

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 4 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

## STADT BOCHUM

### Bebauungsplan Nr. 169 I a

### - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169 I -

für ein Gebiet zwischen den Straßen "Unterm Schrick" und Haarholzer Straße  
Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

#### Gliederungsübersicht

- 1 **Räumlicher Geltungsbereich**
- 2 **Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 3 **Historische Entwicklung / Bestandsituation**
- 4 **Übergeordnete Planungen**
  - 4.1 Ziele der Regionalplanung
  - 4.2 Ziele der Stadtentwicklungsplanung
- 5 **Planverfahren**
- 6 **Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung/  
Abwägungsergebnis**
- 7 **Planinhalt**
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 7.4 Bauweise
  - 7.5 Wohnungen
  - 7.6 Spielplatz
  - 7.7 Lärmschutz
  - 7.8 Örtliche Bauvorschriften
  - 7.9 Erschließung
  - 7.10 Kennzeichnungen
  - 7.11 Hinweise
- 8 **Untergrund/Bergbau**
- 9 **Natur und Landschaft**
- 10 **Kosten**
- 11 **Flächenbilanz**
- 12 **Gutachten**

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 5 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169 I a erstreckt sich auf einen Bereich zwischen den Straßen "Unterm Schrick" und Haarholzer Straße. Die Straße "Rotteland" durchschneidet das Plangebiet, so dass sich zwei voneinander getrennte Baufelder ergeben.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 169 I, der ein Gebiet südlich der Voßkuhlstraße und der Haarstraße, westlich der Grundstücke Haarholzer Straße 52c, 110 und 116, nördlich Hevener Straße (bis Haus-Nr. 93), nördlich und östlich der Kemnader Straße, östlich der Straße "Leitmannswiese" (vormals "Im Mittelstiepel") und östlich der Surkenstraße (von Haus-Nr. 54 bis Haus-Nr. 60 a) umfasst.

## 2 Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 I a ist die bereits seit geraumer Zeit beabsichtigte Nutzung der zum Teil brachliegenden städtischen Flächen im Plangebiet für den Wohnungsbau.

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus der Tatsache, dass der bisher bestehende Bebauungsplan Nr. 169 I für das Plangebiet zwei Gemeinbedarfsflächen ausweist, für die kein Bedarf mehr besteht. Die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist nur über die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes möglich.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Spielplatz in seinem Bestand planungsrechtlich zu sichern und auf den brachliegenden bzw. privat genutzten Flächen insgesamt 9 Einfamilienhäuser zu errichten.

## 3 Historische Entwicklung/Bestandsituation

Der heutige Siedlungsbereich "Schrick" beidseits der Haarholzer Straße wurde bis in die 1960er Jahre überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Zudem ging hier in frühindustrieller Zeit teilweise oberflächennaher Bergbau um.

Durch die Bebauungspläne Nr. 169 I (westlicher Bereich der Siedlung) und 169 II (östlicher Bereich der Siedlung) wurde im Jahre 1972 die Erschließung des Geländes für den Wohnungsbau vorbereitet. Aufgrund der Größe des neuen Siedlungsbereiches war die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen in möglichst zentraler Lage geplant. So sollte im Mündungsbereich zwischen Haarholzer Straße und der Straße "Rotteland" eine Schule errichtet werden, nördlich davon eine kirchliche Einrichtung. Es hat sich jedoch früh gezeigt, dass kein ausreichender Bedarf für einen tragfähigen Betrieb der Einrichtungen bestand. Deshalb blieben die betreffenden Grundstücke unbebaut.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 6 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Auf dem geplanten Schulgelände wurde in den 1970er und 1980er Jahren daraufhin ein großflächiger Spielplatz mit diversen Spiel- und Sportanlagen, zum Teil in Eigenarbeit der Anwohner, errichtet. Neben Spielmöglichkeiten für Kinder werden hier auch Spiel- und Sporteinrichtungen für Jugendliche angeboten. Im einzelnen handelt es sich um einen Bolzplatz, ein Spielfeld mit einem Basketballkorb ("Streetball-Feld") und eine Tischtennisplatte. Aufgrund des großen Einzugsgebietes des Spielplatzes wird dieser rege genutzt.

Das bereits zum Zeitpunkt der erstmaligen Bebauungsaufstellung vorhandene Gebäude Haarholzer Str. 9a wird von der Stadt Bochum für Wohnzwecke vermietet.

Die Bestandsgebäude "Unterm Schrick" 6 und 8 wurden jeweils im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 169 I gem. § 31 BauGB genehmigt.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Ziele der Regionalplanung

Das Plangebiet liegt nach dem gültigen Gebietsentwicklungsplan für das Mittlere Ruhrgebiet innerhalb eines "Allgemeinen Siedlungsbereiches". Die Nutzung von Innenbereichsflächen für den Wohnungsbau entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung.

### 4.2 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

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 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, 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 Einzugsbereich des Siedlungsschwerpunktes Weitmar-Mark, einem innerstädtischen Schwerpunkt der dritten Größenordnung (Typ C). Die Einwohnerzahl innerhalb dieses Siedlungsschwerpunktes und seines Einzugsbereichs betrug am 01.01.2004 17.568 Einwohner. Nach der derzeit gültigen Prognose für das Jahr 2010 wird die Einwohnerzahl auf ca. 16.890 Einwohner sinken.

Mit der beabsichtigten Wohnbebauung soll die vorhandene Infrastruktur gestützt werden.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

## 4.3 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 Flächen 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 nachhaltige 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 Flächennutzungsplan beinhaltet im Planbereich die Darstellung "Wohnbaufläche" sowie zwei Signaturen mit den Zweckbestimmungen - Schule - sowie - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen -.

Zur Realisierung der geplanten Nutzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bochum im Parallelverfahren erforderlich. Ziel ist die Darstellung einer Wohnbaufläche sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spielplatz -. Da die Grundzüge des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Bochum hierdurch nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

## 5 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 169 I wurde am 16.12.1972 rechtsverbindlich. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 169 I a als erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 169 I erfolgte in der Sitzung des Rates der Stadt Bochum vom 12.11.1992. Der Beschluss des Rates wurde am 14.01.1993 öffentlich bekannt gemacht.

