

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Stadt Bochum

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 782 - In der Mark - für ein Gebiet nördlich der Straße In der Mark und der Hausgrundstücke In der Mark Nr. 53 sowie 55-61, östlich der hinter dem Haus In der Mark Nr. 63 liegenden Grünanlage (Südpark), südlich der Hausgrundstücke Baumgartenstraße Haus Nr. 20-22a und westlich des Hausgrundstücks Hesternstraße Nr. 66.

Teil I Bebauungsplan

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der vorhabenbezogenen Planung
3. Bestand und bestehende Planungen
 - 3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
 - 3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.1.2 Umgebung
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsprogramm
 - 3.2.2 Gebietsentwicklungsplanung
 - 3.2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung
 - 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept und weitere informelle Planungen
 - 3.3.2 Flächennutzungsplanung
 - 3.3.3 Bebauungspläne
 - 3.3.4 Landschaftsplan
 - 3.4 Sonstige Fachplanungen anderer Träger
4. Konzept der Planung
5. Planverfahren
6. Planinhalt
 - 6.1 Zweck und wesentliche Auswirkungen
 - 6.2 Grundsätze der Abwägung
 - 6.3 Festsetzungen
 - 6.3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
 - 6.3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.3.4 Stellplätze
 - 6.3.5 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.3.6 Entwässerung
7. Kennzeichnungen und Hinweise
 - 7.1 Kennzeichnungen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

- 7.1.1 Bergbau
- 7.2 Hinweise
- 7.2.1 Altlasten
- 7.2.2 Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände
- 7.2.3 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege
- 8. Umweltbelange
- 8.1.1 Umweltbericht (siehe Teil II)
- 8.2 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
- 9. Erschließung
- 10. Vertragliche Regelungen
- 11. Flächenbilanz
- 12. Kosten
- 13. Gutachten

Teil II Umweltbericht

- 1. Einleitung
- 1.1 Anlass und Aufgabenstellung
- 1.2 Lage, Abgrenzung und Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes
- 1.3 Umweltrelevante Fragestellungen für das Bebauungsplanverfahren
- 2. Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise
- 2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen
- 2.1.1 Bau- und Planungsrecht
- 2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht
- 2.2 Methodische Vorgehensweise
- 2.2.1 Umweltprüfung
- 2.2.2 Eingriffsregelung
- 2.3 Ergebnisse des Scoping-Termins vom 04.07.2005
- 2.3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes
- 2.3.2 Festlegung des Untersuchungsrahmens
- 3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
- 3.1 Umsetzung des Vermeidungsprinzips im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 3.2 Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes
- 3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.2.2 Entwässerung
- 3.3 Beschreibung des zu erwartenden Bedarfes an Grund und Boden sowie Art und Menge der zu erwartenden Emissionen
- 4. Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum
- 4.1 Planungsverbindliche Aussagen
- 4.1.1 Landes- und Regionalplanung
- 4.1.2 Landschaftsplan Bochum West
- 4.1.3 Bauleitplanung
- 4.1.3.1 Flächennutzungsplan
- 4.1.3.2 Bebauungsplan
- 4.2 Aussagen informeller Planungsinstrumente
- 4.2.1 Perspektive Bochum 2015 – Räumliches Entwicklungskonzept

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

- 4.2.2 Masterplan Emscher Landschaftspark 2010 / Masterplan Freiraum
- 4.2.3 Waldfunktionskarte
- 4.3 Wasserwirtschaftliche Planungen
- 4.4 Zusammenfassende Wertung
- 5. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation
- 5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten, Vorbelastungen)
 - 5.1.1 Menschen
 - 5.1.2 Pflanzen und Tiere
 - 5.1.2.1 Potenziell natürliche Vegetation
 - 5.1.2.2 Reale Vegetation und Biotoptypen
 - 5.1.2.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume
 - 5.1.2.4 Bewertung
 - 5.1.3 Boden und Wasser
 - 5.1.3.1 Naturräumliche Ausgangssituation und geologische Verhältnisse
 - 5.1.3.2 Bodentypen, Speicher- und Reglerfunktion, biotische Lebensraumfunktion
 - 5.1.3.3 Grundwasser
 - 5.1.3.4 Oberflächengewässer
 - 5.1.4 Klima/Luft
 - 5.1.5 Landschafts-/Stadtbild
 - 5.1.6 Kultur- und Sachgüter
- 5.2 Oberflächennaher Bergbau
- 5.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials der Schutzgüter im Untersuchungsraum
- 6. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG am Standort und im Einwirkungsbereich
 - 6.1 Menschen
 - 6.1.1 Wohnfunktionen
 - 6.1.2 Erholungs-, Freizeit- und Wohnumfeldfunktionen
 - 6.2 Pflanzen und Tiere
 - 6.3 Boden und Wasser
 - 6.4 Luft und Klima
 - 6.5 Landschafts-/Stadtbild
 - 6.6 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 6.7 Wechselwirkungen
 - 6.8 Prognose über die Entwicklung des Raumes ohne das geplante Vorhaben
 - 6.9 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen
- 7. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation des Eingriffs
 - 7.1 Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen
 - 7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
 - 7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Ersatzgeld
 - 7.4 Überwachung
- 8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- 9. Literatur- und Quellverzeichnis
- 10. Anhang

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Teil I Bebauungsplan

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bochumer Stadtteil Eppendorf und umfasst das Gebiet nördlich der Straße In der Mark und der Hausgrundstücke In der Mark Nr. 53 sowie 55-61, östlich der hinter dem Haus In der Mark Nr. 63 liegenden Grünanlage (Südpark), südlich der Hausgrundstücke Baumgartenstraße Haus Nr. 20-22a und westlich des Hausgrundstücks Hesternstraße Nr. 66. Die Größe des Plangebiets beträgt knapp 0,55 ha.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eindeutig bestimmt.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der vorhabenbezogenen Planung

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 782 - In der Mark - ist die Absicht des Vorhabenträgers, das ehemals durch eine Gärtnerei genutzte Grundstück im innenliegenden Bereich zwischen der Wohnbebauung entlang der Straßen 'In der Mark', Hestern- und Baumgartenstraße und dem Südpark mit Doppelhäusern zu bebauen.

Nach Aufgabe der Gärtnerei liegt das Plangebiet seit nunmehr mehreren Jahren brach. Der innenliegende Bereich stellt sich nach der Aufgabe der Gärtnerei und dem Rückbau der zugehörigen Gewächshäuser zunehmend ungeordnet dar. Hierdurch sind negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild zu befürchten, das nicht dem Charakter der umgebenden Bebauung entspricht. Darüber hinaus wirken sich brachgefallene Grundstücke häufig negativ auf die Umgebung aus. Mangelnde Gestaltung und Pflege können den Charakter der gesamten Siedlung nachhaltig stören und zum Imageverlust führen. Zukünftige negative Entwicklungen, die oftmals von Brachflächen ausgehen können, sollen mit der Bebauung der innenliegenden Grundstücke verhindert werden.

Vorrangiges Ziel der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Wiedernutzbarmachung dieser nun brachliegenden Fläche. Der Bereich ist insgesamt von drei Seiten mit Wohnbebauung und den dazugehörigen Hausgärten umschlossen; eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung in diesem Bereich im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung ist somit angebracht und entspricht dem § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Grundsätzlich ist die Fläche nach § 34 BauGB zu beurteilen, der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dem Ziel der verträglichen Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Erschließung der innenliegenden Fläche für den Anliegerverkehr über eine private Zufahrt vor, die, abgehend von der Straße 'In der Mark' unmittelbar östlich des Hauses "In der Mark" Nr. 55, eine Breite von insgesamt 6,5 m aufweist. Nördlich dieser privaten Zufahrt ist die Errichtung von vier Doppelhäusern vorgesehen; die Gebäude sollen als zweigeschossige Baukörper mit Satteldächern und

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Dachgauben errichtet werden. Somit können insgesamt acht Wohneinheiten geschaffen werden.

Westlich an das Plangebiet grenzt ein Freiraumbereich an, dem eine hohe Bedeutung für die Naherholung und die Wohnumfeldfunktion zugeschrieben werden kann. Somit sind für eine Wohnbebauung gute Standortfaktoren gegeben, zumal auch Anbindungen an das überörtliche Straßennetz sowie den öffentlichen Personennahverkehr bestehen. Das Plangebiet wird durch die Linie 390 mit der Haltestelle „In der Mark“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Im Einzelnen werden folgende Ziele mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt:

1. Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche durch Nachverdichtung innerhalb bestehender Wohnsiedlungsbereiche,
2. Sicherstellung einer entsprechenden Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die umliegenden Bebauungsstrukturen und den westlich angrenzenden Freiraumbereich.

Die zuvor geschilderte Konzeption steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Bochum, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen im Sinne des § 1 Baugesetzbuch (BauGB) nachkommt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann in diesem Zusammenhang ein weiterer Beitrag zur qualifizierten Wohnraumversorgung geleistet und somit künftig eine Weiterentwicklung dieses Wohnbereichs ermöglicht werden. Zudem entspricht die Planung dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, da durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Beitrag zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen geleistet wird. Die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen wird im Sinne der Nachverdichtung zur Errichtung von Wohngebäuden genutzt.

Durch das Bebauungsplanverfahren werden keine anderen Bebauungspläne berührt.

3. Bestand und bestehende Planungen

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Brachfläche, die in der Vergangenheit durch eine Gärtnerei genutzt wurde. Diese Gärtnerei ist zwischenzeitlich aufgegeben und die dazugehörigen Gewächshäuser sind zurückgebaut worden; teilweise sind auf dem Grundstück noch befestigte Bereiche und Fundamente verblieben. Auf dem ehemals als Freifläche genutzten westlichen Teilbereich hat sich zwischenzeitlich Bewuchs entwickelt. Eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation gibt der Umweltbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist, wieder.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Das Plangebiet fällt in Geländestufen von Süden nach Norden um insgesamt knapp 10 m ab. Im Norden und Westen verläuft entlang der Bebauungsplangrenze eine Böschung; diese überwindet einen Höhenunterschied von bis zu 4 m.

3.1.2 Umgebung

Das Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird weitgehend homogen genutzt; hier überwiegt die Wohnnutzung, die durch Freiraumfunktionen ergänzt wird.

Nördlich, östlich und südlich schließt an das Plangebiet Wohnnutzung, überwiegend in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und von Mehrfamilienhäusern, an.

Westlich des Hausgrundstücks "In der Mark" Nr. 51 wird zurzeit (2006) ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten errichtet. Die entsprechende Baugenehmigung für das Vorhaben, das nach § 34 BauGB 'Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile' zu bewerten ist, ist bereits erteilt. Das Gebäude, das mit einer Grundfläche von etwa 18*14 m vorgesehen ist, wird ein Walmdach mit Dachgauben auf der straßenzugewandten Seite erhalten. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist die Errichtung von drei Garagen geplant.

Die Wohnbebauung entlang der Straße "In der Mark" wirkt von ihrer Struktur her heterogen: Dieses bezieht sich z.B. auf Bauhöhen, Geschossigkeiten, Dachformen, Firstrichtungen und vorhandene Haustypen - es sind sowohl eingeschossige Ein- wie auch bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhäuser anzutreffen - sowie das unterschiedliche Alter der Gebäude. Insbesondere unmittelbar südlich des Vorhabens finden sich auch höhere Gebäude als diejenigen des Vorhabens.

Im Bereich der Baumgartenstraße und der Hesternstraße ist die Bebauung ebenfalls heterogen strukturiert, wobei im nördlichen Verlauf Einfamilienhäuser dominieren. Östlich des Vorhabens befinden sich zwei Gebäude, die nicht unmittelbar an der Hesternstraße liegen, sondern durch eine Stichstraße von dieser aus erschlossen sind. In diesem innenliegenden Bereich des Quartiers findet sich mit dem Haus Hesternstraße Nr. 66a ein dem Vorhaben vergleichbar hohes Gebäude, während das unmittelbar daneben liegende eingeschossige Haus Hesternstraße Nr. 66 ein Beispiel für die gewachsene Heterogenität des Umfeldes ist.

Insgesamt besteht ein deutliches Geländegefälle von Süd nach Nord, so dass das Plangebiet tiefer als die südlich angrenzende Bebauung und höher als die nördlich benachbarte Bebauung liegt.

Das Plangebiet wird im Westen durch eine Grünfläche mit Freiraumfunktionen und Wald begrenzt. Durch diese Grünfläche verläuft der Grenzgraben.

Über die Gartenstraße und Höntroper Straße ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Das Plangebiet ist durch den Haltepunkt 'In der Mark', der von der Buslinie 390 angefahren wird, an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm (LEPro), in Landesentwicklungsplänen (LEP NRW) und im Gebietsentwicklungsplan (GEP) dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsprogramm

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

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

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen. So sind gemäß § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch:

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

3.2.2 Gebietsentwicklungsplanung

Entsprechend des Gebietsentwicklungsplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 wird das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

In der Nachbarschaft zum Plangebiet ist westlich der Gartenstraße der Verlauf eines regionalen Grünzugs innerhalb der Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

3.2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Insofern ist die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung angepasst worden.

3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept und weitere informelle Planungen

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 Stadtgebiets in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B1, B2, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

3.3.2 Flächennutzungsplanung

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

Der vom Rat der Stadt Bochum am 13. Juni 1979 beschlossene Flächennutzungsplan ist seit dem 31. August 1980 rechtswirksam. Für das Plangebiet stellt dieser Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) dar.

Somit kann dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die beabsichtigten Festsetzungen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entsprechen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig.

3.3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

3.3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Bochum-West vom 15. Mai 1995 beinhaltet für das Plangebiet keine Festsetzungen.

Der westlich des Plangebiets gelegene Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet Nr. 4 (Auf den Hosiepen/Dickhoff/Heidnocken/Hülsenkamp in Bochum-Wattenscheid, Höntrop und Eppendorf) festgesetzt. Dieses Landschaftsschutzgebiet ist innerhalb des Talraumes des Grenzgrabens dem Entwicklungsraum 'Krumme Ecke/Husacker in Bochum Wattenscheid, 2, Eppendorf' zugeordnet. Das Entwicklungsziel beinhaltet die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.

3.4 Sonstige Fachplanungen anderer Träger

Für das Plangebiet bestehen keine Fachplanungen anderer Träger.

