

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20072690

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 186 f B 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186 - für ein Gebiet südwestlich der Straße `Am Schamberge` und nordwestlich der Straße `Am Sonnenberg`

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

- 2.1 Anlass und Erfordernis
- 2.2 Zielsetzung der Planung

3. Bestand und bestehende Planung

- 3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
- 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsprogramm
 - 3.2.2 Regionalplanung
- 3.3 Ziele der Stadtentwicklung
 - 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 3.3.2 Flächennutzungsplan

4. Planverfahren

5. Planinhalt

- 5.1 Abwägungsvorgang
- 5.2 Abwägungsergebnis
- 5.3 Festsetzungen
 - 5.3.1 Grund- und Geschossfläche
 - 5.3.2 Zahl der Vollgeschosse
 - 5.3.3 Bauweise
 - 5.3.4 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
 - 5.3.5 Allgemeine Wohngebiete (WA)
 - 5.3.6 Überbaubare Grundstücksflächen
- 5.4 Kennzeichnungen
 - 5.4.1 Bergbau

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20072690

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- 5.5 Hinweise
- 5.5.1 Kampfmittelbeseitigung
- 5.5.2 Bodenschutz
- 5.5.3 Entwässerung

- 6. **Bisherige ortsbaurechtliche Festsetzungen**
- 7. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 8. **Erschließung**
- 9. **Flächenbilanz**
- 10. **Kosten**

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20072690

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Südwesten der Stadt Bochum im Stadtteil Bochum-Linden, südöstlich der Straße „Im Ostholz“. Begrenzt wird der Plangebietsbereich nordöstlich durch einen Weg auf dem Flurstück Nr. 254, südöstlich durch die Flurstücke Nr. 378 bis 384 und 385, südwestlich durch die Flurstücke Nr. 387, 388 und 443.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis

Bisher gab es für den Planbereich den Bebauungsplan Nr. 186 b – 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186 -, so dass das Gebiet hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit baulicher Vorhaben nach seinen Maßgaben zu beurteilen war.

Anlass des Bebauungsplanes war das Anschreiben der evangelischen Kirchengemeinde Linden vom 25.10.2006 mit der Bitte, durch Änderung des Bebauungsplanes eine in kirchlichem Besitz befindliche Fläche im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 186, die als „Fläche für Gemeinbedarf“, Kirche, festgesetzt wurde, als Wohnbaufläche festzusetzen.

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus der Tatsache, dass der bisher bestehende Bebauungsplan Nr. 186 b für das Plangebiet Gemeinbedarfsfläche ausweist, für die kein Bedarf mehr besteht. Die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist nur über die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes möglich.

2.2 Zielsetzung der Planung

Die von der Stadt Bochum angestrebte städtebauliche Konzeption sieht die Ergänzung bzw. Nachverdichtung der das Plangebiet umgebenden, vorhandenen Wohnnutzung vor. Infrastruktureinrichtungen (u. a. Einzelhandel, Kindergärten, Schulen, etc.) sind in der Nachbarschaft des Plangebiets vorhanden. Somit sind für eine Wohnbebauung sehr gute Standortfaktoren gegeben, zumal auch gute Anbindungen an das überörtliche Straßennetz sowie den öffentlichen Personennahverkehr bestehen.

Der Bereich ist mit Wohnbebauung umgeben; eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung in diesem Bereich im Sinne der Innenentwicklung ist somit angebracht. Die 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 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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20072690

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bebauungsplans ein Beitrag zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen geleistet wird, indem die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen genutzt und im Sinne der Nachverdichtung zur Errichtung von Wohngebäuden zur Verfügung gestellt wird.

Die Flurstücke 491 und 492, die den überwiegenden Teil des Plangebiets ausmachen, liegen brach, da die Fläche nicht mehr für den Gemeinbedarf benötigt wird. Brachgefallene Grundstücke wirken sich 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 Grundstücke verhindert werden.

