sie deshalb erneut auf, insbesondere die gefallene Entscheidung zum Verkauf der städtischen Grundstücke, zur Wahl des Bebauungsplanverfahrens (§13a) und zum Eingriff in Natur

und Landschaft unabhängig und vollständig zu prüfen. Außerdem bitten wir Sie vorbeugend, den Aspekt der Rohstoffgewinnung ohne Genehmigung unter dem Aspekt der Sicherheit für Leib und Leben der Anwohner kritisch zu hinterfragen und diesbezüglich mahnend auf die Stadt Bochum einzuwirken.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Kube (für die Bürgerinitiative Bahnhof Weimar)

Bochum, den 04.05.2014