In der Waldfunktionskarte des Landesvermessungsamts Nordrhein-Westfalen von 1974 (Blatt 4508 Essen) ist die gesamte Waldfläche westlich des Plangebiets als Waldfläche mit Immissionsschutzfunktion der Stufe 1 sowie als Waldfläche mit Klimaschutzfunktion der Stufe 2 dargestellt.

Für die Offenlegung des Grenzgrabens im zweiten Bauabschnitt zwischen der Straße 'In der Mark' und der Höntroper Straße ist 2002 das Planfeststellungsverfahren gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eingeleitet worden. Aktuell verläuft der Grenzgraben im Taltiefpunkt als Mischwasserkanal.

4. Konzept der Planung

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung der innenliegenden Fläche für den Anliegerverkehr über eine private Zufahrt vor, abgehend von der Straße 'In der Mark' unmittelbar östlich des Hauses "In der Mark" Nr. 55. Diese private Zufahrt, die insgesamt eine Breite von 5,5 bis 6,5 m aufweist, verläuft nördlich der mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke "In der Mark" Nr. 53-57. Sie wird durch eine 1 m bis 1,5 m breite private Grünfläche von diesen Nachbargrundstücken abgetrennt.

Nördlich dieser privaten Zufahrt ist die Errichtung von vier Doppelhäusern auf jeweils etwa 420 m² großen Grundstücken vorgesehen. Diese Grundstücke werden im Norden durch die entlang der Baumgartenstraße gelegenen Wohngrundstücke begrenzt. Die Gebäude sollen als zweigeschossige Baukörper mit Satteldächern und Dachgauben errichtet werden. Bei Realisierung von maximal einer Wohnung pro Wohngebäude, d.h. zwei Wohnungen pro Doppelhaus, können im innenliegenden Bereich zwischen der Straße 'In der Mark' und der Baumgartenstraße insgesamt acht Wohneinheiten geschaffen werden.

Insbesondere unmittelbar südlich des Vorhabens finden sich auch höhere Gebäude als diejenigen des Vorhabens. Auch im innenliegenden Bereich des Quartiers findet sich mit dem Haus Hesternstraße Nr. 66a ein vergleichbar hohes Gebäude. Ein weiteres Beispiel ist das Haus Hesternstraße Nr. 62. Das Vorhaben fügt sich somit in die vorhandene Höhenentwicklung der Gebäude ein.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Die notwendigen privaten Einstellmöglichkeiten sind auf den Baugrundstücken in Form von Garagen vorgesehen, wobei innerhalb der Zufahrten zu den Garagen eine zusätzliche Aufstellmöglichkeit vorhanden ist.

Östlich der vorgesehenen privaten Zufahrt zum innenliegenden Bereich steht die Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten bevor. Die entsprechende Baugenehmigung für das Vorhaben ist bereits erteilt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch die Straße ‚In der Mark‘ erschlossen.

Über die westlich und nördlich des Plangebiets verlaufende Gartenstraße und Höntroper Straße ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Das Plangebiet ist durch den Haltepunkt ‚In der Mark‘, über den die Buslinie 390 verkehrt, an das öffentliche Personennahverkehrssystem angeschlossen.

Infrastruktureinrichtungen (u. a. Einzelhandel, Kindergärten, Schulen, etc.) sind im Stadtteil Bochum-Eppendorf vorhanden.

Es werden folgende Ziele mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgt:

1. Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche durch Nachverdichtung innerhalb bestehender Wohnsiedlungsbereiche,
2. Sicherstellung einer entsprechenden Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die umliegenden Bebauungsstrukturen und den westlich angrenzenden Freiraumbereich.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden analog zu dem o.g. Baukonzept getroffen.

5. Planverfahren

Die E+K Planungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Weststraße 16, 44866 Bochum hat am 08. Juni 2001 den Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens gemäß § 12 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des Grundstücks „In der Mark“ Nr. 53 gestellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 25.09.2001 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 782 beschlossen. Ein Scoping-Termin hat am 04.07.2005 stattgefunden. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB liegt als Entwurf vor.

Nach § 3 Abs.1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Eine Bürgerversammlung hat am 05.12.2005, um 18.00 Uhr, in der Hauptschule Preins Feld, Nebengebäude Ruhrstraße 150, stattgefunden. Stellungnahmen wurden insbesondere zu folgenden Punkten abgegeben:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

- Dimension der geplanten Bebauung ist unangemessen und fügt sich nicht in die vorhandene Bebauung ein,
- festgesetzte First- und Traufhöhe sollte verringert werden, da Bebauung in der Hestern- und Baumgartenstraße wesentlich niedriger ist,
- Gebäudekomplex passt aufgrund seiner Länge nicht in das Stadtbild,
- Bebauung verletzt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Erschließung beeinträchtigt die Ruhezeiten der südlich angrenzenden Bebauung),
- Verwendung der Festsetzung Wohnbaufläche ist irreführend, da dies der Oberbegriff für vier Wohnbaugebiete ist.

Der Bebauungsplanentwurf wurde für die Auslegung dementsprechend folgendermaßen überarbeitet:

- Reduzierung der Gebäudehöhe (statt 112,5 m nur noch 110,9 m über N.N.),
- Festsetzung einer privaten Grünfläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze, damit der Weg von der Grundstücksgrenze abrückt,
- Festsetzung als "Baufläche für vier Doppelhäuser".

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.11.2005. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt im Planverfahren berücksichtigt:

- Ergänzungen zum Bergbau (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, E.ON Montan GmbH, Bergamt Recklinghausen),
- Ergänzung zum ÖPNV (BOGESTRA),
- Änderung bei der Regelung der Entwässerung des Niederschlagswassers (Staatliches Umweltamt Hagen).

Am 20.06.2006 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes. Dementsprechend lag der Entwurf in der Zeit vom 20.09.2006 bis 20.10.2006 öffentlich aus

Stellungnahmen wurden insbesondere zu folgenden Punkten abgegeben:

- Dimension der geplanten Bebauung ist unangemessen und fügt sich nicht in die vorhandene bebauung ein,
- festgesetzte First- und Traufhöhe sollte verringert werden, da Bebauung in der Hestern- und Baumgartenstraße wesentlich niedriger ist,
- es entsteht ein wandartiger Eindruck, Gebäudekomplex passt aufgrund seiner Länge nicht in das Stadtbild,
- Bebauung verletzt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (die südlich angrenzende Bebauung wird – auch durch die Erschließung – beeinträchtigt, die geplante Bebauung ist nach Norden ausgerichtet),
- die Ausrichtung der Gebäude führt nicht zur Energieeinsparung,
- die Regelungen zur Höhenentwicklung sollten um weitere Festsetzungen ergänzt werden,

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

- Natur und Landschaft im Plangebiet und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet werden beeinträchtigt.

Auch weil es sich bei den vorgebrachten Anregungen in wesentlichen Teilen um die selben handelte wie im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und diesen - wie oben dargestellt - bereits teilweise gefolgt wurde, wurde den hier vorgebrachten Anregungen nicht gefolgt.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.09.2006. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt im Planverfahren berücksichtigt:

- Änderung des Hinweises zu Kampfmittelfunden,
- Änderung von Formulierungen zur wasserrechtlichen Situation in Begründung und Umweltbericht,
- Ergänzung von Bemaßungen,
- klarstellende Einfügung des Wortes "maximal" in die Festsetzung der First- und Traufhöhen, Erläuterung der Traufhöhe in der Begründung, Verwendung des Begriffs "nördliche Baugrenzen" statt "hintere Baugrenzen".

6. Planinhalt

6.1 Zweck und wesentliche Auswirkungen

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 782 - In der Mark - ist die Absicht des Vorhabenträgers, das ehemals durch eine Gärtnerei genutzte Grundstück im innenliegenden Bereich zwischen der Wohnbebauung entlang der Straßen 'In der Mark', Hestern- und Baumgartenstraße und dem Südpark mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern zu bebauen.

Nach Aufgabe der Gärtnerei liegt das Plangebiet seit nunmehr mehreren Jahren brach. Der innenliegende Bereich stellt sich nach der Aufgabe der Gärtnerei und dem Rückbau der zugehörigen Gewächshäuser zunehmend ungeordnet dar. Hierdurch sind negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild zu befürchten, das nicht dem Charakter der umgebenden Bebauung entspricht. Darüber hinaus wirken sich brachgefallene Grundstücke häufig negativ auf die Umgebung aus. Mangelnde Gestaltung und Pflege können den Charakter der gesamten Siedlung nachhaltig stören und zum Imageverlust führen. Zukünftige negative Entwicklungen, die oftmals von Brachflächen ausgehen können, sollen mit der Bebauung der innenliegenden Grundstücke verhindert werden.

Vorrangiges Ziel der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Wiedernutzbarmachung dieser brachliegenden Fläche. Der Bereich ist insgesamt von drei Seiten mit Wohnbebauung und den dazugehörigen Hausgärten umschlossen; eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung in diesem Bereich im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung ist somit angebracht und entspricht dem § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, in besonderer Weise.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Auswirkungen der Planung können grundsätzlich hinsichtlich ökologischer und nachbarschaftlicher Belange bestehen. Der Umweltbericht legt dar, dass das Vorhaben verträglich in die naturräumliche Umgebung eingebunden wird. Hinsichtlich der nachbarlichen Belange ist nicht zuletzt die Topografie des Gebietes zu beachten. Die nördlich benachbarte Bebauung liegt deutlich tiefer, worauf die Planung Rücksicht zu nehmen hat. Hinsichtlich Dichte und Höhenentwicklung soll sich die Planung in die umgebenden Bebauungsstrukturen einfügen.

6.2 Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 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.

Im vorliegenden Fall sind keine wesentlichen Störungen durch die Planung zu befürchten. Es handelt sich um die Wiedernutzung einer brachgefallenen Fläche und die Nachverdichtung bzw. Vervollständigung eines bestehenden Wohnsiedlungsbereiches. Auf die nachbarlichen Belange wird in hohem Maße Rücksicht genommen, was sich durch die diesbezüglichen Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Stellung der Baukörper, Begrünung) und auch die Reduzierung der Firsthöhen um knapp 2 m im Laufe des Planverfahrens dokumentiert. Die Bebauung der Fläche stellt sich somit als sinnvoll im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung dar.

6.3 Festsetzungen

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als Baufläche für vier Doppelhäuser fest. Die zulässigen Nutzungen werden textlich konkret beschrieben: „In der festgesetzten Baufläche für vier Doppelhäuser sind insgesamt vier Wohngebäude als Doppelhäuser zulässig“. Damit wird mit dem Ziel, die Planung konkret festzusetzen, von der Möglichkeit des § 12 BauGB, Festsetzungen außerhalb des Typenzwangs der BauNVO zu treffen, Gebrauch gemacht.

Die gemäß § 3 oder § 4 Abs. 3 BauNVO in Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und gem § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden somit im Plangebiet nicht zulässig. Belastungen der bestehenden und geplanten Wohnnutzungen, insbesondere durch den entstehenden Verkehr, werden hierdurch vermieden. Darüber hinaus wird hiermit dem angestrebten hochwertigen Charakter des Gebiets Rechnung getragen.

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie der Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß definiert (die Traufhöhe bezeichnet die Schnittlinie zwischen Wand und Dachhaut). Zudem werden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Dachform getroffen.

Für das gesamte Plangebiet ist eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von höchstens 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung leiten sich auch aus dem vorzufindenden Gebäudebestand in der unmittelbaren Umgebung ab und bleiben hinsichtlich der südlich angrenzenden Bebauung deutlich darunter. Im Rahmen dieser Festsetzungen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO eingehalten bzw. unterschritten. Somit ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die Höhenentwicklung der vier Doppelhäuser wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaße städtebaulich gelenkt. Für das am höchsten gelegene Gebäude wird eine Traufhöhe von max. 107,9 m ü.N.N. und eine Firsthöhe von max. 110,9 m über N.N. festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von weniger als 10 m entspricht. Dem Geländeverlauf folgend werden für die anderen drei Doppelhäuser geringere max. Höhen über N.N. festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich dabei an der beschriebenen städtebaulichen Konzeption. Durch die Steuerung der Höhenentwicklung sollen unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft vermieden werden. Maßgeblich ist hier neben der Anordnung der Baukörper vor allem die tatsächliche Höhe der baulichen Anlagen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln ebenfalls die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wieder. Gleichzeitig ist es Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Flächen für Wohnbebauung anzubieten, die sich in die umliegenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen einpassen. Es wird zudem, wie im Konzept vorgesehen, festgesetzt, dass ausschließlich die Errichtung von Doppelhäusern zulässig ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese lassen im Plangebiet eine Bautiefe bis maximal 13,0 m zu.

Diese Festsetzungen sichern die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und stellen die Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange sicher. Dies geschieht durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Gebäude sind im südlichen Planbereich in einer Reihe orientiert, damit sie von der Geländekante im Norden, unterhalb derer die Bebauung an der Baumgartenstraße liegt, zurückspringen und hier evtl. Beeinträchtigungen (z. B. unmittelbarer Einblick in die Gärten) minimiert werden (ein Geländeschnitt ist als Anlage Bestandteil der Begründung). Ein wandartiger Eindruck entsteht nicht, der Abstand zwischen den vier Häusern beträgt jeweils 6 m. Hinsichtlich

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

des Maßes der baulichen Nutzung und der zulässigen Gebäudehöhen bleibt der vorhabenbezogene Bebauungsplan deutlich hinter der unmittelbaren südlichen Umgebung zurück. So weist das Grundstück "In der Mark" Nr. 55 eine GRZ von ca. 0,6 auf. Auch im innenliegenden Bereich des Quartiers findet sich mit dem Haus Hesternstraße Nr. 66a ein vergleichbar hohes Gebäude. Ein weiteres Beispiel ist das Haus Hesternstraße Nr. 62. Das Vorhaben fügt sich somit in die vorhandene Höhenentwicklung der Gebäude ein.

6.3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet wird über eine geplante private Erschließungsstraße, abgehend von der Straße 'In der Mark' erschlossen. Für diese Zufahrt zum innenliegenden Bereich, die eine Breite von 5,5 bis 6,5 m aufweist, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt, die auch die Funktion einer Feuerwehrezufahrt erfüllt. Zur Abgrenzung vom südlichen Nachbargrundstück wird zwischen diesem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und dem Nachbargrundstück eine private Grünfläche festgesetzt.