Da das Verfahren seinerzeit nach den Vorschriften des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErlG) begonnen wurde, konnte auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Den Bürgern wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 25.01.1993 bis 08.02.1993 Gelegenheit zur Erörterung gegeben (Art. 2 § 2 Abs. 2 WoBauErlG). Aufgrund des Art. 2 § 2 Abs. 3 WoBauErlG konnte die Auslegungszeit auf zwei Wochen verkürzt werden.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Der Beschluss des Rates vom 12.11.1992 über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde am 14.01.1993 öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch einen Anhörungstermin am 09.11.1992 (Art. 2 § 2 Abs. 5 WoBauErlG).

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurde der Planentwurf geändert und gem. § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 BauGB den betroffenen Bürgern mit Schreiben vom 23.08.1993 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Da jedoch auch zu dieser Änderung Anregungen vorgebracht wurden, erfolgte eine nochmalige Überarbeitung des Planentwurfes in Bezug auf die Baugrenzen und textliche Festsetzungen. Hiervon waren die Grundzüge der Planung betroffen, so dass entsprechend des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft vom 15.04.1997 eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 01.08.1997 bis zum 01.09.1997 erfolgte. Der Beschluss über die Planauslegung wurde am 24.07.1997 öffentlich bekannt gemacht.

Auch während der zweiten öffentlichen Auslegung gingen wieder zahlreiche Anregungen der Bürger sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ein. Es wurden im wesentlichen folgende Anregungen bzw. Stellungnahmen vorgebracht:

- Zur Vermeidung von Verschattungen der benachbarten Wohnhäuser solle im Bebauungsplan folgende Festsetzung aufgenommen werden:  
"Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 2 Metern von der Giebelaußenwand einhalten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf 40% der Länge der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Der höchste Punkt der Gauben darf nicht höher liegen als 2 Meter unter der Firshöhe des Hauptdaches."
- Der Bolzplatz an der Haarholzer Straße solle im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.  
Der Bolzplatz würde auch an Sonn- und Feiertagen ohne zeitliche Einschränkung genutzt werden. Auch Erwachsene würden den Bolzplatz nutzen. Insbesondere der Lärm, der durch den Aufprall von Bällen auf den Stahlzaun entsteht, sei für die Anlieger mit erheblichen Lärmbelästigungen verbunden. Es wird vorgeschlagen, den Bolzplatz an einen anderen Ort zu verlagern.  
Der Bolzplatz entspräche auch nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 169 I.
- Die flächenmäßige Beschneidung des vorhandenen Spielplatzes solle wegen mangelnder Alternativen in Stiepel unterbleiben. Die teilweise Bebauung des Spielplatzes gehe an den elementaren Bedürfnissen der Bürger vorbei.  
Der vorhandene Spielplatz im Plangebiet sei einer der meistgenutzten im Stadtgebiet. Die bislang als Gemeinbedarfsfläche "Schule" ausgewiesene Fläche zwischen Haarholzer Straße und der Straße "Rotteland" solle auch weiterhin in vollem Umfang als Gemeinbedarfsfläche erhalten bleiben (Sammelanregung mit ca. 140 Unterzeichnern).

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Nach der Planauslegung im Jahre 1997 ruhte das Verfahren einige Jahre.

Ein dringender Wohnbedarf i. S. d. WoBauErlG besteht in Bochum nicht mehr. Daher fanden die besonderen Verfahrensregelungen dieses Gesetzes im weiteren Verfahren keine Anwendung mehr.

Im Frühjahr 2005 wurde vom Planungsamt ein neues Bebauungskonzept entwickelt, das die Errichtung von insgesamt 13 Einfamilienhäusern im Plangebiet vorsah. Für diese Bebauung sollten Teile des derzeit vorhandenen Spielplatzes in Anspruch genommen werden (Böschung und Streetball-Feld).

Wegen des geänderten Bebauungskonzeptes und der mehrjährigen Verfahrensverzögerung wurde von der Bezirksvertretung Süd zu einer Bürgerinformationsveranstaltung eingeladen, die am 06.07.2005 in den Räumlichkeiten der Gräfin-Imma-Schule stattfand.

Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde deutlich, dass bei den Bürgern erhebliche Bedenken gegen die Inanspruchnahme von Flächen des Spielplatzes bestehen. Insbesondere wurde gefordert, dass die Sportanlagen für Jugendliche mangels Alternativen in Stiepel am Standort erhalten bleiben sollten.

Infolge der Bedenken der Bürger wurde das Bebauungskonzept wiederum geändert. Die Wohnbebauung wurde auf 9 Einfamilienhäuser reduziert, die sich nunmehr ausschließlich auf den brachliegenden Flächen im Bereich der Straße "Unterm Schrick" und auf der bislang privat genutzten Flächen des Hauses Haarholzer Straße 9a befinden. Die Spielanlagen bleiben somit vollständig erhalten.

Der überarbeitete Planentwurf wurde in der Zeit vom 23.09. bis 24.10.2005 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 15.09.2005 öffentlich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 19.09.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange über die Auslegung benachrichtigt.

Die vorgebrachten Anregungen hatten im wesentlichen folgenden Inhalt:

- Hinsichtlich der Privatisierung der Straße "Unterm Schrick" in ihrem Verlauf entlang der Häuser "Unterm Schrick" Nr. 7 und 9 wurde folgendes angefragt:  
Welches öffentliche Interesse besteht bezüglich der Straßenprivatisierung?  
Wird die zukünftige Privatstraße zuvor hergestellt und saniert? Wer würde die Kosten dafür tragen?  
Wie wird die verkehrsgerechte Erhaltung der Straßenfläche nachhaltig gesichert?  
Wie würde das Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit gesichert?  
Wer würde bei Wegunfällen auf dieser Privatstraße haften?  
Wer wird Eigentümer der Privatstraße sein?  
Es wurde angeregt, die Straße "Unterm Schrick" im Verlauf der Hausgrundstücke Nr. 7 und 9 nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169 I a zu übernehmen.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

- Das Gelände östlich des Grundstücks "Unterm Schrick" Nr. 9 sollte nicht als private Stell- und Garagenfläche sondern als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen werden. Zudem sollten Garagen dort ausgeschlossen werden.
- Das Baugebiet nördlich der Straße "Rotteland" sollte als reines Wohngebiet i.S.d. § 3 BauNVO ausgewiesen werden.

