



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg

Bürgerinitiative Bhf. Weitmar  
z. Hd. Frau Kube  
Am Kuhlenkamp 1  
44795 Bochum

Datum: 12. März 2014  
Seite 1 von 8

Aktenzeichen:  
35.2.1-2.6-BO-1/14  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Frau Garbes  
tanja.garbes  
Telefon: 02931/82-2858  
Fax: 02931/82-40165

Seibertzstraße 2  
59821 Arnsberg

**Beschwerde gegen die Stadt Bochum: Rohstoffgewinnung ohne Genehmigung, Veruntreuung, Immissionsschutz, Fehlerhafte Verfahrenswahl**

Bebauungsplan Nr. 946 - Ehemaliger Bahnhof Weitmar

Ihre Eingaben vom 22. u. 27.01, 06., 16. und 20.02.2014, 04.03.2014

Sehr geehrte Frau Kube,  
sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben sich an die Bezirksregierung Arnsberg gewandt, da Sie Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 946 – Ehemaliger Bahnhof Weitmar und eine damit verbundene geplante „Rohstoffgewinnung“ ohne Genehmigung in diesem Bereich haben.

An dieser Stelle erlaube ich mir, Sie darauf hinzuweisen, dass Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) von den Kommunen in eigener Verantwortung aufzustellen sind. Dieses Recht der Kommunen, das mit dem Begriff der Planungshoheit umschrieben wird, ist durch Art. 28 des Grundgesetzes garantiert und schützt die Kommunen weitgehend vor Eingriffen durch andere Planungsträger und Behörden.

Hauptsitz:  
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de  
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:  
08.30 – 12.00 Uhr  
und 13.30 – 16.00 Uhr  
Freitags von  
08:30 – 14.00 Uhr

Konto der Landeskasse Düsseldorf bei der Landesbank Hessen-Thüringen:  
4008017  
BLZ 30050000  
IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17  
BIC: WELADED  
Umsatzsteuer ID:  
DE123878675





Das Ermessen der Kommune bei der Festlegung des Inhalts der Bauleitpläne ist allerdings durch die Pflicht zur Beachtung geltender Rechtsvorschriften eingeschränkt. Die Kommune hat bei der Aufstellung eines Bauleitplanes unter anderem die Grundsätze des § 1 Abs. 5, 6 und 7 des Baugesetzbuch (BauGB) zu beachten. Danach ist der Inhalt der Bauleitpläne, also auch der städtebauliche Entwurf allein von der Kommune in sachgerechter Abwägung der bei der Planaufstellung zu berücksichtigenden Belange festzulegen.

Ein Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren für Bebauungspläne, das mir die Prüfung der Einhaltung dieser Rechtsvorschriften vor Inkrafttreten der Bebauungspläne ermöglichte, findet nach dem Willen des Gesetzgebers nicht mehr statt.

Für den hier betroffene Bebauungsplan Nr. 946 – „Ehemaliger Bahnhof Weitmar“ wurde am 03.07.2013 vom Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst. Darüber hinaus wurde ebenfalls beschlossen, dass eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (TÖB) sowie eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden soll.

Dieser Beschluss wurde bisher noch nicht bekannt gemacht. Laut Aussage der Stadt Bochum soll dies im Frühjahr 2014 erfolgen.

#### **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 im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans jedoch beschlossen, dass dieser Verfahrensschritt durchgeführt werden soll.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahren 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. anpassen. 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 beschleunigte 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 Umweltberichtes 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 Grundstücksfläche ist  $< 20.000 \text{ m}^2$
- 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.

#### **Wohnbaulandkonzept der Stadt Bochum:**

Entsprechend dem Wohnbaulandkonzept der Stadt Bochum soll Bauland ( $> 2000 \text{ m}^2$  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 (§ 11 BauGB) soll hierzu entsprechende Regelungen treffen.

Seite 5 von 8

**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.

Seite 6 von 8

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.

#### **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 „Gewinnung“ ist fraglich, da kein Bodenschatz im Sinne des BBergG vorliegt.

In Bezug auf die (alt-) bergbaulichen 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.

#### **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 nicht dann nicht mehr erforderlich. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sollen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im Rahmen des städtebaulichen Vertrags festgelegt werden.

#### **Biotopverbundfläche/Landschaftsplan:**

Teilbereiche des Plangebiets (Waldfläche) liegen in der Biotopverbundfläche VB-A-4509-008 - Siepentäler und Grünflächen im Raum Weitmar-Weitmarmark. 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.

#### **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 deren 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.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
(Tanja Garbes)