Durch den Bebauungsplan werden die zurzeit teilweise brachliegenden und ungenutzten Flächen einer adäquaten Nutzung zugeführt und damit das umliegende Wohnquartier städtebaulich abgerundet.

3. Bestand und bestehende Planung

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Der Planbereich liegt im Südwesten der Stadt Bochum im Stadtteil Bochum-Linden, Das Bebauungsplangebiet grenzt im Nordwesten an die Straße „Im Ostholt“. Östlich, südlich und westlich ist der Bereich von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung mit Satteldächern in offener Bauweise umgeben. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Im Ostholt“ befinden sich zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern in offener Bauweise, westlich schließt sich eine Fläche für Gemeinbedarf mit einem Kindergarten der katholische Kirche an, es folgen zwei zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss, ein viergeschossiges Gebäude mit Flachdach, anschließend weitere dreigeschossige Gebäude mit Flachdach in westlicher Richtung. Südöstlich, hinter der das Plangebiet umgebenden Bebauung und erreichbar über einen, das Plangebiet nordöstlich begrenzenden Weg befinden sich ausgedehnte Parkanlagen und ein Spielplatz.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20072690

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes i.S. des LEPro gem. §§ 9 und 23 Abs. 2.

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen, Dortmund, Kassel) und der 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 gem. § 6, § 21 und § 24 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, Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten (SSP), Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

3.2.2 Regionalplanung

Im Regionalplan (GEP) ist das Gebiet ausgewiesen als „Allgemeiner Siedlungsbereich“.

Als Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist im Regionalplan formuliert, dass die Siedlungsstruktur vorrangig in Ausrichtung auf das zentralörtliche Gliederungssystem des LEP NRW zu entwickeln ist und hierbei eine verstärkte Konzentration der Siedlungsentwicklung anzustreben ist.

3.3 Ziele der Stadtentwicklung

3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im 'Räumlichen Ordnungskonzept' (ROK) der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Wesentliches Ziel, das durch dieses Konzept erreicht werden soll, ist u.a. eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte (SSP) umfassen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20072690

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Als weitere Aspekte sind die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

3.3.2 Flächennutzungsplan

Grundlage der planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist das zentralörtliche Gliederungsprinzip, wonach die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung innerhalb eines abgestuften und aufeinander bezogenen Systems mit Versorgungsbereichen unterschiedlicher Größe und Funktion sowie ausreichender Tragfähigkeit und breit gefächertem Angebot an Versorgungsleistungen gesichert werden kann.

Im Einzelnen bedeutet dies die zweckmäßige Neuordnung und die bedarfsgerechte Entwicklung der Flächen für Wohnungen, Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, Grün- und Freizeitanlagen, Verkehrs- und Versorgungsanlagen nach dem Grundsatz der Konzentration und Bündelung.

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

Der seit dem 31.01.1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Gemeinbedarfsfläche“ dar.

Erst beim Bebauungsplanverfahren werden die im Flächennutzungsplan in den Grundzügen vorgegebenen Planungsziele konkretisiert. Der Bedarf an Flächen für den Gemeinbedarf – Kirche - ist in diesem Umfang nicht mehr gegeben. Daher wird der Plangebietsbereich nunmehr im Bebauungsplan als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, um die umliegende Wohnbebauung zu arrondieren.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung in „Wohnbaufläche“ angepasst.

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 186 – Im Ostholz – ist seit dem 04.05.1970 rechtsverbindlich. In einigen Bereichen des Plangebietes wurden mittlerweile Änderungen erforderlich. Für den Bereich des Plangebietes wurde am 20.12.1979 der Bebauungsplan Nr. 186 b – 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186 – als Satzung beschlossen. Die für diesen Bereich als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzte Fläche wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht mehr in vollem Umfang benötigt, daher wurde ein Teilbereich der Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20072690

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 14.08.2007 die Aufstellung, die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB und die Unterrichtung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 186 f – 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186 – beschlossen, die Veröffentlichung erfolgte am 29.08.2007.