Die Entscheidung des Rates zu den vorgebrachten Anregungen spiegelt sich in den nachfolgenden Punkten dieser Begründung wieder.

Zur Berücksichtigung der Anregung über den Ausschluss von Garagen auf der Fläche östlich des Hauses "Unterm Schrick" Nr. 9 wurde ein Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 169 I a beschlossen. Da von dieser Änderung lediglich das städtische Grundstück betroffen ist, war eine erneute Bürgerbeteiligung i.S.d. § 3 Abs. 3 BauGB hierfür nicht erforderlich.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 12.11.1992 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169 I a um die Fläche der Straße "Unterm Schrick" in ihrem Verlauf entlang der Hausgrundstücke "Unterm Schrick" 7 und 9 erweitert, da dieser Teil der Straße privatisiert werden soll.

Da das Planverfahren bereits im Jahre 1992 eingeleitet wurde, wurde dieses gem. § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung des Baugesetzbuches vor dessen Änderung durch das Europarechtsanpassungsgesetz vom 24.06.2004 zu Ende geführt.

Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung i. S. d. Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde verzichtet, weil im vorliegenden Falle lediglich bereits rechtsverbindlich festgesetzte Baugrundstücke überplant werden. Die Schwellenwerte der Anlage 1 des UVPG werden deutlich unterschritten.

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bochum entwickelt ist, wurde dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur 123. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte zusammen mit dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes. Im Gegensatz zum Bebauungsplanverfahren wurde das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 durchgeführt. Durch die 123. Änderung des Flächennutzungsplanes werden dessen Grundzüge nicht berührt, so dass dieses im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden konnte.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 169 I a werden alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 169 I, aufgehoben.

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen wurden in der Beschlussvorlage 20052697/00 zur Sitzung des Rates am 24.11.2005 in den Änderungsplan Nr. 1 nachrichtlich übernommen.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Beschlossen wurde in der Sitzung des Rates am 24.11.2005 der Grundrissplan und der Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 169 I a.

Aufgrund einer aktuellen Rechtsprechung zu dem Satzungsbeschluss eines anderen Bebauungsplanes der Stadt Bochum ist nunmehr bekannt, dass die Gerichte bei Beschluss sowohl eines Grundrissplanes als auch eines Änderungsplanes eine mangelnde Eindeutigkeit der Bebauungsplanaussagen bemängeln. Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 07.11.2005 benennt das Vorhandensein von zwei Planurkunden als Fehler. Infolge der Unklarheit bei den Planurkunden sieht das Gericht den überprüften Bebauungsplan als unwirksam an.

Der hier vorliegende Fehler von zwei beschlossenen Planurkunden soll in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durch den Bebauungsplan Nr. 169 I a, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1, behoben werden. Nach dieser Vorschrift ist es auch möglich, den Plan rückwirkend in Kraft zu setzen.

## **6 Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung/Abwägungsergebnis**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Zweck des Bebauungsplanes Nr. 169 I a ist die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Spielplatzes in seinem Bestand sowie die Nutzung der zur Zeit brachliegenden oder mindergenutzten Flächen im Plangebiet für den Einfamilienhausbau.

Die Bereitstellung von größtenteils bereits erschlossenem Wohnbauland innerhalb eines gewachsenen Wohnquartiers mit überdurchschnittlich guten Wohnverhältnissen trägt dem in § 1a Abs. 1 BauGB niedergelegten Ziel der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" Rechnung. Durch die Nutzung innerstädtischer Nachverdichtungspotenziale kann die vorhandene soziale und technische Infrastruktur effizienter genutzt und gleichzeitig die noch unbebauten Landschaftsräume vor der Inanspruchnahme durch Siedlungstätigkeit bewahrt werden.

Gleichzeitig wird durch die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Wohnbauland der gerade im Ruhrgebiet zu beobachtenden Bevölkerungsabnahme bei gleichzeitig zu konstatierenden Suburbanisierungsprozesse in den Umlandgemeinden entgegengewirkt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass trotz der zu weiten Teilen entspannten Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt auch in Zukunft ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen bestehen wird. Dies ist auf den steigenden Wohnflächenverbrauch pro Einwohner sowie auf

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

neue Formen des Zusammenlebens der Bevölkerung, die neue, differenzierte Anforderungen an den Wohnungsmarkt nach sich ziehen, zurückzuführen. Außerdem haben Untersuchungen für Bochum gezeigt, dass vor allem die Gruppe der selbstnutzenden Bauherren wegen eines teilweise unzureichenden Angebotes in Bochum in Nachbargemeinden abwandert.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass durch die Nachverdichtung der Siedlung einer negativen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt, der Landschaftsraum geschont und die vorhandene kommunale Infrastruktur besser ausgelastet wird. Die Planung wird daher in besonderem Maße dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht. Zudem lässt sich die Planung schnell und ohne großen finanziellen Aufwand für die Stadt Bochum umsetzen.

Dennoch wirkt sich der Bebauungsplan auch negativ auf bestimmte öffentliche und private Belange aus, die in die Abwägung einzustellen sind:

- Der vorhandene Bolzplatz und das Streetball-Feld können sich wegen des Spiellärms negativ auf die geplante Wohnbebauung auswirken.
- Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Nordhang) und der zum Teil geringen Höhe der Gebäude in der Nachbarschaft besteht die Möglichkeit, dass Neubauvorhaben zu Verschattungen benachbarter Gebäude führen.
- Das Bestandsgebäude Haarholzer Straße 9a muss bei einer Neubebauung des Grundstücks abgerissen werden.

Die genannten Auswirkungen sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch ausgleichende Maßnahmen in dessen Vollzug minimiert werden. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant:

Aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Abstände zwischen den Freizeitanlagen (Bolzplatz, Streetball-Feld) können für die neue Wohnbebauung an der Haarholzer Straße die für "Allgemeine Wohngebiete" geltenden Orientierungswerte nicht an allen Immissionsorten eingehalten werden. Da der Standort durch die bestehenden Freizeitanlagen bereits vorbelastet ist, eine Verlagerung dieser Anlagen innerhalb der Siedlung "Schrack" nicht möglich ist und in der Nachbarschaft eine hohe Akzeptanz der Anlagen besteht, ist die Überschreitung der Orientierungswerte im vorliegenden Falle zu rechtfertigen. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen am Bolzplatz sowie passive Schallschutzmaßnahmen an den neuen Wohngebäuden werden unzumutbare Lärmbelästigungen ausgeschlossen.