6.3.4 Stellplätze

Um die ausreichende Versorgung des Gebiets mit privaten Stellplätzen sicherzustellen, werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Beschränkung der Standorte für Garagen und Stellplätze wird damit begründet, derartige Anlagen im innenliegenden, zwischen Wohngrundstücken gelegenen Bereich städtebaulich geordnet entstehen zu lassen.

Die städtebauliche Konzeption sieht hierzu vor, die für die zusätzliche Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze in Form von Garagen auf den privaten Baugrundstücken, vorwiegend innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude, unterzubringen. Die diesbezüglichen Festsetzungen spiegeln diese Konzeption wieder: Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im seitlichen Bauwich und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Durch die Festsetzungen ist die ausreichende Versorgung des Gebiets mit Stellplätzen bzw. Garagen sichergestellt.

6.3.5 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes wird die im Norden des Plangebietes liegende Böschungfläche als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus stellt diese Fläche einen Übergang zum westlich des Plangebietes gelegenen Landschaftsbereich dar und bewirkt eine Abtrennung und begrünte Abschirmung zur niedriger gelegenen Bebauung an der Baumgartenstraße. Eine intensive Nutzung der Fläche wird durch diese Festsetzung ausgeschlossen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

6.3.6 Entwässerung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt fest: Niederschlagswasser, das auf befestigten Flächen anfällt, ist im Plangebiet durch die belebte Bodenzone zu versickern (z.B. Flächenversickerung oder Muldenversickerung). Ausnahmsweise kann die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf befestigten Flächen anfällt, durch sonstige Versickerungsanlagen zulässig sein, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass dies ohne Belastung des Grundwassers möglich ist.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im vorliegenden Fall ist das Grundstück bereits vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut worden, Versickerungspflichten gem. § 51 a Landeswassergesetz bestehen somit nicht. Zudem nimmt das Staatliche Umweltamt Hagen folgendermaßen Stellung: „Nach den Formulierungen in der Begründung möchte ich anregen, die Niederschlagsentwässerung im konventionellen Verfahren per Anschluss an das bestehende Entwässerungsnetz zu regeln. Die Tatsache, dass im Bereich früher Bergbau umgegangen ist, führt zu Risiken bei der gezielten Versickerung von Niederschlagswasser, die mittels konventioneller Entwässerung reduziert werden können.“ Nach telefonischer Rücksprache mit dem staatlichen Umweltamt wurde konkretisiert, dass sich die Bedenken gegen eine punktuelle Versickerung (etwa durch Sickerschacht), nicht gegen eine Versickerung durch die belebte Bodenzone (Flächenversickerung, Mulden) richten. Dies wird aufgrund der bergbaulichen Situation entsprechend festgesetzt. Somit besteht die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser beispielsweise durch die im RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 (Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a des Landeswassergesetzes) genannten Versickerungsverfahren großflächige Versickerung, Flächenversickerung, Versickerungsbecken und Muldenversickerung zu beseitigen.

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde ein Gutachten über die Möglichkeit der Regenwasserversickerung erarbeitet. Dieses stellt die Möglichkeit einer Versickerung über Mulden fest.

Nach Beendigung der bergbaulichen Sicherungsarbeiten kann eine Untersuchung des Untergrundes erfolgen, die Aufschluss darüber geben soll, ob das Regenwasser auch über Versickerungsanlagen (entsprechend dem o.g. Erlass z.B. Rigolen- oder Rohrversickerung) zur Versickerung gebracht werden kann. Für diesen Fall wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt.

Auch der Durchführungsvertrag wird entsprechende Regelungen enthalten.

Der Bau eines Regenwasserkanals zum Grenzgraben kann auf diese Weise vermieden werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Die Ableitung des Schmutzwassers des Planungsgrundstückes erfolgt durch den Bau eines Kanals zum Schmutzwasserkanal im Tal des Grenzgrabens. Aufgrund der mit Wald bestanden Talböschung und der Ausweisung des Talraumes als Landschaftsschutzgebiet erfolgt der Bau des Kanals in 2 bis 3 m Tiefe durch ein Pressverfahren, um den Gehölzbewuchs nicht zu beeinträchtigen. Hierzu wird oberhalb der Böschung eine Pressgrube auf dem Bauplanungsgrundstück ausgehoben von der ca. 45 m lange Rohrvortrieb zum Talweg erfolgt. Innerhalb des Weges wird der Kanal an den vorhandenen Kanal in einer kleinen Baugrube angeschlossen. Gehölze müssen nicht entfernt werden. Die neue Kanaltrasse weist innerhalb der öffentlichen Grünanlage keine Schächte auf, die zugänglich gehalten werden müssen. Die Rohrpressung in der Tiefenlage von 2 – 3 m stellt nur eine unerhebliche Wurzelbeeinträchtigung des Baumbestandes (Stangenholz bis mittleres Baumholz der Arten Esche, Hainbuche, Bergahorn) im Trassenbereich dar.

Innerhalb des Plangebietes verläuft diese Schmutzwasserleitung vom Erschließungsweg zur o.g. Pressgrube und wird durch die grundbuchliche Sicherung zugunsten der Stadt Bochum ebenso wie durch den Erschließungsvertrag gesichert. Die Festsetzung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan ist somit nicht notwendig.

7. Kennzeichnungen und Hinweise

7.1 Kennzeichnungen

7.1.1 Bergbau

Für das Plangebiet wurde eine Gefährdungsabschätzung zu Nachwirkungsmöglichkeiten aus dem Altbergbau erstellt. Ziel dieser Untersuchung ist die Erfassung der bergbaulich-geotechnischen Situation der Flurstücke 557 und 576 der Flur 13, Gemarkung Eppendorf hinsichtlich des tagesnahen Bergbaus mit der Darstellung daraus abzuleitender möglicher Gefährdungsbereiche.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die bergbaulichen Einwirkungen des tiefen Bergbaus auf die Tagesoberfläche fast 100 Jahre nach der Einstellung des Abbaus im Bereich der Straße 'In der Mark' seit Jahrzehnten nicht mehr wirksam sind.

Hinsichtlich des tagesnahen Bergbaus führt die Untersuchung an, dass „in den Flözen Wasserfall, Sonnenschein und Sonnenschein Utkb. der Unteren Bochum-Schichten Abbau unter den Flurstücken umgegangen ist. In den Flözen Wasserfall und Sonnenschein Utkb. sind oberhalb des dokumentierten Abbaus 'Alte Baue' angegeben. Das bedeutet, dass [...] weitere, grubenbildlich nicht erfasste Abbaue zu erwarten sind. Sie sind als bereits ausgekohlte Bereiche beim Abbau lediglich 'angefahren' worden und in ihrer Ausdehnung nicht exakt einzugrenzen. Eine Gefährdung der Tagesoberfläche mit möglicher Tagesbruch-/Senkungs-/Setzungsgefährdung als Folge des im nachwirkungsfähigen Teufenbereich geführten, bruchauslösenden tagesnahen Abbaus wird daher für die Flöze Wasserfall, Sonnenschein und Sonnenschein Utkb. als sehr wahrscheinlich angesehen.“ Der Luftschacht auf Flöz Sonnenschein Utkb. „liegt inmitten des Gefährdungsbereichs aus dem Abbau von Flöz Sonnenschein Utkb.“. „Der [...] Luftschacht auf Flöz Sonnenschein liegt auf der nordöstlichen Grundstücksecke und

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

kragt zu einem Viertel in das Grundstück hinein. Da [...] Schachtakten der beiden Tagesöffnungen nicht vorliegen, existieren auch keine Angaben über Dimensionen, Abdeckungen oder bisherige Sicherungen wie Verfüllungen und Abdeckungen. Eine genaue Lagebestimmung aus den alten Lachterrissen ist nur näherungsweise möglich."

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im südlichen Abschnitt des Plangebiets keine Nachwirkungen aus dem tagesnahen Bergbau zu erwarten sind. Dagegen ist im nördlichen Teil zumindest abschnittsweise mit bergbaubedingten Lockerbereichen oder Hohlräumen zu rechnen, die an der Tagesoberfläche zu Tagesbrüchen, Setzungen oder Senkungen führen können. Das Gutachten empfiehlt Such- und Erkundungsbohrungen und beschreibt die Möglichkeit von Sicherungsmaßnahmen.

Auch die Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Bergbau und Energie in NRW weist auf Einwirkungen durch den Bergbau und Einrichtungen wie einen Luftschacht hin.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7.2 Hinweise

7.2.1 Altlasten

Für den innenliegenden Bereich nördlich der Wohngrundstücke entlang der Straße 'In der Mark' wurde eine Altlastenuntersuchung in Form einer orientierenden Gefährdungsabschätzung zur Beurteilung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze erarbeitet. Auf Grund der geplanten Nutzung wurden hierbei die Prüfwerte für Wohngebiete/Nutzgärten herangezogen.

Im Rahmen der Überprüfung des Wirkungspfades Boden-Mensch konnte keine Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete und Kinderspielflächen ermittelt werden. Auch hinsichtlich der Überprüfung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze ist keine Überschreitung der Prüf-/Maßnahmenwerte der BBodSchV festzustellen.

Da Bodenverunreinigungen jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden können bzw. an nicht untersuchten Stellen oder in nicht analytisch überprüften Tiefenbereichen andere Schadstoffgehalte als in der untersuchten Probe vorliegen können, wird folgender Hinweis, allein auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Altlasten:

Der Boden wurde gutachterlich untersucht. Das Gelände ist mit Anschüttungen überkippt. Die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete/Nutzgärten und Kinderspielflächen wurden eingehalten. Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist das

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, umgehend zu informieren.

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Bochumer Ausgasungskarte, so dass Methanzuströmungen nicht zu erwarten sind.

Sollte extern angelieferter Boden zur Herstellung einer rekultivierbaren Schicht angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz - und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen. Der Nachweis hierzu ist im Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

7.2.2 Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände

Bislang sind keine Hinweise über Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 782 „In der Mark“ vorhanden.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Kampfmittel:

Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer FLAK-Stellung. Eine Luftbildauswertung oder eine Sondierung ist daher nicht erforderlich.

Sollte erst bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.

Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird dieser Hinweis allein auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, erforderlich.

7.2.3 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Hinweise auf denkmalverdächtige obertägige Baudenkmäler sind nicht bekannt. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Hinweis über die Meldepflichten bei Funden von Bodendenkmälern aufgenommen:

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW und potenzielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

In der Waldfunktionskarte des Landesvermessungsamts Nordrhein-Westfalen von 1974 (Blatt 4508 Essen) ist die gesamte Waldfläche westlich des Plangebietes als Waldfläche mit Immissionsschutzfunktion der Stufe 1 sowie als Waldfläche mit Klimaschutzfunktion der Stufe 2 dargestellt.

Für die Offenlegung des Grenzgrabens im zweiten Bauabschnitt zwischen der Straße 'In der Mark' und der Höntroper Straße ist 2002 das Planfeststellungsverfahren gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eingeleitet worden. Aktuell verläuft der Grenzgraben im Taltiefpunkt als Mischwasserkanal.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltbericht

Am 20.07.2004 ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau in Kraft getreten, durch das das BauGB, das ROG und das UVPG geändert wurden. Das Baugesetzbuch sieht in seiner geänderten Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil II).

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 30

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

8.2 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Fläche wird nicht erstmals in Anspruch genommen, sondern war zuvor von einer Gärtnerei genutzt. Dies berücksichtigt der Umweltbericht in seiner Bestandsbewertung.

Der Umweltbericht stellt fest, dass innerhalb des Plangebietes keine Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Das Wertdefizit beläuft sich auf 2.013,5 Wertpunkte. Das entstehende Defizit ist, da keine geeigneten Flächen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen, durch ein Ersatzgeld in Höhe von 6 € pro Wertpunkt an die Stadt Bochum auszugleichen.

Verbindlich geregelt wird dies im Erschließungsvertrag. § 1a Abs.3 BauGB ermöglicht eine vertragliche Regelung anstelle von Festsetzungen.

9. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straße 'In der Mark' erschlossen. Über die Gartenstraße und Höntroper Straße ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

Das Plangebiet ist durch den Haltepunkt 'In der Mark', über den die Buslinie 390 verkehrt, an das öffentliche Personennahverkehrssystem angeschlossen.

Das Plangebiet ist an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Bochum angeschlossen.

10. Vertragliche Regelungen

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss des Rates) verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Im vorliegenden Fall hat der Vorhabenträger bereits seine Bereitschaft zur Übernahme sämtlicher anfallender Kosten und zur Realisierung des Projekts innerhalb einer festgelegten Frist erklärt.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 31

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

11. Flächenbilanz

Baufläche	4.600 m ²
davon	
Überbaubare Grundstücksfläche	1.620 m ²
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Zufahrt)	580 m ²
Flächen für Garagen	130 m ²
Private Grünfläche	100 m ²
Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 782	4.700 m ²

12. Kosten

Der Stadt Bochum entstehen für Planung und Erschließung keine Kosten, da diese vom Vorhabenträger gem. der vertraglichen Regelungen übernommen werden.