Entsprechend wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Satz 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2007 bis zum 24.09.2007 durchgeführt.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 29.08.2007.

Durch Bürger wurde im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 29.08.2007 sowie der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Satz 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2007 bis zum 24.09.2007 angeregt, dass im Vorfeld besprochene Vereinbarungen mit der Evangelischen Kirchengemeinde Linden eingehalten werden sollen, sowie dass es durch Zunahme des Verkehrsaufkommens zu einer Verschlimmerung der Parkplatzsituation mit Behinderungen für Feuerwehr und USB komme. Ferner wurde eingeschossige Bauweise für das Plangebiet sowie die Aufstellung von zusätzlichen Laternen auf der Privatstraße „Im Ostholt“ angeregt. Auch wurden Bedenken geäußert bezüglich der Kapazität der Straße „Am Schamberge“ unter dem Aspekt einer erhöhten Verkehrsbelastung sowie ein nicht ausreichendes Parkplatzangebot für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 bemängelt.

Die Stellungnahmen der Bürger wurden nicht berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 29.08.2007 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 an der Planung beteiligt.

Den Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurde zum Teil entsprochen, die Begründung zum Bebauungsplan 186 f wird unter Punkt 8., Erschließung, um folgenden Text ergänzt:

„Das Plangebiet ist durch die Haltestellen Nevelstraße (Straßenbahnlinien 308 und 318) und „Im Ostholt“ (Buslinien 352 und 357) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.“

Ferner werden die Anregungen bezüglich des potentiellen widerrechtlichen Bergbaus durch Dritte oder Bergbau vor der Anlegung von zeichnerischen Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) unter Punkt 5.4.1 in die Begründung zum Bebauungsplan 186 f sowie in die Planzeichnung aufgenommen, der Text wird wie folgt geändert und konkretisiert:

„Einwirkungen (Setzungen, Tagesbruch) durch "Uraltbergbau" und widerrechtlichen Abbau sind nicht auszuschließen. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen im gesamten Plangebiet besondere Vorkehrungen gegen bergbauliche Einwirkungen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs 5 Nr. 2 BauGB). Hierzu ist ein Gutachter einzuschalten und die Standsicherheit nachzuweisen.“

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20072690

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die außerhalb des Planbereiches gelegene Tagesbruchöffnung Nr. 2582/5700/016/TÖB wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Folgenden Vorschlägen der Verwaltung wurde entsprochen:

Als Punkt 5.5, Hinweise, Unterpunkt 5.5.1, Kampfmittelbeseitigung, wird folgender Text in die Begründung zum Bebauungsplan186 f sowie in die Planzeichnung aufgenommen:

„Der Bebauungsplan 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 Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei – zu verständigen.“

Als Punkt 5.5, Hinweise, Unterpunkt 5.5.2, Bodenschutz werden folgende Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan186 f sowie in die Planzeichnung aufgenommen:

Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen/Erdarbeiten extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Die entsprechenden Analysenbefunde sind dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - vorzulegen. Der im Rahmen der geplanten Baumaßnahme anfallende Aushub kann wiederverwertet werden bzw. auf der Fläche verbleiben. Alle Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

„Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Grundsätzlich muss jedoch im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan (CH₄)- Zuströmungen gerechnet werden.“

Als Punkt 5.5, Hinweise, Unterpunkt 5.5.3, Entwässerung wird folgender Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan186 f sowie in die Planzeichnung aufgenommen:

„Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes NRW (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20072690

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Hierzu ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) beim Umwelt- und Grünflächenamt, untere Wasserbehörde, Dienstgebäude: Junggesellenstr. 8, zu beantragen.“

5. Planinhalt

5.1 Abwägungsvorgang

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 186 f ging eine umfassende Diskussion der betroffenen Belange voraus.