Im Einzugsgebiet des Spiel- und Bolzplatzes wohnten im Jahre 1997 rund 5.100 Personen. Sowohl der Bolzplatz als auch das Streetball-Feld sind im Stadtteil Stiepel die einzigen nutzbaren Anlagen dieser Art. Ihnen kommt speziell für Jugendliche eine hohe Bedeutung als Ort der Freizeitgestaltung und Kommunikation zu. Die Anlagen stellen daher eine zur Befriedigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung im Ortsteil wichtige Einrichtung dar. Die Verlagerung der Anlagen an einen anderen Standort ist wegen des Fehlens geeigneter Flächen und aus finanziellen Gründen auf absehbare Zeit nicht möglich.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwälle werden nicht festgesetzt, da für diese Maßnahmen Flächen des Spielplatzes in Anspruch genommen werden müssten, die "Einfriedung" der neuen Wohngrundstücke durch die Wälle die Wohnqualität mindern würde, das Stadtbild beeinträchtigt werden würde, Baumrodungen erfolgen müssten und eine faktische Lärminderung nicht gewährleistet werden könnte, da die Wälle selbst zum Spielen genutzt werden könnten.

Da der Bolzplatz und die Streetball-Anlage nach den heutigen Richtlinien nicht mehr zulässig wären, werden diese nicht gesondert im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Durchführung der Lärmschutzmaßnahmen und zur Erneuerung der Anlagen wird jedoch ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt.

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen am Bolzplatz führen auch zu einer Reduktion der Lärmbelastung bei der vorhandenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft. Somit trägt der Bebauungsplan zu einer allgemeinen Verbesserung der Immissionssituation bei.

Der Verschattung benachbarter Grundstücke durch die Neubebauung soll durch eine Begrenzung der Höhe der Gebäude, die Festlegung der Dachform und den Ausschluss von störenden Dachaufbauten vermieden werden. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die zulässige Höhenentwicklung baulicher Anlagen deutlich reduziert wird und dass über die im Bauordnungsrecht verankerte Abstandsflächenregelung dem öffentlich-rechtlichen Nachbarschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Das Bestandsgebäude Haarholzer Straße 9a, das von der Stadt Bochum vermietet wird, muss bei einer Neubebauung abgerissen werden. Da die geplante Wohnbebauung jedoch in mehreren Bauabschnitten realisiert werden kann, ist eine vorzeitige Kündigung des Mietvertrages nicht zwingend erforderlich.

## 7 Planinhalt

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden die Baugebiete als "Allgemeine Wohngebiete" ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend dem Wohnen. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind im Plangebiet nicht zulässig, um das Planungsziel, die Baugebiete vorrangig für den Einfamilienhausbau nutzbar zu machen, nicht zu gefährden und die Eigenart der näheren Umgebung zu schützen. Die Ausweisung eines "Reinen Wohngebietes" i. S. d. § 3 BauNVO scheidet aus, da auch Nutzungen i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 in den Baugebieten zulässig sein sollen, wobei durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen größere Einrichtungen nicht angesiedelt werden können.

#### Allgemeine Wohngebiete

**Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).**

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

**Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).**

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt, um die Neubebauung an die Umgebungsbebauung anzupassen. Die Geschossflächenzahl wird folglich mit 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Höhe der neu geplanten Gebäude wird durch die Traufhöhe über NN definiert. Die Traufe wird als die Schnittkante zwischen der Außenfläche des Daches (oberer Abschluss der Dachdeckung) und der Gebäudeaußenwand (senkrechte Verlängerung nach oben), die am unteren Abschluss des Daches liegt (an der Seite der Regenrinne), definiert.

### Höhe baulicher Anlagen

**Die Traufe wird definiert als die Schnittkante zwischen der Außenfläche des Daches und der Gebäudeaußenwand, die am unteren Abschluss des Daches liegt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).**

**Der First wird definiert als die höchste Linie des Daches.**

Bei den Bestandsgebäuden "Unterm Schrick" 6 und 8 wird die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Die Höhenfestlegung orientiert sich dabei am Gebäudebestand.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe soll das Siedlungsbild gewahrt und eine Verschattung nördlich gelegener Baukörper weitgehend vermieden werden. Die Traufhöhen der einzelnen Baufenster werden so festgelegt, dass jeweils eine insgesamt zweigeschossige oberirdische Bebauung (unabhängig vom bauordnungsrechtlichen Begriff des Vollgeschosses) zuzüglich eines Aufbaus mit Pultdach errichtet werden kann.

Bei der Festlegung der Traufhöhen wurde daher talseitig eine Höhe von 5,5 m für zwei Geschosse zuzüglich einer Höhe von 1,0 m für Kniestock und Dachdicke angenommen. Bei Baugrundstücken, die bergseitig erschlossen sind, wurde von einer Höhe von 3,2 m bis 3,5 m über dem jeweiligen Straßenniveau ausgegangen. Bei einzelnen Grundstücken musste ein Kompromiss zwischen der bergseitigen und talseitigen Höhenfestlegung gefunden werden. Alle Höhenfestsetzungen sind so gewählt, dass einerseits eine sinnvolle Anpassung der Baukörper an das vorhandene Gelände erfolgen kann, andererseits eine möglichst geringe absolute Traufhöhe entsteht.

Die jeweilige Höhe des Straßen- und Geländeniveaus über NN wurde im Rahmen einer Höhenvermessung des Plangebietes durch das Vermessungsamt der Stadt Bochum im April 2005 ermittelt.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

### 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die hierdurch gebildeten Baufenster sind so dimensioniert, dass die städtebaulich erwünschte Gebäudefiguration sichergestellt werden kann, gleichzeitig die notwendige Baufreiheit gewahrt bleibt. Der städtebaulichen Ordnung dient auch die Festsetzung der zulässigen Flächen für Garagen auf den Baugrundstücken. Diese sollen möglichst kompakt an den Hauptgebäuden liegen. Überdachte Stellplätze (Carports) zählen zu den Garagen. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zulässig.