13. Gutachten

- Grundstück "In der Mark 53" in Bochum-Eppendorf - Gefährdungsabschätzung zu Nachwirkungsmöglichkeiten aus dem Altbergbau -, DMT, Am Technologiepark 1, 45307 Essen, 25.04.2005
- Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bauvorhabens "In der Mark" in Bochum, Ingenieurgesellschaft für Baudienstleistungen mbH, Auf dem Kalwes 239 - 243, 44801 Bochum, 19.05.2005
- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Herbstreit Landschaftsarchitekten GmbH & Co. KG, Alte Bahnhofstraße 56, 44892 Bochum, November 2006
- Gutachten über die Möglichkeit der Regenwasserversickerung. Dipl.-Biol.B.Blankmeister, Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Labor für Erdbau, Dickebankstraße 36, 44866 Bochum, August 2006

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 32

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

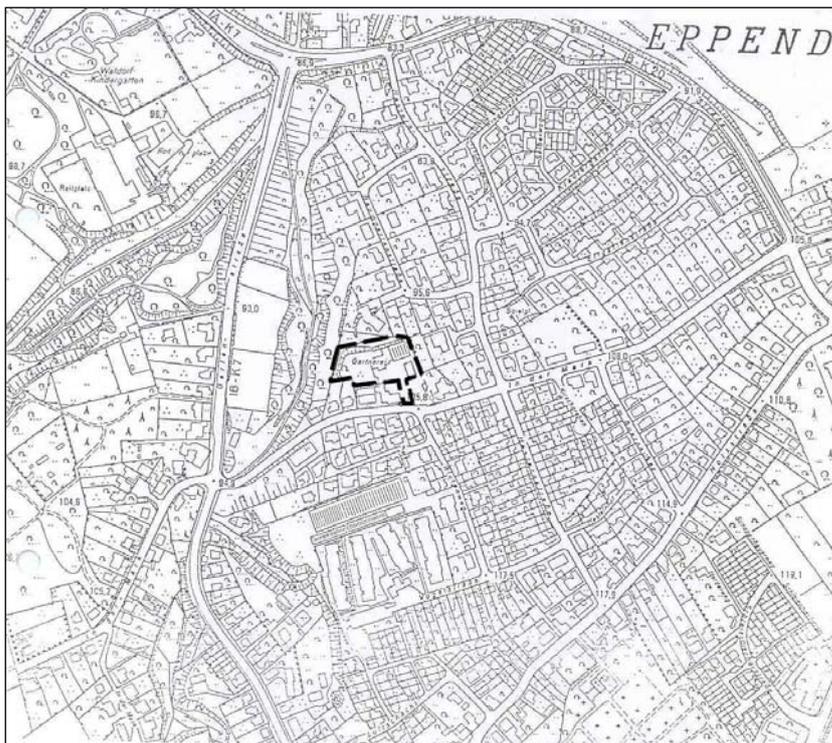
Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei ‚In der Mark 53‘ in Bochum Eppendorf soll mit 8 Einfamilienhäusern bebaut werden. Für die baurechtliche Genehmigung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB) erforderlich.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum hat bereits im September 2001 den Einleitungsbeschluss für den VBB Nr. 782 – In der Mark gefasst.

Die Gemeinde hat nach § 2a BauGB bereits im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und enthält auch die Anwendung der Eingriffsregelung gem. LG NW.

Der hier vorliegende Umweltbericht bereitet die Daten und Auswirkungen des Projektes auf und bewertet sie, um die Öffentlichkeit zu informieren und um als ausführliche Grundlage für die abschließende Prüfung und Abwägung der Gemeinde nach dem BauGB zu dienen.

Abb. 1: Lage des Plangebiets



Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 33

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

1.2 Lage, Abgrenzung und Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes

Das Plangebiet des VBB Nr. 782 In der Mark liegt im Siedlungsbereich Bochum Eppendorf östlich eines parkartigen Grünzuges. Die Fläche des Geltungsbereichs wurde ehemals als Gärtnerei genutzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.700 m².

1.3 Umweltrelevante Fragestellungen für das Bebauungsplanverfahren

Das Plangebiet der ehemaligen Gärtnerei liegt brach. Ein Teil der Flächen sind durch die Gewächshäuser versiegelt oder teilversiegelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Eingriffsregelung gem. Arbeitshilfe der Bauleitplanung abzuarbeiten.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Bau- und Planungsrecht

Am 20. Juli 2004 traten die durch das EAG Bau geänderten Bestimmungen des Baugesetzbuches zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht in Kraft. Damit wird die Verpflichtung zur Umsetzung der EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (sog. Plan-UP-Richtlinie) umgesetzt. Das europaweit eingeführte Instrument der Umweltprüfung wird für Bauleitplanverfahren nutzbar gemacht und in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Zur Erleichterung der kommunalen Planungspraxis wird die Umweltprüfung im Rahmen des Baugesetzbuchs als Trägerverfahren zur Vereinheitlichung der bislang nebeneinander stehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren (UVP, Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) genutzt. Die Umsetzung der Richtlinie richtet das nationale Baurecht auf das europäische Recht neu aus.

Instrument der Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren ist der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB. Der Umweltbericht ist als UVP-Grundlage der Bebauungsplan-Begründung beizufügen.

Im Umweltbericht sind Angaben zum Vorhaben, Standort, Bedarf an Grund und Boden, zur Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie zur Bevölkerung in diesem Bereich, zu den Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, zu den (verbleibenden) zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und zu den wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten sowie den wesentlichen Auswahlgründen des Vorhabens zu liefern.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 34

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht

Sind auf Grund der Aufstellung eines B-Planes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 18 BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 zu entscheiden. Nach § 18 BNatSchG und § 4 LG NW sind unter Eingriffen in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen zu verstehen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

2.2 Methodische Vorgehensweise

2.2.1 Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt schutzgutbezogen nach folgendem Ablauf:

- Beschreibung des geplanten Vorhabens und der beabsichtigten Festsetzungen;
- Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile einschließlich des Menschen im Einwirkungsbereich des Vorhabens, soweit die Angaben zur Feststellung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich sind und ihre Erarbeitung zumutbar ist;
- Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen;
- Beschreibung ggf. erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens;
- Übersicht über die wichtigsten geprüften Lösungsmöglichkeiten und wesentliche Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens;
- Ggf. erforderliche Angaben - soweit projektbezogen absehbar - über die wichtigsten Merkmale technischer Verfahren, über Art und Umfang der Emissionen, Ver- und Entsorgung, Neugestaltung von Natur und Umwelt etc.
- Hinweise auf ggf. aufgetretene Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben.

2.2.2 Eingriffsregelung

Nach dem Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (EAG Bau), § 1a (1) ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (6) Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 35

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2.3 Ergebnisse des Scoping-Termins vom 04.07.05

2.3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der beim Scopingtermin am 04.07.2005 festgelegte Untersuchungsbereich des Umweltberichts reicht etwa 50 m über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus und orientiert sich in seiner Abgrenzung überwiegend an vorhandenen Raumkanten und Wegeführungen.

2.3.2 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Der Untersuchungsrahmen der UVS wurde ebenfalls beim Scopingtermin am 04.07.2005 festgelegt. Dabei wurde die Anwendung der Eingriffsregelung nach der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung in NRW (2001) festgelegt. Die Aussagen zu Flora und Fauna können verbal anhand der Biotoptypenerfassung ohne detaillierte Erhebungen erfolgen. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist in den Umweltbericht zu integrieren, auf ein separates Gutachten kann verzichtet werden.

Darüber hinaus ist ein Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung (IFB vom 19.5.05), eine Gefährdungsabschätzung zu Nachwirkungsmöglichkeiten aus Altbergbau (DMT vom 25.04.05) sowie ein Versickerungsgutachten (BLANKMEISTER vom 01.08.06) vorzulegen.

3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Umsetzung des Vermeidungsprinzips im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Eingriffswirkung auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume soll durch die Erhaltung der nördlichen und westlichen Böschung mit den Gehölzstrukturen gemindert werden. Der Erhalt der Böschung - Vermeidungsmaßnahme – ist durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 25 b im VBB zu sichern.

3.2 Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Gelände ist der Bau von 8 Einfamilienhäusern (4 Doppelhäuser) mit Garage sowie einer privaten Erschließungsstraße vorgesehen.

3.2.2 Entwässerung

Die Niederschlagswässer der befestigten Flächen der 8 Einfamilienhäuser werden auf den Grundstücken in Muldenanlagen versickert. Die Lage der Mulden auf den Grundstücken kann nach gestalterischen Gesichtspunkten gewählt werden. Der übliche Abstand zu unterkellerten Gebäuden von 1,5 m x Gründungstiefe und 2 m zu

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 36

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Grundstücksgrenzen ist einzuhalten (Blankmeister 2006). Das Schmutzwasser wird über einen neuen Kanal (DN 300) zum geplanten Schmutzwasserkanal Grenzgraben (heute Mischwasserkanal) geleitet. Zum Schutz der Waldfläche wird der Kanal im Pressverfahren (2 – 3 m unter der Böschungsoberfläche) gebaut. Schächte und Zugangsmöglichkeiten werden auf dem Planungsbaugrundstück eingerichtet.

3.3 Beschreibung des zu erwartenden Bedarfes an Grund und Boden sowie Art und Menge der zu erwartenden Emissionen

Die planerische Darstellung des VBB Nr. 782 umfasst folgende Flächengröße:

Gebäudeflächen:	630 m ²
Garagen.	160 m ²
Zufahrt:	560 m ²
Gartenflächen.	2275 m ²
Böschungs- / Gehölzfläche:	1075 m ²

4. Planerische Vorgaben und Vorhaben für den Untersuchungsraum

4.1 Planungsverbindliche Aussagen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen stellt die Planungsfläche als Wohnsiedlungsfläche dar.

4.1.2 Landschaftsplan Bochum West

Der Landschaftsplan Bochum-West (rechtsgültig am 15.05.1995) weist für das Plangebiet keine Festsetzungen aus. Der westlich gelegene Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet Nr. 4 (Auf den Hosiepen / Dickhoff / Heidnocken / Hülsenkamp in Bochum-Wattenscheid, Höntrop und Eppendorf) festgesetzt.

Das LSG Nr. 4 ist innerhalb des Talraumes des Grenzgrabens dem Entwicklungsraum 1.1.7: „Krumme Ecke / Husacker in Bochum Wattenscheid, 2, Eppendorf“ zugeordnet. Das Entwicklungsziel beinhaltet „die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

4.1.3 Bauleitplanung

4.1.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bochum setzt für den Geltungsbereich des VBB einen allgemeinen Wohnbereich fest. Westlich grenzt eine Fläche für die Forstwirtschaft an.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 37

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

4.1.3.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil des in Aufstellung befindlichen VBB Nr. 782.

4.2 Aussagen informeller Planungsinstrumente

4.2.1 Perspektive Bochum 2015 – Räumliches Entwicklungskonzept

Der informelle Rahmenplan stellt für den Bereich Wohnen die städtebaulichen Leitlinien der Priorität des Bau- und Brachflächenrecyclings sowie der Baulückenerschließung für eine angemessene Verdichtung gegenüber der Aufschließung neuer Flächen auf.

Für den Freiraumbereich vereist das Rahmenkonzept auf den Masterplan Freiraum der Stadt Bochum (s. folgenden Pkt.)

4.2.2 Masterplan Emscher Landschaftspark 2010 / Masterplan Freiraum

Der Masterplan Freiraum der Stadt Bochum knüpft an den Masterplan Emscher Landschaftspark 2010 an. Das Planungsgelände schließt unmittelbar an einen kommunalen Verbindungsgrünzug der regionalen Grünzüge C und D an.

4.2.3 Waldfunktionskarte

In der Waldfunktionskarte (Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 1974), Blatt 4508 Essen ist die gesamte Waldfläche westlich des Planungsgebietes als Waldfläche mit Immissionsschutzfunktion der Stufe 1 sowie als Waldfläche mit Klimaschutzfunktion der Stufe 2 dargestellt.

4.3 Wasserwirtschaftliche Planungen

Für die geplante Offenlegung des Grenzgrabens im zweiten Bauabschnitt zwischen der Straße "In der Mark" und der Höntroper Straße läuft zurzeit ein Plangenehmigungsverfahren gem. §31 Wasserhaushaltsgesetz. Aktuell verläuft der Grenzgrabe im Taltiefpunkt verrohrt als Mischwasservorfluter.

4.4 Zusammenfassende Wertung

Das geplante Wohnbauvorhaben entspricht den formellen und informellen Planungsvorgaben. Der Wohnungsneubau als Nachverdichtung in dem locker bebauten Stadtteil Eppendorf entspricht den planerischen Rahmenbedingungen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 38

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

5. ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER RÄUMLICHEN AUSGANGSSITUATION

5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten, Vorbelastungen)

5.1.1 Menschen

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen

Dem Untersuchungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet mit Randlage zu einem kommunalen Freiraumband eine besondere Wohnfunktion zuzuschreiben. Beeinträchtigungen durch Verkehrsbänder oder gewerbliche Nutzungen gibt es nicht.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Der kommunale Grünverbindungsraum erfüllt eine wichtige Bedeutung für die Verbindung der Regionalen Grünzüge sowie für die Verbindungsachsen sternförmig aus der Innenstadt. Dem Freiraum ist daher eine hohe Bedeutung für die Feierabenderholung und die Wohnumfeldfunktion zuzuschreiben. Das direkte Plangebiet erfüllt als unzugängliche Brachfläche keine Erholungs- oder Freizeitfunktion. Es ist aufgrund der topografischen Lage nicht einmal einsehbar.

Land- und Forstwirtschaft

Der westliche angrenzende Freiraumbereich ist als forstwirtschaftliche Fläche im FNP der Stadt Bochum ausgewiesen worden. Der Waldbereich erfüllt jedoch die Funktion als Erholungswald denn als Wirtschaftswald.

5.1.2 Pflanzen und Tiere

5.1.2.1 Potenziell natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation ist diejenige Vegetation, die sich einstellen würde, wenn der menschliche Einfluss aufhörte. Sie macht das natürliche Vegetationsgefüge sichtbar, das in Mitteleuropa hauptsächlich aus Waldgesellschaften besteht.

Die potenzielle natürliche Vegetation auf den Parabraunerden des Untersuchungsgebietes wäre der Flattergras-Buchenwald (*Milio-Fagetum*).

5.1.2.2 Reale Vegetation und Biotoptypen

Das Planungsgebiet beinhaltet den Bereich der ehemaligen Gärtnerei inklusiv der Gehölzbestände an den Böschungen sowie der Zufahrtsbereich. Als weiterer Untersuchungsbereich werden die angrenzenden Gärten sowie ein westlich gelegene Eichenwald mit in das erweiterte Untersuchungsgebiet aufgenommen

Biotoptypen

Gehölzbestände (BB, BD, BF)

Die Gehölzbestände des Planungsgebietes werden dominiert von freiwachsenden Hecken (BD3/ BD4) mit hohem Ziergehölzanteil der ehemaligen Gärtnerei. Östlich und im südöstlichen Bereich ist das Gelände mit einer Thuja- und Scheinzypressenhecken eingefasst. Die Böschungen am südlichen Planungsgebietsrand sind neben Bambusanpflanzungen auch mit Haselsträuchern, Ranunkelsträucher, Sommerflieder

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 39

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

und Kiefern bestanden. An der östlichen Böschung steht auch eine Robinienbaumreihe (BF2). Die südlichen und westlichen Böschungen des Grundstückes sind mit Brombeeren und jungem Erlenaufwuchs bewachsen. Randlich grenzen Thujaanpflanzungen und Pappelgehölzaufwuchs an die Böschung auf der Brachfläche der ehemaligen Gärtnerei an.

An der Zufahrt befindet sich eine Birke (BF3 Ir) am Straßenrand der Straße In der Mark, die nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum fällt.

Waldflächen (AB)

Westlich an das Planungsgebiet grenzen Eichenmischbestände (AB3) an, die aufgrund des hohen Alters besonders schutzwürdig sind. Bei den bewaldeten Bereichen handelt es sich überwiegend um alte Waldstandorte, die schon seit vielen Jahrzehnten als Park genutzt werden.

Brachflächen der Gärtnerei (HJ4/ HT5)

Der westliche Teil des Planungsgrundstückes ist mit einer Gras- und krautigen Ruderalflur bestanden. In den Randbereich tritt junger Pappelaufwuchs auf. Der zentrale und östliche Bereich wird von den Brachflächen der ehemaligen Gewächshäuser (HT5) und befestigten Bereiche eingenommen. Hier wechseln sich teils versiegelte Flächen und sandige bzw. geschotterte Böden ab. Ruderalvegetation ist hier nur spärlich ausgebildet.

Einzelhausbebauung und Gärten (IC1 / HJ1)

Die ehemaligen Gewächshäuser (IC4) der Gärtnerei sind im Bestandsplan (Plan 1) dargestellt. Nördlich östlich und südlichen grenzt eine lockerer Einzelhausbebauung (IC1) mit z.T. strukturreichen Gärten (HJ1) an das Planungsgebiet an. Die Gärten erfüllen aufgrund ihrer Flächengröße, der angrenzenden westlichen Wald- und Parkfläche und des z. T. größeren Gehölzbestandes eine mittlere Biotopfunktion.

5.1.2.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Gärtnerisch genutzte Flächen und Betriebe sowie intensiv genutzte Gärten erfüllen nur eine Lebensraumbedingung für störungsunempfindliche Tierarten und Ubiquisten. Aufgrund des hohen Ziergehölzanteils sind die Gehölzbestände nur von geringer Bedeutung für Tierarten. Aufgrund der Entwicklung der Sukzession der Brachfläche steigt die Bedeutung der Fläche als Lebensraum für Tiere zunehmend an. Der Wert der temporären Brachfläche darf jedoch nicht zu hoch bewertet werden.

Die Gehölzflächen sind mit hohem Ziergehölzanteil ohne besondere Pflanzenartvorkommen. Auch die grasreichen Ruderalflächen sowie die Offenbodenbereich haben bei der Kartierung keine Anhaltspunkte für seltene Pflanzenarten gegeben.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 40

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

5.1.2.4 Bewertung

Die Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet erfolgt in Anlehnung an die Wertfaktoren der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, NRW 2001:

Die gehölzgeprägten Biotoptypen – Gebüsche und Hecken – haben aufgrund des hohen Ziergehölzanteils eine geminderte Bedeutung, die sich in dem Korrekturfaktor 0,7 bis 0,8 ausdrückt. Auch die Brombeerbestände an den westlichen und südlichen Böschungen werden mit einem Korrekturfaktor von 0,8 entsprechen der Arbeitshilfe beaufschlagt.

Da die Gärtnereifläche bis vor einigen Jahren zum größten Teil versiegelt und teilversiegelt war und die Sukzessionsfläche sich nur schwach entwickelt hat, erfolgt für die Bewertung der Gärtnereibrachfläche HJ4 und HT5 ein Korrekturfaktor von 0,6 bzw. 0,7. Die ehemaligen Gebäudeflächen werden mit dem Wert 0 angesetzt.

Stadttamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Tab. 1: Bewertung Biotoptypenbestand

Nr.	CODE	Biototyp	Biotop-Grundwer	Korrekturfaktor	Flächen-größe qm	Biotopwert
1	1.3	IF5	1	0,70	31	22
2	1.1	IF5	0	0,00	99	0
3	1.3	IF5	1	0,70	222	155
4	1.3	HT5	1	0,70	517	362
5	1.3	HT5	1	0,70	55	39
6	1.3	HP	1	0,70	43	30
7	5.2	HJ4	5	0,60	854	2562
8	5.2	HJ4	5	0,60	523	1569
9	8.1	BD3	7	0,70	138	676
10	8.1	BD3	7	0,70	57	279
11	8.1	BD4	7	0,70	66	323
12	8.1	BD4	7	0,80	959	5370
13	8.1	BD4	7	0,80	183	1025
14	1.1	IC4	0	1,00	783	0
15	1.1	IC4	0	1,00	180	0
16	8.2	BF3	8	0,80	50 *	320
	Summe				4710	12732

* Trauffläche

5.1.3 Boden und Wasser

5.1.3.1 Naturräumliche Ausgangssituation und geologische Verhältnisse

Das Untersuchungsgebiet wird geprägt durch die flözführenden Schichten des Karbons. Die gefalteten Gesteine des Karbons werden discordant überlagert von flachlagernden Gesteinen der Kreide, die durch quartäre Lockersedimente verhüllt sind. Die kreidezeitlichen Gesteine bewirken den Reliefausgleich, so dass hier eine flachwellige Fastebene ausgebildet ist.

Die bis zu 10 m mächtige Lößauflagerung stammt aus dem Weichsel-Hochglazial. Der Löß des Untersuchungsgebietes ist umgewandelt zu kalkfreiem Lößlehm.

In den Bachtälern und Seitensiepen wurde die Lößauflage erodiert und bildet kolluviale Böden aus Karbonschutt, Löß und Ton. In den hier anstehenden tonig-schluffigen Sedimenten sind aufgrund der geringen Fließgeschwindigkeit der Bachläufe vielfach Faulschlämme und Schlicklagen anzutreffen.

Der Löß besitzt eine sehr große Wasserspeicherkapazität, aber nur eine geringe Grundwasserneubildungsrate. Auch die Gesteine des Karbon führen Grundwasser nur auf Klufflächen (Kluffgrundwasserleiter) und haben eine geringe Trennfugendurchlässigkeit. In den Bereichen, in denen der Bergbau tätig war, d.h. auch im

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 42

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Untersuchungsgebiet, hat jedoch eine Auflockerung des Gesteinsverbandes stattgefunden, durch die die Trennfugendurchlässigkeit erhöht wurde.

Im Naturraum entspringen kleine Quellen dort, wo die Schichten des Oberkarbons zutage treten, aus dem Verwitterungsbereich zwischen dem festen Felsen und dem darüber liegenden Lockergestein als Hangschuttquelle. Sie befinden sich häufig am oberen Ende der sich verengenden Täler in Quellnischen oder Quellmulden und speisen kleine Bäche oft aus mehreren Quellaustritten. Stellenweise sind einzelne Quellen nicht festzustellen; es ist dann nur eine versumpfte Quellmulde vorhanden, an deren unteren Ende der Bachlauf beginnt. Manchmal liegt in der Quellmulde oder im Oberlauf der Bäche ein kleiner künstlich aufgestauter Teil, der teilweise auch von dort mündenden Drainagen gespeist wird. Die Schüttungsmenge liegt im Durchschnitt unter 1 l/s. Nach längerer Trockenheit entspringt nur ein kleines Rinnsal, oder die Quelle ist sogar vollständig trocken. Häufig sind die Quellen und Brunnen im Bereich Bochum Wattenscheid dem oberflächennahen Bergbau zum Opfer gefallen.

Wie viele Talräume im Gebiet ist auch der Talraum des Grenzgrabens teilweise mit Bergematerial verkippt worden (z.B. in Höhe der Gartenstraße).

5.1.3.2 Bodentypen, Speicher- und Reglerfunktion, Biotische Lebensraumfunktion

Aus den Lößauflagen haben sich im Naturraum ertragreiche Parabraunerden mit Bodenzahlen von 60 – 75 entwickelt (Bodenart (s)L31, lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm). Entsprechend werden sie meist als Ackerland genutzt, Grünland und Wald kommen seltener vor. Die Bearbeitbarkeit des Bodens ist nur nach starken Niederschlägen erschwert. Der Boden verfügt über eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Er ist jedoch empfindlich gegen Bodendruck und leicht verschlämmbär.

Die Bachtäler, so auch der Talboden des Bearbeitungsgebietes, werden von schluffig-lehmigen Gleyen oder Naßgleyen (G3) eingenommen. Diese Böden haben einen mittleren (unsicheren) Ertrag (Bodenzahl 40 – 50), sind nicht immer trittfest, die Bearbeitbarkeit ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes erschwert, Sorptionsfähigkeit und nutzbare Wasserkapazität sind mittel bis hoch, die Wasserdurchlässigkeit ist gering bis mittel.

Boden ist als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Mikroorganismen sowie aufgrund seiner Regelungs- und Steuerfunktion (Speicher, Puffer, Filter, Transformator) ein wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes. Als nicht vermehrbares und – in menschlichen Zeiträumen – nicht erneuerbares Gut ist er damit eine hochschutzwürdige Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Der direkte Planbereich ist durch die ehemalige Gärtnerei anthropogen verändert. Der Boden ist bereits z.T. versiegelt und umgelagert worden; damit ist die Regelungs- und Steuerungsfunktion verloren gegangen. Das Grundstück weist eine Auffüllung zwischen 0,25 m bis 2,4 m auf, die sich überwiegend aus Schluffen, Sanden, Schlacken, Kiesen und Ziegelresten zusammensetzt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 43

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Aufgrund der vielfältigen Bodennutzungen gerade in einem urban-industriellen Raum wie dem Ruhrgebiet sind natürlich gewachsene und weitgehend unbelastete Böden in der Regel selten. Natürlich gewachsene Böden sind daher zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. zu sanieren (vgl. auch BBodSchG und BBodSchV). Die natürlichen und naturnahen Böden, werden als bedeutsam und hoch empfindlich eingestuft.

Im Bereich des Plangebietes des VBB ist aufgrund der anthropogenen Überformung die Bodenfunktion nur von geringer Bedeutung und geringer Empfindlichkeit gegenüber der Siedlungsflächeninanspruchnahme.

5.1.3.3 Grundwasser

Wie bereits in Kapitel 5.1.3.1 genannt, ist unter dem anstehenden Löß eine geringe Grundwasserneubildungsrate zu verzeichnen. Auch die Gesteine des Karbon führen Grundwasser nur auf Klufflächen (Kluftgrundwasserleiter) und haben eine geringe Trennfugendurchlässigkeit, wobei aufgrund der bergbaulichen Tätigkeiten vielfach eine Auflockerung des Gesteinsverbandes stattgefunden hat, durch die die Trennfugendurchlässigkeit erhöht wurde. Bedeutende Grundwasservorkommen gibt es dennoch nicht. Es sind auch keine Wasserschutzgebiete im Raum vorhanden.

Prinzipiell sind demnach keine weit reichenden Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Die nicht versiegelten und nicht angeschütteten Flächen werden als gering empfindlich bewertet. Versiegelte und aufgeschüttete bzw. verfüllte Flächen haben keine Empfindlichkeit.

5.1.3.4 Oberflächengewässer

Für die geplante Offenlegung des Grenzgrabens im zweiten Bauabschnitt zwischen der Straße "In der Mark" und der Höntroper Straße läuft zurzeit ein Plangenehmigungsverfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz. Aktuell verläuft der Grenzgraben im Taltiefpunkt verrohrt als Mischwasservorfluter. Oberhalb der Verrohrung, südlich der Straße „In der Mark“ verläuft der Grenzgraben im offenen Verlauf. Die ca. 300 m lange Verrohrung unterhalb der Straße „In der Mark“ kann jedoch nicht aufgegeben werden.

Aufgrund der extensiven Nutzung des Talraumes als Parkanlage und aufgrund der naturnahen Aufforstungen und Waldbestände kommt dem westlich des Planungsgebietes gelegenen Bereich ein hohes Entwicklungspotenzial als natürliches Gewässerumfeld zu.

Eingeschränkt wird das Entwicklungspotenzial durch die Aufschüttungen im Bereich der Gartenstraße und der Straße „In der Mark“ sowie durch die starke Zerschneidung des Raumes mit Verkehrswegen (Straßen), die den Bach stets in Verrohrungsstrecken zwingen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 44

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Zudem ist das Einzugsgebiet stark versiegelt, was dazu führt, dass der Grenzgraben einen unnatürlich hohen Anteil an Oberflächenwasser aufnehmen muss. Dies macht die Erhöhung der Sohl Schubspannung durch Einbringen von untypischen Sohlsubstraten erforderlich (FISCHER 2002).

Die Besiedlung des Gewässerabschnittes mit gewässertypischen Lebensgemeinschaften ist aufgrund notwendiger Sohlbefestigungen sowie aufgrund fehlender Durchgängigkeit und somit fehlendem Kontakt zu anderen, naturnahen Fließgewässern eingeschränkt. Es wird nur eine Besiedlung mit leicht zu verbreitenden und im Gebiet noch weit verbreiteten Arten möglich sein.

Ein naturnaher Bach kann im betrachteten Raum nicht entwickelt werden. Zur Ausbildung eines bedingt naturnahen Baches im besiedelten Bereich reicht das Potenzial jedoch aus (vgl. GEIGER ET AL. 1990).

Stillgewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

5.1.4 Klima / Luft

Das Klima im Raum Bochum ist maritim beeinflusst. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 10,2° C. Im Januar liegt die Durchschnittstemperatur bei 2-3° C, der Juli weist eine Durchschnittstemperatur von 18-19° C auf. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 809 mm. Das Niederschlagsmaximum fällt in den Juli mit 80 – 90 mm, das Minimum liegt mit 54 mm im Februar (WBK 1989).

Lokalklima

In der Klimaanalyse der Stadt Bochum (STADT BOCHUM 1991) wird das direkte Plangebiet als Stadtklima mit sehr lockerer Bebauung bzw. Siedlungsrandklima eingestuft. Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrüneten Siedlungsstrukturen verändern das Lokalklima nur geringfügig. Es sind nur geringe Extremwerte der Temperatur, Feuchte sowie eine Dämpfung der Windgeschwindigkeiten zu erwarten. Zudem treten nur sehr geringe Strahlungsbedingungen auf.

Der westlich angrenzende Bereich wird zum „Waldklima“ gerechnet. Waldklima zeichnet sich durch eine extreme Dämpfung aller Klimatelemente aus wodurch sich ein eigenes Bestandsklima einstellt. Diese Gebiete dienen als Luftgenerationsraum und sind starke Feuchteproduzenten.

Im Süden und Westen werden die bewaldeten Flächen von offenen Flächen und Parkanlagen begleitet. Für diese Bereiche stellt die Klimaanalyse der Stadt Bochum (STADT BOCHUM 1991) entsprechend „Parkklima“ dar. Das Parkklima ist ein Mischklima aus Wald- und Freilandklima. Es verfügt über eine geringe Fernwirkung. Es ist aus bioklimatischer Sicht sehr günstig.