#### Planzeichen 2

**Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).**

Die Baufenster der Bestandsgebäude "Unterm Schrick" 6 und 8 orientieren sich am Gebäudebestand. Wesentliche Erweiterungen der Gebäude sollen nicht zugelassen werden.

Da Terrassen, die mit Gebäuden i. S. d. § 23 Abs. 3 BauNVO verbunden sind, zu den überbauten Grundstücksflächen zählen, wären diese nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Um den Bauherren eine größere Gestaltungsfreiheit zu lassen, dürfen diese Terrassen die Baufenster bis zu 3 m überschreiten.

#### Terrassen

**Nicht überdachte Terrassen, die Bestandteil von Gebäuden sind, dürfen bis zu 3 m über die festgesetzten Baugrenzen hervortreten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).**

### 7.4 Bauweise

Im Bebauungsplan wird als zulässige Bauweise eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Verbindung der Gebäude durch Garagen oder andere zulässige Grenzbebauung ist möglich und planerisch gewollt.

### 7.5 Wohnungen

#### Planzeichen 1

**Je Wohngebäude ist nicht mehr als eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).**

Die Festschreibung der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude dient einerseits der Sicherstellung einer ausgewogenen Sozialstruktur im Wohngebiet. Andererseits soll

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

hierdurch auch das aus der baulichen Nutzung resultierende Aufkommen des ruhenden Verkehrs reduziert werden, da neben den notwendigen Stellplätzen auf den Baugrundstücken häufig auch der Straßenraum zum Parken genutzt wird.

## 7.6 Spielplatz

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 169 I a ist der vollständige Erhalt des Spielplatzes im Bereich zwischen Haarholzer Straße und der Straße Rotteland. Dieser stellt die wichtigste Einrichtung im Stadtteil Stiepel dar und wird dementsprechend stark frequentiert. Im Einzugsgebiet des Spielplatzes lebten im Jahre 1997 ca. 5.100 Einwohner, davon ca. 600 unter 15 Jahren. Durch den Bebauungsplan wird daher eine ca. 6.100 qm große, bislang als Schulfäche festgesetzte Fläche in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz umgewidmet.

Auf dem Spielplatz befinden sich auch zwei Anlagen, die vorrangig von Jugendlichen genutzt werden (Bolzplatz, Streetball-Feld). Diese Anlagen fallen unter den Anwendungsbereich der Freizeitlärmrichtlinie NRW. Diese Anlagen sind, anders als ein Spielplatz für Kinder, nicht einer dem Wohnen unmittelbar zugehörigen Nutzung zuzuordnen. Nach den heutigen schalltechnischen Richtlinien wären die beiden Anlagen an diesem Standort nicht mehr zu realisieren. Gleichwohl genießen die vorhandenen Anlagen Bestandsschutz. Zur Umsetzung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen und zur Sicherstellung von Instandhaltungsmaßnahmen wird dieser Bestandsschutz durch den Bebauungsplan erweitert.

### **Erweiterter Bestandsschutz**

***Die auf dem Spielplatz vorhandenen Freizeitanlagen (Bolzplatz, Streetball-Feld) genießen einen erweiterten Bestandsschutz. Erneuerungen und Änderungen der Anlagen sind zulässig, soweit hierdurch keine zusätzlichen Immissionen hervorgerufen werden (§ 1 Abs. 10 BauNVO).***

## 7.7 Lärmschutz

Die geplante Wohnbebauung liegt innerhalb eines weitläufigen Wohngebietes. Immissionsbelastungen durch gewerbliche Nutzungen liegen nicht vor. Bei der Haarholzer Straße und der Straße "Rotteland" handelt es sich um Anliegerstraßen, die den Ziel- und Quellverkehr aus dem Siedlungsgebiet "Schrick" aufnehmen. Geringfügige Lärmeinwirkungen auf die Wohngebiete sind von der Kernader Straße aus zu verzeichnen. In der Summe stellt sich der vorhandene Verkehrslärm als verträglich gegenüber einer Wohnbebauung dar.

Der durch die geplante Wohnbebauung hervorgerufene Ziel- und Quellverkehr führt ebenfalls nicht zu problematischen Lärmbelastungen. Gegenüber den ursprünglich geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen ergibt sich eine deutliche Reduzierung des potenziellen Verkehrsaufkommens.

Relevanten Lärmeinwirkungen ist die zukünftige Wohnbebauung genauso wie die bereits vorhandene, benachbarte Wohnbebauung lediglich durch den Bolzplatz und das Streetball-Feld innerhalb des Spielplatzes ausgesetzt. Bei diesen Anlagen handelt es sich nicht um Spielanlagen für Kinder, die die Wohnnutzung in dem betroffenen Gebiet ergänzen.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Während die mit der Nutzung von Kinderspielplätzen unvermeidbar verbundenen Geräusche sozialadäquat sind und deshalb von den Nachbarn hingenommen werden müssen, sind Spielanlagen für Jugendliche als Freizeitanlagen i. S. d. Freizeitlärmrichtlinie NRW einzustufen.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (vgl. Gliederungspunkt 12) wurden die von den Freizeitanlagen auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen untersucht.

Dem schalltechnischen Gutachten wurden die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie NRW vom 15.01.2004 zugrunde gelegt. Diese Richtlinie dient der Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei der Errichtung von Freizeitanlagen.

Bei dem Heranrücken einer Wohnbebauung an eine bestehende Lärmquelle ist grundsätzlich die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - anzuwenden, deren Lärmwerte ausdrücklich nur orientierender Art sind, in begründeten Fällen also überschritten werden können. Da aber die DIN 18005 lediglich Orientierungswerte für den Tag- und Nachtzeitraum, nicht aber für Ruhezeiten enthält, finden die Werte der Freizeitlärmrichtlinie NRW Eingang in die schalltechnische Untersuchung.

Allerdings sind die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie im Falle einer heranrückenden Wohnbebauung für die Bauleitplanung nicht bindend; sie sind genauso wie die Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich Abwägungsmaterial.

Zwar soll ordnungsrechtlich eine Nutzung der Freizeitanlagen in den Ruhezeiten untersagt werden, die tatsächliche Einhaltung kann jedoch faktisch nicht gewährleistet werden. Daher wird für die Beurteilung der Immissionssituation unterstellt, dass die Freizeitanlagen auch zu den Ruhezeiten genutzt werden, nicht jedoch zu Nachtzeiten.