Insgesamt betrachtet hat das Untersuchungsgebiet ein sehr günstiges Lokalklima, was sich auch auf die umgebenden, stärker besiedelten Bereiche positiv auswirkt.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 45

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
------------------------------	-------------------

Vorlage Nr.: 20063275

Lufthygiene

In Nordrhein-Westfalen erfolgt die Luftqualitätsüberwachung durch das Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen (LUA NW) sowohl durch kontinuierliche als auch durch großräumige diskontinuierliche Mehrkomponentenmessungen. Ausgewählte Jahreskenngrößen (hier von 2003) der kontinuierlichen Messungen an TEMES-Stationen im Rhein-Ruhr-Gebiet, an verkehrsbelasteten Standorten und an Waldstationen werden vom LUA NW zusammengefasst in Tabellen und Grafiken dargestellt. Ferner wird für die registrierten Stoffe der langjährige Trend wiedergegeben.

Die automatisch arbeitenden Messgeräte erfassen die Immissionskonzentrationen der Luftverunreinigungen Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffmonoxid (NO), Stickstoffdioxid (NO₂), Kohlenmonoxid (CO) und Feinstaub (PM10), wobei nicht an jeder Station alle genannten Luftverunreinigungen gemessen werden. Zusätzlich werden bei einigen Stationen meteorologische Daten erfasst.

Eine Messstation auf Bochumer Stadtgebiet existiert nicht. Zur Kennzeichnung des Untersuchungsgebiets wurden als nächstgelegene Vergleichsstation die Messstation Dortmund-Eving (Stadtmitte, Burgweg, 75 mNN / Parkklima) und eine unbelastete Station in der Eifel bei Simmerath (572 mNN / Waldklima) ausgewählt.

Tab. 2: Immissionsbelastung

Jahreskenngrößen der Luftqualität 2003															
nach LUA LUQS – Messung (kontinuierlich bzw. diskontinuierlich PM10)															
Stationen	Schwefel- dioxid			Stickstoff- monoxid			Stickstoff- dioxid			PM10			Kohlen- monoxid		
	µg/m ³ bei 20°C			µg/m ³ bei 20°C			µg/m ³ bei 20°C			µg/m ³			mg/m ³ bei 20°C		
	Mittel- Wert	98%- Wert	½-h Max.	Mittel- Wert	98%- Wert	½-h Max.	Mittel- Wert	98%- Wert	½-h Max.	Mittel- Wert	TW >50	TW>60	Mittel- Wert	98%- Wert	½-h Max.
Messstandorte zum Vergleich															
<u>Parkklima</u>															
Dortmund-Eving	6	23	60	20	172	604	33	80	211	31	46	24			
<u>Waldklima</u>															
Eifel (Simmerath)				1	6	113	9	33	74						

Um die Wirkung der Luftverunreinigungen auf die Gesundheit des Menschen beurteilen zu können, müssen die jeweiligen Grenzwerte definiert sein. Als Immissionsgrenzwerte ist die der EU-Richtlinie 96/62/EG des Rates mit ihren drei Tochterrichtlinien in der 22. BImSchV festgesetzt. Bei Einhaltung der EU-Konzentrations- und Grenzwerte ist der Schutz des Menschen bzw. seiner Umwelt nach derzeitigem Stand der Wissenschaft gewährleistet. Bislang werden an keinem der obigen Standorte (s. Tab. oben) die Grenz- bzw. Alarmwerte überschritten, sie liegen sogar größtenteils weit darunter.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 46

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

5.1.5 Landschafts- /Stadtbild

Das Gebiet zeichnet sich überwiegend durch eine hohe visuelle Landschafts- und Stadtbildqualität aus. Größtenteils ist der Raum vielfältig strukturiert ohne zu verwirren und er bietet aufgrund der großen Naturnähe im westlichen Randbereich ideale Voraussetzungen zum Naturerleben und für die stille Erholung. Entsprechend ihres Wertes hat der Siedlungsraum eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild.

5.1.6 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter wie historische Bauwerke, Boden-, Bau- oder archäologische Denkmäler usw. sind im Gebiet nicht vorhanden.

Nach ERBGUTH UND SCHINK (1992) sind Sachgüter i.S. des UVPG raumwirksame und / oder körperliche Gegenstände, deren Präsenz oder Funktion mit der natürlichen Umwelt in einem so engen Zusammenhang stehen, dass ihr Ausschluss bei der Prüfung der Umweltverträglichkeit der Auswirkung eines Vorhabens sachlich nicht gerechtfertigt erscheint.

Sachgüter i.S. des UVPG sind befinden sich nicht auf dem Planungsgrundstück.

5.2 Oberflächennaher Bergbau

Nach den Unterlagen des Landesoberbergamtes Dortmund haben im Umfeld der betrachteten Fläche oberflächennah (d. h. 0 - 100 m unter GOK) bergbauliche Aktivitäten stattgefunden. Neben zahlreichen Schächten befinden sich teilweise offene Bergbaustrecken im Untergrund, die Auswirkungen auf die Geländeoberfläche haben können (Setzungen o.ä.). Als Fortführung der Sichtung unterschiedlichen Akten- und Datenmaterials werden die realen Untergrundverhältnisse durch ein Fachunternehmen in Form von speziellen Bohrungen überprüft.

5.3 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials der Schutzgüter im Untersuchungsraum

Beim Plangebiet VBB Nr. 782 handelt es sich um einen durch die ehemalige Gärtnereिनutzung vorbelasteten Raum mit geringer Empfindlichkeit und geringer Bedeutung hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter. Insbesondere liegt eine hohe Vorbelastung des Bodens durch Teilversiegelungen und Anschüttungen vor. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen ermöglichen zudem kein besonderes Entwicklungspotenzial einzelner Schutzgüter. Dem westlich angrenzenden Waldbereich ist eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen im Siedlungsbereich sowie für die siedlungsnahe Erholung beizumessen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 47

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

6. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG am Standort und im Einwirkungsbereich

6.1 Menschen

6.1.1 Wohnfunktionen

Die Schließung der Baulücke bzw. die Nutzung der Gärtnereibrachfläche als Einfamilienhausbebauung entspricht dem Charakter der lockeren Wohnbebauung an der Straße ‚In der Mark‘, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten sind.

6.1.2 Erholungs-, Freizeit- und Wohnumfeldfunktionen

Der Geltungsbereich des VBB obliegt keiner besonderen Wohnumfeldfunktion sowie keiner Freizeit- und Erholungsnutzung. Die westlich angrenzenden Freiraumbereiche des Grüngürtels werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

6.2 Pflanzen und Tiere

Der Verlust der Brachflächen und der Gehölze auf dem Planungsgelände ist als erheblich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu bewerten und ist im Rahmen der Planung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen oder Ersatzgeldzahlungen zu kompensieren.

Die Ableitung des Schmutzwassers des Planungsgrundstückes erfolgt durch den Bau eines Kanals zum Schmutzwasserkanal im Tal des Grenzgrabens. Aufgrund der mit Wald bestanden Talböschung und der Ausweisung des Talraumes als Landschaftsschutzgebiet erfolgt der Bau des Kanals in 2 bis 3 m Tiefe durch ein Pressverfahren, um den Gehölzbewuchs nicht zu beeinträchtigen. Hierzu wird oberhalb der Böschung eine Pressgrube auf dem Bauplanungsgrundstück ausgehoben von der ca. 45 m lange Rohrvortrieb zum Talweg erfolgt. Innerhalb des Weges wird der Kanal an den vorhandenen Kanal in einer kleinen Baugrube angeschlossen. Gehölze müssen nicht entfernt werden. Die neue Kanaltrasse weist innerhalb der öffentlichen Grünanlage keine Schächte auf, die zugänglich gehalten werden müssen. Die Rohrpressung in der Tiefenlage von 2 – 3 m stellt nur eine unerhebliche Wurzelbeeinträchtigung des Baumbestandes (Stangenholz bis mittleres Baumholz der Arten Esche, Hainbuche, Bergahorn) im Trassenbereich dar.

6.3 Boden und Wasser

Durch den Neubau kommt es zu einer Versiegelung von ca. 1.365 m² gering empfindlichen und vorbelasteten Bodens. Die Verringerung der Grundwasserneubildung ist aufgrund der geringen Menge als nicht erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Oberflächengewässer werden durch die Baumaßnahmen nicht beansprucht oder mit Niederschlagswasser beaufschlagt.

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Für das Planungsgrundstück wurde im Rahmen einer orientierenden Gefährdungsabschätzung (IFB 2005) eine chemische Analyse von Bodenproben zur Überprüfung der Prüf- / und Maßnahmenwerte für Wohngebiete und Nutzgärten der BBodSchV durchgeführt. Im Rahmen der Überprüfung des Wirkungspfades Boden – Nutzpflanze konnte keine Überschreitung der Prüf- / und Maßnahmenwerte festgestellt werden. Ebenfalls ist keine Gefährdung des Menschen durch den Direktkontakt mit den Bodenmaterialien zu erwarten.

6.4 Luft und Klima

Die geplante lockere Doppelhausbebauung stellt keine Beeinträchtigung des lockeren Siedlungsklimas im Ortsteil Eppendorf dar.

Das Plangebiet liegt generell in der Zone 0 der Karte der potenziellen Grubengasaustritte im Stadtgebiet Bochum. Im nordöstlichen Randbereich liegt jedoch der Luftschaft der ehemaligen Zeche Vereinigte Maria Steinbank, so dass grundsätzlich im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte ein Methan(CH₄)-Zuströmen ausgeschlossen werden kann.

6.5 Landschafts- / Stadtbild

Das strukturierte Erscheinungsbild der lockeren Bebauung im Ortsteil Eppendorf wird durch die geplante Neubebauung nicht beeinträchtigt. Der Bereich ist kaum durch die Straße in der Mark bzw. gar nicht aus dem Bereich der westlich gelegenen Grünanlage einsehbar. Die Nutzung der Brachfläche stellt sich für die angrenzende Bebauung aus städtebaulicher Sicht eine Aufwertung dar.

6.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch den Neubau nicht beansprucht und beeinträchtigt.

Durch den Neubau der Doppelhäuser werden keine land- oder forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Der Bau des Kanalanschlusses im Waldbereich stellt nur einen baubedingten Eingriff in den Waldbereich dar. Waldfläche geht durch die unterirdische Kanalverlegung nicht verloren.

6.7 Wechselwirkungen

Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 49

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Wechselwirkungen bestehen im Untersuchungsraum in erster Linie zwischen den abiotischen Faktoren, wie z.B. Wasser und Boden und den biotischen Faktoren, wie z.B. der Vegetation und der Fauna. Die Nutzungen des Untersuchungsraumes, beispielsweise gewerbliche Nutzung, Erholungsnutzung, Wohnfunktionen etc. beeinflussen ihrerseits die biotischen und abiotischen Faktoren.

Ein planungsmethodisches Konzept, welches Auswirkungen auf ökosystemare Wechselwirkungen abbilden kann, ist die Ableitung von Wirkungsketten oder Wirkungsnetzen. Sie verdeutlichen, dass ausgehend von vorhabenspezifischen Wirkfaktoren Primärwirkungen hervorgerufen werden, die sich innerhalb des ökosystemaren Wirkungsgefüges als Folgeauswirkungen fortsetzen.

Solche denkbaren oder gegebenen Wirkungsketten - sofern planungsrelevant - wurden bei der Betrachtung der einzelnen primär betroffenen Schutzgüter durch eine schutzgut übergreifende Betrachtung und Berücksichtigung im Rahmen der vorliegenden Erkenntnisse bereits in den Umweltbericht integriert.

6.8 Prognose über die Entwicklung des Raumes ohne das geplante Vorhaben

Ohne das geplante Vorhaben würde sich der Zustand des Geländes nicht wesentlich ändern. Sofern das Gelände weiter brach läge, würde die Gehölzsukzession im Böschungsbereich und westlichen Randbereich fortschreiten. Im Zuge einer neuen gartenbaulichen Nutzung könnte der Vegetationsbestand jedoch auch komplett entfernt werden und das Gelände wieder neu gartenbaulich genutzt werden. Dies ist jedoch unwahrscheinlich. Mögliche Sukzessionen würden die Lebensraumbedeutung der Fläche nur unwesentlich ändern.

6.9 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Durch das geplante Bauvorhaben ist nur mit erheblichen Auswirkungen auf Biotope im Sinne der Eingriffsregelung zu rechnen, die durch eine Ersatzgeldzahlung auszugleichen sind. Die Auswirkungen auf die übrigen Umweltbereiche werden nicht als erheblich im Sinne des UVPG sowie der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte beurteilt.

7. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation des Eingriffs

7.1 Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

Ein wesentlicher Grundsatz von Naturschutz und Landschaftspflege ist es, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen (§ 4 (4) LG NW). In diesem Zusammenhang wurde in den im Kapitel 3.1 bereits auf Vermeidungen und Verminderungen erheblicher Umweltwirkungen verwiesen.

Darüber hinaus werden im Folgenden weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von bau- und anlagenbedingten Umweltbeeinträchtigungen zur Prüfung auf ihre Realisierbarkeit vorgeschlagen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 50

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Baustellenbereich

- Minimierung des zur Baustelleneinrichtung und -umgebung erforderlichen Flächenumfangs;
- Geordnete Baustellenführung, Einsatz lärm- und schadstoffarmer Baumaschinen und -fahrzeuge (nach Stand der Technik) und sachgemäße Wartung und Betrieb;

Flora, Fauna, Biotope

- Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen);
- Erhalt von Kleingehölzen im Eingriffs- und Baustellenbereich, soweit möglich;
- Schutz der Waldbäume im Trassenbereich der Schmutzwasserkanalableitung durch ein Rohrpressverfahren;
- Erhalt der mit Gehölzen bewachsenen Böschung im nördlichen und westlichen Planungsbereich durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 25 b (Bindung von Pflanzung und Erhalt von Gehölzen und Sträuchern)
- Beachtung der DIN 18300 (Lagerung von Boden bei Baumaßnahmen);
- sachgemäßer Umgang und Lagerung von Betriebs- und Baustoffen;
- Wiedereinbau des anfallenden Bodenaushubs; Prüfung von Recyclingmöglichkeiten für nicht verwertbare Aushubmassen, Straßenaufbruch und Baustellenabfälle;

7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet erfolgt in Anlehnung an die Wertfaktoren der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, NRW 2001:

Die gehölzgeprägten Biotoptypen – Gebüsche und Hecken – haben aufgrund des hohen Ziergehölzanteils eine geminderte Bedeutung, die sich in dem Korrekturfaktor 0,7 bis 0,8 ausdrückt. Auch die Brombeerbestände an den westlichen und südlichen Böschungen werden mit einem Korrekturfaktor von 0,8 entsprechen der Arbeitshilfe beaufschlagt.