Als aktive Schallschutzmaßnahme am Bolzplatz wird im Bebauungsplan der Austausch der vorhandenen Ballfanggitter des Bolzplatzes durch elastische Ballfangeinrichtungen, die keine wesentlichen Geräusche erzeugen, wenn sie von einem Ball getroffen werden, festgesetzt. Hierdurch ergibt sich eine Reduzierung des Emissionspegels in Höhe von 6 dB(A).

Unter diesen Voraussetzungen wurde im schalltechnischen Gutachten ein maximaler Immissionswert von 61,8 dB(A) an der neu geplanten Wohnbebauung berechnet.

Die Einhaltung der Immissionswerte der Freizeitlärmrichtlinie für allgemeine Wohngebiete könnte nur durch weitere aktive Schallschutzmaßnahmen an den Freizeitanlagen oder durch eine Vergrößerung des Abstandes zwischen Lärmquellen und der Wohnbebauung erreicht werden.

Diese Maßnahmen scheiden jedoch aus folgenden Gründen aus:

Die Aufschüttung von Lärmschutzwällen oder die Errichtung von Lärmschutzwänden ist nicht verhältnismäßig:

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 18 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

- Aufgrund der Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 wäre die Maßnahme mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden.
- Durch die Wälle müssten Flächen des Spielplatzes in Anspruch genommen und Bäume entfernt werden.
- Das Stadtbild würde beeinträchtigt werden.
- Die Wälle würden selbst als Spielfläche genutzt werden, so dass die faktische Lärminderung geringer ausfallen würde.
- Für die bereits vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft wären die Lärmschutzmaßnahmen ohne schalltechnischen Nutzen.

Zur Vergrößerung des Abstandes zu den Freizeitanlagen müsste auf die Ausweisung einer Wohnbebauung zwischen Haarholzer Straße und der Straße "Rotteland" verzichtet werden. Dies wiederum hätte zur Folge, dass auf der ca. 1.700 qm großen, bislang privat genutzten Fläche des Grundstücks Haarholzer Straße 9a keine Nachnutzung erfolgen könnte.

Eine derartig geringe Ausnutzung der Fläche widerspräche dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Die Stadt Bochum stellt daher in der Abwägung die Belange des Lärmschutzes gegenüber denjenigen des Boden- und Freiraumschutzes zurück. Diese Zurückstellung ist auch Ausdruck des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und der faktischen Vorbelastung des Standortes durch die vorhandenen Freizeitanlagen.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist in dieser Norm ausdrücklich vorgesehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 heißt es hierzu:

"In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden."

Zum Ausgleich der Überschreitung der Orientierungswerte werden für die neue Wohnbebauung passive Lärmschutzmaßnahmen i. S. d. der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen ruhige Wohnverhältnisse herrschen.

### **Lärmschutzvorkehrungen**

**Zur Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen sind folgende bauliche und sonstigen technischen Vorkehrungen zu treffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):**

- **Die vorhandenen Ballfanggitter des Bolzplatzes sind durch elastische Ballfangeinrichtungen zu ersetzen, die keine wesentlichen Geräusche erzeugen, wenn sie von einem Ball getroffen werden.**
- **Im Bereich der in der Planzeichnung violett gekennzeichneten Gebäudeseiten sind die Außenbauteile so auszuführen, dass sie die gem. DIN 4109 -**

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 19 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

**Schallschutz im Hochbau - erforderlichen Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w,res}$ ) erfüllen. Die jeweiligen Schalldämmmaße ergeben sich aus den Planzeichen LP II und LP III:**

<b>Planzeichen</b>	<b>Lärmpegelbereich gem. DIN 4109</b>	<b>erf. <math>R'_{w,res}</math> des Außenbauteils</b>
<b>LP II</b>	<b>II</b>	<b>30 dB</b>
<b>LP III</b>	<b>III</b>	<b>35 dB</b>

Zudem ist ordnungsrechtlich die Nutzung des Bolzplatzes auf die Zeit von 09.00 bis 13.00 und 15.00 bis 20.00 Uhr an Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen sowie auf die Zeit von 08.00 bis 20.00 Uhr an sonstigen Wochentagen zu beschränken.

## 7.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung eines ansprechenden Stadtbildes und zur Vermeidung von Verschattungen benachbarter Gebäude werden im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten aufgenommen.

### Firstrichtung

**Die Firstrichtung von Gebäuden ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Garagen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind hiervon unberührt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW).**

Die Festlegung der Firstrichtung dient der Herstellung eines einheitlichen, harmonischen Stadtbildes sowie i. V. m. den nachfolgenden Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung der Verbesserung der Belichtungsverhältnisse talseitig liegender Gebäude. Garagen und Nebenanlagen sind hiervon unberührt, da sie nur von geringerer städtebaulicher Bedeutung sind und eine geringe bauliche Höhe aufweisen.

### Planzeichen 4

**Als Dachform sind ausschließlich Pultdächer mit einer Neigung von 5 bis 10 Grad zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig. Dachgauben sind unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW).**

Durch die Festlegung der Dachform soll eine gestalterische Ensemblewirkung der Wohnbebauung im Plangebiet erreicht werden. Die Pultdachform bildet einen harmonischen Übergang zwischen der nördlich des Plangebiets vorherrschenden Flachbauweise und den östlich davon dominierenden, zum Teil sehr steilen Satteldächern. Die relativ geringe Neigung der Pultdächer und der Ausschluss von Dachgauben wirkt in Verbindung mit der Festsetzung

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 20 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

der maximal zulässigen Traufhöhe einer nachteiligen Verschattung von talseitig gelegenen Gebäuden entgegen und sichert den bergseitig gelegenen Gebäuden die Blickbeziehungen zum Talraum.

### **Planzeichen 5**

***Die Neigungsrichtung der Pultdächer ist an der vorhandenen Hangneigung auszurichten. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW).***

Die im Bereich stärkerer Geländeneigung liegenden Wohngebäude sollen sich in ihrer Dachneigung der Topographie anpassen. Dies bedeutet, dass die Traufe der Pultdächer an der nördlichen, bzw. im Falle der Baufenster an der Straße "Rotteland" an der nordwestlichen Gebäudeseite verlaufen muss. Diese Festlegung dient ebenfalls der Vermeidung von Verschattungen und der Sicherung von Sichtbeziehungen in den Talraum. Untergeordnete Gebäudeteile (Wintergärten, Eingangsvorbauten, Nebengebäude) können auch eine andere Ausrichtung aufweisen.

Die Bestandsgebäude "Unterm Schrick" 6 und 8, die jeweils im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 169 I genehmigt wurden, sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Wesentliche Erweiterungen sollen jedoch nicht erfolgen. Daher wird für diese Gebäude eine enge Festlegung der vorhandenen Baukörper getroffen. Dies gilt insbesondere auch für die Dachform und Dachaufbauten.

### **Planzeichen 6**

***Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 38 Grad. Garagen und Nebengebäude sind hiervon unberührt (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW).***

### **Planzeichen 7**

***Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 2 m von der Giebelaußenwand einhalten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf 40 Prozent der Länge der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreiten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW).***

## **7.9 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Über die Kernader Straße ist das Plangebiet verkehrlich an das großräumige Straßennetz angebunden. Die Bedienung über den ÖPNV erfolgt durch Linienbusse; eine Haltestelle befindet sich in räumlicher Nähe im Einmündungsbereich der Haarholzer Straße in die Kernader Straße.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 21 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Die Baugrundstücke an der Straße "Rotteland" und "Unterm Schrick" sind bereits erschlossen. Allerdings ist die Straße "Unterm Schrick" bislang nur provisorisch hergestellt worden. Für den endgültigen Ausbau ist eine Mischverkehrsfläche vorgesehen. Eine Ausweitung der derzeitigen Straßenbreite ist nicht erforderlich.

Die bislang im Bebauungsplan Nr. 169 I festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Straße "Unterm Schrick" in ihrem Verlauf östlich der Hausgrundstücke "Unterm Schrick" 7 und 9 wird nunmehr als Privatweg mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

### **Planzeichen 3**

***Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).***

Der Weg besitzt in diesem Bereich keine übergeordnete Erschließungsfunktion. Er dient lediglich der Erschließung der vorgenannten Hausgrundstücke. Bei einer Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche und einem entsprechenden Ausbau würden die beiden Anlieger mit sehr hohen Erschließungsbeiträgen belastet. Daher soll eine straßenrechtliche Widmung nicht erfolgen. Stattdessen soll das Straßengrundstück an die Anlieger veräußert werden. Die Unterhalts- und Versicherungspflicht geht auf die neuen Eigentümer über. Durch Baulast kann die Zugänglichkeit der Straße für die Allgemeinheit öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Der vorhandene Parkplatz auf dem städtischen Grundstück westlich des Hausgrundstücks "Unterm Schrick" 6 soll zukünftig als Stellplatzfläche genutzt werden. Im Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan wird daher eine Stellplatzfläche ausgewiesen. Garagen sind unzulässig. Ob diese Fläche im Eigentum der Stadt Bochum verbleibt und verpachtet oder an einen oder mehrere Anlieger veräußert wird, muss noch geklärt werden. Der Bebauungsplan lässt diese unterschiedlichen Optionen zu. Im Kaufvertrag können darüber hinaus Regelungen zur nachbarschaftsverträglichen Nutzung der Fläche getroffen und über Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

Zur Erschließung der zweiten Baureihe an der Haarholzer Straße ist der Ausbau des vorhandenen Fußweges erforderlich. Da lediglich zwei Einfamilienhäuser durch diesen erschlossen werden, soll der Weg in diesem Bereich den Baugrundstücken zugeordnet werden. Die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit wird durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit sichergestellt. Zudem wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt (Planzeichen 3).

Auf die Einrichtung einer Wendemöglichkeit für Fahrzeuge mit größeren Wenderadien wird verzichtet. Durch die Einrichtung eines Wendehammers oder Wendekreises müssten entweder weitere Flächen des Spielplatzes in Anspruch genommen werden oder eines der Einfamilienhäuser weichen. Insoweit würde eine solche Anlage dem Ziel einer sparsamen Erschließung von Baugrundstücken nicht gerecht werden.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 22 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Die häuslichen Abfalltonnen sind daher von den Bewohnern zur Entleerung zur öffentlichen Straße zu transportieren. Der für die Bewohner zurückzulegende Weg ist zumutbar.

Eine ausreichende Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist gegeben.

## 7.10 Kennzeichnungen

### Oberflächennaher Bergbau

*Nach der Projektion streicht das Flöz Mausegatt im Bereich des Plangebietes zu Tage aus. Aufgrund der gegebenen Lagerstättenverhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass widerrechtlicher Abbau Dritter oder Uraltbergbau betrieben worden ist. Es wird daher empfohlen, vor Inangriffnahme vom Bauvorhaben den Baugrund zu untersuchen und gegebenenfalls zu stabilisieren (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).*

Die Kennzeichnung erfolgt auf Grundlage der Stellungnahme des Bergamtes Recklinghausen vom 05.08.1997.

### Kampfmittelbeseitigung

*Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt bzw. die Polizei - zu verständigen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).*

## 7.11 Hinweise

### Bolzplatz

*Die Nutzung des Bolzplatzes und des Streetball-Feldes ist ordnungsrechtlich auf die Zeit von 09.00 bis 13.00 und 15.00 bis 20.00 Uhr an Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen sowie auf die Zeit von 08.00 bis 20.00 Uhr an sonstigen Wochentagen zu beschränken.*

### Bodendenkmäler

*Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.:02761/93750; Fax:02762/2466) unverzüglich anzuzeigen und die 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,*

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 23 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

*das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).*

### Telekommunikationsanlagen

*Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden.*

*Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von dem Ressort Bezirksbüro Netze (BBN) 21 der Deutschen Telekom in 44782 Bochum, Tel. 0234/505-6452, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen, bzw. Einsicht in die Bestandspläne nehmen.*

### Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuches

*Gem. § 233 Abs. 1 BauGB wurde das Verfahren für diesen Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung abgeschlossen.*

### Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

*Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.*

## **8 Untergrund/Bergbau**

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Es liegen hier das auf Steinkohle verliehene Bergwerksfeld "Vereinigte Gibraltar Stollen" sowie das auf Eisenstein verliehene, inzwischen erloschene Bergwerksfeld "Gibraltar Erz". Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet kein oberflächennaher Abbau umgegangen.