Da die Gärtnereifläche bis vor einigen Jahren zum größten Teil versiegelt und Teilversiegelt war und die Sukzessionsfläche sich nur schwach entwickelt hat, erfolgt für die Bewertung der Gärtnereibrachfläche HJ4 und HT5 ein Korrekturfaktor von 0,6 bzw. 0,7. Die ehemaligen Gebäudeflächen werden mit dem Wert 0 angesetzt (vgl. Tab. 3)

Für die Eingriffswirkung nach der Planung (Tab. 4) ergibt sich für die Böschung der Gehölzbestände der gleiche Korrekturfaktor wie im Bestand (Tab. 3), da die Böschung ohne Veränderung erhalten wird.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 51

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
------------------------------	-------------------

Tab. 3: Eingriffsbewertung Bestand

Nr.	CODE	Biotoptyp	Biotop-Grund-wer	Korrekturfaktor	Flächen-größe qm	Biotopwert
1	1.3	IF5	1	0,70	31	22
2	1.1	IF5	0	0,00	99	0
3	1.3	IF5	1	0,70	222	155
4	1.3	HT5	1	0,70	517	362
5	1.3	HT5	1	0,70	55	39
6	1.3	HP	1	0,70	43	30
7	5.2	HJ4	5	0,60	854	2562
8	5.2	HJ4	5	0,60	523	1569
9	8.1	BD3	7	0,70	138	676
10	8.1	BD3	7	0,70	57	279
11	8.1	BD4	7	0,70	66	323
12	8.1	BD4	7	0,80	959	5370
13	8.1	BD4	7	0,80	183	1025
14	1.1	IC4	0	1,00	783	0
15	1.1	IC4	0	1,00	180	0
16	8.2	BF3	8	0,80	50 *	320
	Summe				4710	12732

* Trauffläche Tab. 4: Eingriffsbewertung Planung

Nr.	CODE	Biotoptyp	Biotop-Grund-wer	Korrekturfaktor	Flächen-größe qm	Biotopwert
1	1.1	Haus	0,5	1,00	158	129
2	1.1	Garage	0,5	1,00	18	9
3	1.1	Garage	0,5	1,00	18	9
4	1.1	Haus	0,5	1,00	158	129
5	1.1	Garage	0,5	1,00	18	9
6	1.1	Garage	0,5	1,00	18	9
7	1.1	Haus	0,5	1,00	158	129
8	1.1	Garage	0,5	1,00	18	9
9	1.1	Garage	0,5	1,00	18	9
10	1.1	Haus	0,5	1,00	157	128,5
11	1.1	Garage	0,5	1,00	18	9
12	1.1	Garage	0,5	1,00	18	9
13	4.1	Garten	2	0,90	2243	4037
14	1.1	Zufahrt	0	1,00	529	0
15	2.1	Begleitgrün	2	1,00	95	190
16	8.1	Böschunghecke, Gebüsch	7	0,80	959	5370
17	8.1	Böschunghecke, Gebüsch	7	0,70	109	534
	Summe				4710	10718,5

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 52

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Differenz

Biotoppotenzial Bestand: 12.732
Biotoppotenzial Planung: 10.718,5
2.013,5 Wertpunkte Defizit

Der Eingriff in den Biotoptypenbestand kann demnach durch die Planung und Gestaltung nicht ausgeglichen werden.

7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Ersatzgeld

Die Anlage der kleinen privaten Gartenflächen sowie der Erhalt der Bepflanzung der Böschungen am nördlichen und westlichen Randbereich des Planungsgrundstückes ermöglichen keine Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffswirkungen im Planungsbereich.

Flächen für Ersatzmaßnahmen stehen nicht zur Verfügung.

Ersatzgeldzahlung

Da keine geeigneten Flächen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen, ist das verbleibende Defizit von 2.013,5 Wertpunkten durch ein Ersatzgeld á 6,- € pro Wertpunkt auszugleichen.

Somit wird dem VBB Nr. 782 eine Ersatzgeldzahlung von 12.081,- € zugewiesen.

7.4 Überwachung

Ein Monitoring braucht nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht durchgeführt werden. Eine Überprüfung von unvorhergesehenen Auswirkungen erfolgt durch die Fachbehörden im Rahmen bestehender Überwachungspflichten.

8. Zusammenfassung

Nachfolgend wird eine tabellarische Übersicht über die Umweltauswirkungen der Planung gegeben.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 53

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
------------------------------	-------------------

Schutzgut	Auswirkungen	Bewertung
Belastungen des Menschen durch das Vorhaben	Die angrenzende Wohnnutzung sowie die Erholungsnutzung im angrenzenden Waldbereich werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.	neutral
Auswirkungen auf die Luftqualität und die klimatischen Bedingungen	Das geplante Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Luftqualität und die klimatischen Bedingungen	neutral
Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Bodens	Die Versiegelung des gering empfindlichen Bodens hat aufgrund der Vorbelastung und der Minimierung der Flächeninanspruchnahme keine erheblichen negativen Auswirkungen. Chemische Analyse von Bodenproben haben keine Belastungen des Bodens aufgezeigt.	neutral
Auswirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächengewässer	Keine erheblichen Auswirkungen	neutral
Auswirkungen auf den Bestand von Tieren und Pflanzen und die biologische Vielfalt	Durch die geplante Bebauung und Nutzung verbleiben erhebliche negative Auswirkungen, die durch eine Ersatzgeldzahlung zu kompensieren sind. Der Bau der Schmutzwasserableitung ist durch das Bauverfahren der Rohrpressung nicht als erhebliche Beeinträchtigung in den Waldbestand zu bewerten.	negativ
Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	Reaktivierung einer Brachfläche	positiv
Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern	Keine erheblichen Auswirkungen	neutral

Die mit der Planung verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf Tieren und Pflanzen und die biologische Vielfalt ist durch eine Ersatzgeldzahlung gem. LG NW zu kompensieren. Eine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme kann aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit vor Ort nicht realisiert werden.

9. Literatur- und Quellenverzeichnis

- AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM MINISTERPRÄSIDENTEN DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESPLANUNGSBEHÖRDE (HRSG.) (1972): Deutscher Planungsatlas, Band I Nordrhein-Westfalen, Lieferung 3 Vegetation (Potentielle natürliche Vegetation) mit Erläuterungen. Hannover.
- BLANKMEISTER, B. (2006): Gutachten über die Möglichkeit der Regenwasserversickerung- Bauvorhaben In der Mark 53-57.
- DER REGIERUNGSPRÄSIDENT ARNSBERG (2001): Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen
- ERBGUTH, W. UND A. SCHINK (1992): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Kommentar. Verlag Beck, München.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 54

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

- FISCHER (2002): siehe HEIMER + HERBSTREIT UMWELTPLANUNG / ING.-BÜRO FISCHER (2002)
- GEIGER ET AL. 1990: siehe INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG EMSCHER PARK GMBH
- Geologisches Landesamt von Nordrhein-Westfalen (1990) (Hrsg.): Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 25.000, Erläuterungen zu Blatt 4508 Essen, 2. Aufl., Krefeld.
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert am 3. Mai 2005, GV.NW. S. 522.
- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP) vom 12. Februar 1990, i.d. F. d. Bek. vom 29.06.2005
- GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTES (WASSERHAUSHALTSGESETZ - WHG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12. November 1996, geändert durch Gesetz vom 30. April 1998.
- HEIMER + HERBSTREIT UMWELTPLANUNG / ING.-BÜRO FISCHER (2002): Entwurfsplanung Ökologische Umgestaltung des Grenzgrabens 2. BA und Entwurfsplanung RRB Gartenstraße. Bochum / Solingen
- HEIMER + HERBSTREIT UMWELTPLANUNG (2003): Ökologische Umgestaltung des Grenzgrabens 2. BA, Planung des Regenrückhalte- und Regenüberlaufbeckens Gartenstraße –UVS, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Entwurfs- und Genehmigungsplanung nach § 31 WHG und § 58.1 LWG. Bochum.
- INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG EMSCHER PARK GMBH (Hrsg.) (1990): Umgestaltung der Wasserläufe im Emschergebiet – Kurzugutachten und Bewertung – erarbeitet im Auftrag der Emschergenossenschaft Essen und der IBA Emscher Park, Essen.
- KOMMUNALVERBAND RUHRGEBIET (HRSG.) (1992): Synthetische Klimafunktionskarte Ruhrgebiet. Arbeitshefte Ruhrgebiet, A 040, Essen.
- LUA NW: Jahresberichte des Landesumweltamtes Nordrhein-Westfalen, Immissionskenngrößen aus dem Internet unter <http://www.lua.nrw.de>
- MEISEL, S. (1960): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 97 Münsterd. - Geographische Landesaufnahme 1:200000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Institut für Landeskunde. Bad Godesberg.
- MINISTERIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, KULTUR UND SPORT (MSKS 2001): „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ des Landes NRW, Düsseldorf
- PAFFEN, K., A. SCHÜTTLER u. H. MÜLLER-MINY (1963): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 108/109 Düsseldorf / Erkelenz, Bonn Bad Godesberg.
- PROJEKT RUHR GMBH (HRSG.) (2004): Masterplan Emscher Landschaftspark 2010 - Entwurf. Essen.
- STADT BOCHUM (HRSG.): Flächennutzungsplan, Planungsamt, Bochum.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 55

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

STADT BOCHUM (HRSG.) (O.J.): Masterplan Freiraum

STADT BOCHUM (HRSG.) (1991): Klimaanalyse, Bochum.

STADT BOCHUM (HRSG.) (1995): Landschaftsplan Bochum-West, Grünflächenamt,
Bochum

STADT BOCHUM (HRSG.) (2004): Perspektive Bochum 2015 – Räumliches
Entwicklungskonzept

22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung
über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft –22. BImSchV–) vom
11.09.2002, BGBl. I, S. 3626.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 56

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 3 (17 18)	

Anhang

Anhang 1: Biotoptypenwertliste

In Anlehnung an „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ vom Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes NW et.al., 2001.

Code	Biotoptyp	Grundwert A*	Grundwert P**
1	Versiegelte oder teilweise versiegelte Flächen, Rohböden		
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	0	0
1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers oder baumbestandene versiegelte Fläche	0,5	0,5
1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden, Gleisbereiche in Betrieb	1	1
1.4	Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	1	1
1.5	Feldwege, Waldwege	2	2
1.6	Trockenmauern, Gleisbereiche außer Betrieb, aufgelassene Steinbrüche und Abgrabungsflächen	7 (10***)	6
1.7	Hohlwege	7	6
1.8	natürliche Felsbildungen, natürliche und naturnahe Blockschutt- und Geröllhalden, Höhlen und Stollen	10****	--
2	Begleitvegetation		
2.1	Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	2	2
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	3	3
2.3	Wegraine ohne Gehölzaufwuchs	3	3
3	Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzfläche		
3.1	Acker	2	2
3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	4	4
3.3	Magerwiese, Magerweide	10****	7
3.4	Naß- und Feuchtgrünland (Naßwiese, Naßweide), Riede	10****	7
3.5	Heide, Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Schwermetallrasen, Borstgrasrasen, Binnensalzstelle	10****	7
3.6	Obstwiese, jung	7	7
3.7	Obstwiese, alt	9	7
4	Grünflächen		
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2	2
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	4	3
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2	2
4.4	Intensivrasen (z.B. Sportanlagen)	2	2
4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker (z.B. in Grün- u. Parkanlagen)	3	3
4.6	extensive Dachbegrünung	0,5	0,5
4.7	intensive Dachbegrünung, übererdete Anlage (z.B. Garage)	1	1
4.8	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, Obstplantagen	2	2
5	Brachen		
5.1	Brachen < 5 Jahre	4	6
5.2	Brachen, zwischen 5 - 15 Jahren	5(10***)	6
5.3	Brachen > 15 Jahren	6(10***)	6

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 57

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
------------------------------	-------------------

Code	Biotoptyp	Grundwert A	Grundwert P**
6	Wald		
6.1	Weihnachtsbaumkulturen, Schmuckreisigkulturen	3	3
6.2	Nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald	5	4
6.3	Aufforstungen mit nicht standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	3	4
6.4	Teilweise nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald	7	5
6.5	Aufforstungen mit teilweise nicht standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	4	5
6.6	Standortheimischer Laub- oder Nadelwald	9(10 ^{***})	6
6.7	Aufforstungen mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	5	6
6.8	Bruch-, Sumpf- und Auewälder		
6.9	naturnahe Waldränder, gestuft mit Krautsaum	9(10 ^{***})	7
7	Gewässer		
7.1	naturfremde Fließ- und Stillgewässer, ausgebaut und begradigt	3	3
7.2	nur geringfügig verbaute Fließ- und Stillgewässer	7(10 ^{***})	7
7.3	natürliche und naturnahe unverbaute oder langjährig renaturierte Fließ- und Stillgewässer	10 ^{****}	7
7.4	Röhrichte, Sümpfe	10 ^{****}	7
7.5	Moore	10 ^{****}	--
7.6	ungefaßte Quellbereiche	10 ^{****}	--
7.7	Wegeseitengraben, Rigolen, Versickerungsmulden	4	4
8	Gehölze		
8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	7	6
8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume	8	6

* Zur Bewertung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes ist der Grundwert A zugrunde zulegen.

** Führen die Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) eines Bebauungsplanes zu einem anderen Biotoptyp, wird die Fläche bei der Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß des Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Grundwert P des zu erwartenden Biotoptyps bewertet. Der Grundwert P stellt den Wert eines Biotops 30 Jahre nach Neuanlage dar. Eine solche Differenzierung zwischen den Grundwerten A und P ist erforderlich, da die Entwicklung höherwertiger Biotoptypen unterschiedlich lange Zeiträume erfordert und teilweise nicht innerhalb von 30 Jahren erreicht werden kann. (Dieser einer Menschengeneration entsprechender Zeitraum wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung generell als Zeitfaktor zugrunde gelegt.)

*** 10, soweit nach § 62 LG NW geschützt

**** grundsätzlich nach § 62 LG NW geschützt

-- i.d.R. nicht wiederherstellbar

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 58

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Anhang 2: Fotodokumentation



Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 59

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

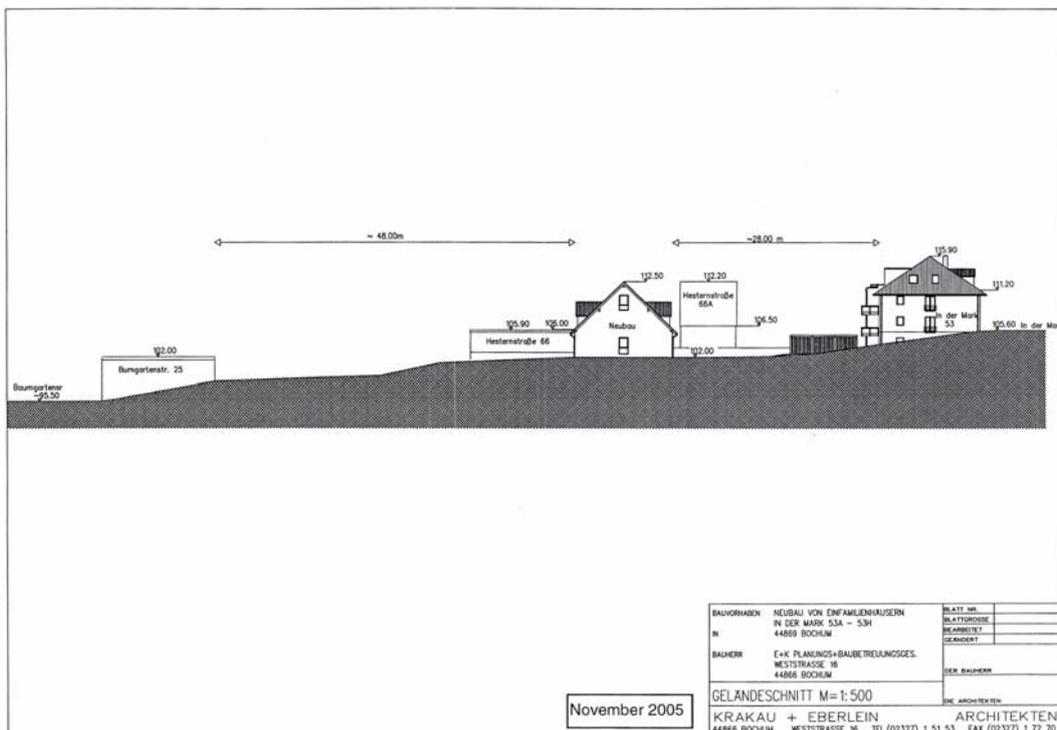
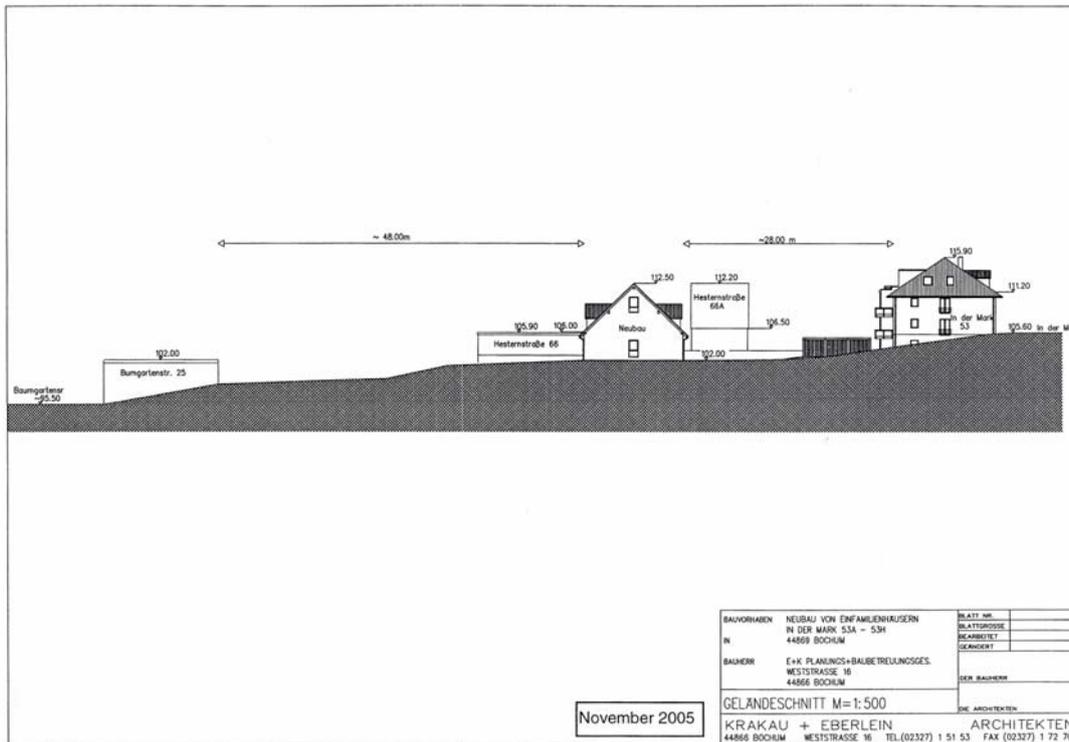


Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 60

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Anhang 3: Geländeschnitte – nicht maßstabsgerecht



Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 61

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Stadt Bochum

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 782 - In der Mark - für ein Gebiet nördlich der Straße In der Mark und der Hausgrundstücke In der Mark Nr. 53 sowie 55-61, östlich der hinter dem Haus In der Mark Nr. 63 liegenden Grünanlage (Südpark), südlich der Hausgrundstücke Baumgartenstraße Haus Nr. 20-22a und westlich des Hausgrundstücks Hesternstraße Nr. 66.

1. Anlass und Ziele

Das Plangebiet liegt im Bochumer Stadtteil Eppendorf und umfasst das Gebiet nördlich der Straße In der Mark und der Hausgrundstücke In der Mark Nr. 53 sowie 55-61, östlich der hinter dem Haus In der Mark Nr. 63 liegenden Grünanlage (Südpark), südlich der Hausgrundstücke Baumgartenstraße Haus Nr. 20-22a und westlich des Hausgrundstücks Hesternstraße Nr. 66. Die Größe des Plangebiets beträgt knapp 0,55 ha.

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 782 - In der Mark - ist die Absicht des Vorhabenträgers, das ehemals durch eine Gärtnerei genutzte Grundstück im innenliegenden Bereich zwischen der Wohnbebauung entlang der Straßen 'In der Mark', Hestern- und Baumgartenstraße und dem Südpark mit Doppelhäusern zu bebauen.

Nach Aufgabe der Gärtnerei liegt das Plangebiet seit nunmehr mehreren Jahren brach. Der innenliegende Bereich stellt sich nach der Aufgabe der Gärtnerei und dem Rückbau der zugehörigen Gewächshäuser zunehmend ungeordnet dar. Hierdurch sind negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild zu befürchten, das nicht dem Charakter der umgebenden Bebauung entspricht. Darüber hinaus wirken sich brachgefallene Grundstücke häufig negativ auf die Umgebung aus. Mangelnde Gestaltung und Pflege können den Charakter der gesamten Siedlung nachhaltig stören und zum Imageverlust führen. Zukünftige negative Entwicklungen, die oftmals von Brachflächen ausgehen können, sollen mit der Bebauung der innenliegenden Grundstücke verhindert werden.

Vorrangiges Ziel der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Wiedernutzbarmachung dieser nun brachliegenden Fläche. Der Bereich ist insgesamt von drei Seiten mit Wohnbebauung und den dazugehörigen Hausgärten umschlossen; eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung in diesem Bereich im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung ist somit angebracht und entspricht dem § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Grundsätzlich ist die Fläche nach § 34 BauGB zu beurteilen, der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dem Ziel der verträglichen Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Erschließung der innenliegenden Fläche für den Anliegerverkehr über eine private Zufahrt vor, die, abgehend von der Straße 'In der Mark'

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 62

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

unmittelbar östlich des Hauses "In der Mark" Nr. 55, eine Breite von insgesamt 6,5 m aufweist. Nördlich dieser privaten Zufahrt ist die Errichtung von vier Doppelhäusern vorgesehen; die Gebäude sollen als zweigeschossige Baukörper mit Satteldächern und Dachgauben errichtet werden. Somit können insgesamt acht Wohneinheiten geschaffen werden.

2. **Verfahrensablauf und eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen**

Die E+K Planungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Weststraße 16, 44866 Bochum hat am 08. Juni 2001 den Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens gemäß § 12 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des Grundstücks "In der Mark" Nr. 53 gestellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 25.09.2001 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 782 beschlossen. Ein Scoping-Termin hat am 04.07.2005 stattgefunden. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB liegt vor.

Nach § 3 Abs.1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Eine Bürgerversammlung hat am 05.12.2005, um 18.00 Uhr, in der Hauptschule Preins Feld, Nebengebäude Ruhrstraße 150, stattgefunden. Stellungnahmen wurden insbesondere zu folgenden Punkten abgegeben:

- Dimension der geplanten Bebauung ist unangemessen und fügt sich nicht in die vorhandene Bebauung ein,
- festgesetzte First- und Traufhöhe sollte verringert werden, da Bebauung in der Hestern- und Baumgartenstraße wesentlich niedriger ist,
- Gebäudekomplex passt aufgrund seiner Länge nicht in das Stadtbild,
- Bebauung verletzt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Erschließung beeinträchtigt die Ruhezone der südlich angrenzenden Bebauung),
- Verwendung der Festsetzung Wohnbaufläche ist irreführend, da dies der Oberbegriff für 4 Wohnbaugebiete ist.

Der Bebauungsplanentwurf wurde für die Offenlage gem. §3 Abs.2 BauGB dementsprechend folgendermaßen überarbeitet:

- Reduzierung der Gebäudehöhe (statt 112,5 m nur noch 110,9 m über N.N.),
- Festsetzung einer privaten Grünfläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze, damit der Weg von der Grundstücksgrenze abrückt,
- Festsetzung als "Baufläche für vier Doppelhäuser".

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.11.2005. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt im Planverfahren berücksichtigt:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 63

Vorlage Nr.: 20063275

Stadtamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

- Ergänzungen zum Bergbau (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, E.ON Montan GmbH, Bergamt Recklinghausen),
- Ergänzung zum ÖPNV (BOGESTRA),
- Änderung bei der Regelung der Entwässerung des Niederschlagswassers (Staatliches Umweltamt Hagen)

Gemäß §3 Abs.2 BauGB hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 782 "In der Mark" einschließlich einer Begründung (inkl. Umweltbericht) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2006 bis 20.10.2006 (einschließlich) im Rathaus Bochum offengelegen. Stellungnahmen wurden insbesondere zu folgenden Punkten abgegeben:

- Dimension der geplanten Bebauung ist unangemessen und fügt sich nicht in die vorhandene Bebauung ein,
- festgesetzte First- und Traufhöhe sollte verringert werden, da Bebauung in der Hestern- und Baumgartenstraße wesentlich niedriger ist,
- es entsteht ein wandartiger Eindruck, Gebäudekomplex passt aufgrund seiner Länge nicht in das Stadtbild,
- Bebauung verletzt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (die südlich angrenzende Bebauung wird - auch durch die Erschließung - beeinträchtigt, die geplante Bebauung ist nach Norden ausgerichtet),
- die Ausrichtung der Gebäude führt nicht zur Energieeinsparung,
- die Regelungen zur Höhenentwicklung sollten um weitere Festsetzungen ergänzt werden,
- Natur und Landschaft im Plangebiet und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet werden beeinträchtigt.

Auch weil es sich bei den vorgebrachten Anregungen in wesentlichen Teilen um die selben handelte wie im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und diesen - wie oben dargestellt - bereits teilweise gefolgt wurde, wurde den hier vorgebrachten Anregungen nicht gefolgt.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.09.2006. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt im Planverfahren berücksichtigt:

- Änderung des Hinweises zu Kampfmittelfunden,
- Änderung von Formulierungen zur wasserrechtlichen Situation in Begründung und Umweltbericht,
- Ergänzung von Bemaßungen,
- klarstellende Einfügung des Wortes "maximal" in die Festsetzung der First- und Traufhöhen, Erläuterung der Traufhöhe in der Begründung, Verwendung des Begriffs "nördliche Baugrenzen" statt "hintere Baugrenzen".

3. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Umweltbericht gem. §2a BauGB mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 64

Vorlage Nr.: 20063275

Stadamt 61 3 (17 18)	TOP/akt. Beratung
-------------------------	-------------------

In diesem wird eine tabellarische Übersicht über die Umweltauswirkungen der Planung gegeben.

Schutzgut	Auswirkungen	Bewer- tung
Belastungen des Menschen durch das Vorhaben	Die angrenzende Wohnnutzung sowie die Erholungsnutzung im angrenzenden Waldbereich werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.	neutral
Auswirkungen auf die Luftqualität und die klimatischen Bedingungen	Das geplante Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Luftqualität und die klimatischen Bedingungen	neutral
Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Bodens	Die Versiegelung des gering empfindlichen Bodens hat aufgrund der Vorbelastung und der Minimierung der Flächeninanspruchnahme keine erheblichen negativen Auswirkungen. Chemische Analyse von Bodenproben haben keine Belastungen des Bodens aufgezeigt.	neutral
Auswirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächengewässer	Keine erheblichen Auswirkungen	neutral
Auswirkungen auf den Bestand von Tieren und Pflanzen und die biologische Vielfalt	Durch die geplante Bebauung und Nutzung verbleiben erhebliche negative Auswirkungen, die durch eine Ersatzgeldzahlung zu kompensieren sind. Der Bau der Schmutzwasserableitung ist durch das Bauverfahren der Rohrpressung nicht als erhebliche Beeinträchtigung in den Waldbestand zu bewerten.	negativ
Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	Reaktivierung einer Brachfläche	positiv
Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern	KEINE ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	NEUTRAL

Die mit der Planung verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt ist durch eine Ersatzgeldzahlung gem. LG NW zu kompensieren. Eine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme kann aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit vor Ort nicht realisiert werden.