Nach der Projektion streicht das Flöz Mausegatt im Bereich des Plangebietes zu Tage aus. Aufgrund der gegebenen Lagerstättenverhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass widerrechtlicher Abbau Dritter oder Uraltbergbau betrieben worden ist. Es wird daher empfohlen, vor Inangriffnahme vom Bauvorhaben den Baugrund zu untersuchen und gegebenenfalls zu stabilisieren.

Für die seinerzeit geplanten Bauflächen wurde daher im Jahre 1993 eine geotechnische Untersuchung des Untergrundes vorgenommen. Die Untersuchung ist Anlage zu dieser Begründung. Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

- Für das Flurstück 807 (zwischen der Straße "Unterm Schrick"):  
"Die Standsicherheit der Tagesoberfläche ist aufgrund der Ergebnisse der Such- und Erkundungsbohrarbeiten nachgewiesen. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 24 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

gegen Nachwirkungen bergbaulicher Aktivitäten in Flöz Sarnsbank 2 sind daher im Bereich des Flurstücks 807 nicht zu erwarten.”

- Für den Teilbereich des Flurstücks 674 (zwischen Haarholzer Straße und der Straße “Rotteland”):  
“Die Standsicherheit der Tagesoberfläche ist aufgrund der Ergebnisse der Such- und Erkundungsbohrarbeiten nachgewiesen. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen Nachwirkungen bergbaulicher Aktivitäten in den Flözen Kreftenscheer 2, Kreftenscheer 1 und Mausegatt sind daher im Bereich der ausgewiesenen Teilfläche von Flurstück 674 nicht notwendig.”

Da aber aus grundsätzlichen Erwägungen bei Bereichen mit langer Bergbaugeschichte stets das Vorhandensein von Tagesöffnungen und oberflächennahen Flözen gerechnet werden muss, wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung zum Bergbau aufgenommen (vgl. Gliederungspunkt 7.9).

## 9 Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan Nr. 169 I a werden Flächen überplant, für die im Bebauungsplan Nr. 169 I Gemeinbedarfsflächen vorgesehen waren. Nach dem Bebauungsplan Nr. 169 I war für die Gemeinbedarfsflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vorgesehen, was für die beiden Gemeinbedarfsflächen eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 3.600 qm ergab.

Durch den Bebauungsplan Nr. 169 I a werden auf diesen Gemeinbedarfsflächen dagegen lediglich ca. 2.400 qm überbaubare Grundstücksflächen (einschließlich der vorhandenen Bebauung) festgesetzt. Damit ist die überbaubare Grundstücksfläche um ca. ein Drittel geringer als im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass nach der für den Bebauungsplan Nr. 169 I geltenden BauNVO von 1968 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und versiegelte Freiflächen nicht der überbaubaren Grundstücksfläche hinzugerechnet werden. Nach der für den Bebauungsplan Nr. 169 I a geltenden BauNVO von 1990 darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch diese Anlagen dagegen nur um maximal 50 Prozent überschritten werden. Auch diesbezüglich bleibt der neue Bebauungsplan hinter den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes zurück.

Da auch sonst keine Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan Nr. 169 I a festgesetzt werden, die nicht auch schon nach dem geltenden Baurecht zulässig waren, ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Gleichwohl haben sich auf den Flächen im Plangebiet im Laufe der letzten Jahrzehnte einige Biotope entwickelt. Diese Biotope wurden innerhalb einer landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme, die als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist, kartiert und hinsichtlich ihres Biotopwertes aufgenommen. Demnach befinden sich im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope, Landschaftsbestandteile oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 25 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Die Biotope im Plangebiet fungieren jedoch als Trittsteinbiotope zwischen den Lebensräumen "Im Schrick" und "Lottental" einerseits sowie den Gehölzbeständen "Im Galgenfeld" und "Im Mailand" andererseits.

Durch den Erhalt der Spielplatzfläche und die nur moderat verdichtete Wohnbebauung können die privaten und öffentlichen Grünflächen im Plangebiet auch zukünftig diese Funktion übernehmen.

Soweit sich im Plangebiet Bäume befinden, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum geschützt sind, sind diese entweder zu erhalten, oder falls nicht möglich, entsprechend zu ersetzen. Es ist damit zu rechnen, dass ca. 9 nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume für die Wohnbebauung entfernt werden müssen.

Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken muss im jeweiligen Einzelfall für das konkrete Bauvorhaben geprüft werden. Aufgrund der teilweise großen Hangneigung dürfte eine flächenhafte Versickerung in der Regel nicht in Betracht kommen. Die Ergebnisse der geotechnischen Untersuchung, die als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist, ist zu beachten.

## 10 Kosten

Investitionskosten entstehen der Stadt Bochum durch die aktiven Lärmschutzmaßnahmen am Bolzplatz. Soweit die Herstellung privater Erschließungsanlagen durch die Stadt Bochum erfolgt, werden die entstandenen Kosten auf die Grundstückspreise der erschlossenen Grundstücke umgelegt.

## 11 Flächenbilanz

Wohngebiete	6.082 qm
Spielplatz	6.096 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	1.007 qm
Private Verkehrsfläche	172 qm
<b>Summe</b>	<b>13.357 qm</b>

## 12 Gutachten

Als Anlagen sind folgende Gutachten Bestandteil dieser Begründung:

Beschlussvorlage der  
Verwaltung  
- Beschluss - Seite 26 -

Vorlage Nr. 20062025/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

- Stellungnahme zu geotechnischen Gegebenheiten und zu möglichen Nachwirkungen tagesnaher Hohlräume und Verbruchzonen - Abschlussbericht zu den Erkundungsarbeiten -, Deutsche Montan Technologie GmbH, Am Technologiepark 1, 45307 Essen, vom 03.05.1993
- Landschaftspflegerische Begleitaufnahme, Große-Kreyssing-Dr.Schönert GbR, "Planung und Landschaft", Rellinghauser Straße 334 d, 45136 Essen, vom 30.05.2005
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallschutz, Stuttgener Str. 33, 41468 Neuss, vom 22.08.2005

## Zu b)

Der Bebauungsplan Nr. 169 I a - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169 I -, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 23.12.2005 in Kraft gesetzt.