Ein öffentliches Interesse an der Gemeinbedarfsfläche besteht nicht mehr, an diese Stelle ist das Interesse an der Bereitstellung von größtenteils bereits erschlossenem Wohnbauland innerhalb eines gewachsenen Wohnquartiers getreten, das dem in § 1a Abs. 1 BauGB niedergelegten Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung trägt. Durch die Nutzung innerstädtischer Nachverdichtungspotenziale kann die vorhandene soziale und technische Infrastruktur effizienter genutzt und gleichzeitig die noch unbebauten Landschaftsräume vor der Inanspruchnahme durch Siedlungstätigkeit bewahrt werden.

Die Festsetzung der nicht mehr benötigten Fläche für Gemeinbedarf als „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht dem in § 1a Abs. 1 BauGB niedergelegten Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung, das umliegende Wohnquartier städtebaulich abzurunden.

Das entspricht auch dem Interesse des Eigentümers, die zurzeit teilweise brachliegenden oder ungenutzten Flächen einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

Es wurde ein Planentwurf erarbeitet, bei dem die nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche in „Allgemeines Wohngebiet“ für drei Doppelhäuser umgewidmet wird. Zudem wurden Baugrenzen festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 186 b werden übernommen.

5.2 Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung / Abwägungsergebnis

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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20072690

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Zweck des Bebauungsplanes Nr. 186 f ist die Überplanung nicht mehr benötigter Gemeinbedarfsflächen durch Wohngebiete für den Einfamilienhausbau.

Durch den Bebauungsplan werden die zurzeit teilweise brachliegenden oder ungenutzten Flächen einer adäquaten Nutzung zugeführt und damit das umliegende Wohnquartier städtebaulich abgerundet.

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

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass trotz der zu weiten Teilen entspannten Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt auch in Zukunft ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen bestehen wird. Dies ist auf den steigenden Wohnflächenverbrauch pro Einwohner sowie auf neue Formen des Zusammenlebens der Bevölkerung, die neue, differenzierte Anforderungen an den Wohnungsmarkt nach sich ziehen, zurückzuführen. Außerdem haben Untersuchungen für Bochum gezeigt, dass vor allem die Gruppe der selbstnutzenden Bauherren wegen eines teilweise unzureichenden Angebotes in Bochum in Nachbargemeinden abwandert.

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

5.3 Festsetzungen

Die zurzeit als Flächen für Gemeinbedarf – Kirche - festgesetzten Flächen im Plangebiet werden für kirchliche Zwecke nicht mehr benötigt und liegen brach. Die ungenutzten Flächen sollen einer adäquaten Nutzung zugeführt und damit das umliegende Wohnquartier städtebaulich abgerundet werden. Für den räumlichen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan daher entsprechend der vorgesehenen Nutzung allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest. Analog zu den Regelungen des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20072690

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Darüber hinaus gelten innerhalb des Plangebietes weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 186 b - 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186 -.

Folgende Festsetzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 186 b bleiben bestehen:

5.3.1 Grund- und Geschossfläche

Das Höchstmaß von 0,4 für die Grundfläche sowie 0,8 für die Geschoßfläche darf nicht überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

5.3.2. Zahl der Vollgeschosse

Bereits in dem Bebauungsplan Nr. 186 wurde eine Festsetzung getroffen, gemäß der das Höchstmaß von zwei Geschossen zulässig war. Die Zweigeschossigkeit entspricht der Eigenart der näheren Umgebung, analog zu den Gebäuden der gegenüberliegenden Straßenseite sowie des westlich gelegenen Gebäudes. Überdies folgt die Festsetzung der Geschossigkeit der Topografie des Geländes von der Zweigeschossigkeit an der hochgelegenen Straße „Im Osthof“ zur Eingeschossigkeit der tiefer gelegenen Gebäude südlich der Privatstraße.

Daher wird folgende Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 186 übernommen:

Das Höchstmaß von zwei Vollgeschossen darf nicht überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

5.3.3 Bauweise

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

5.3.4 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche. Die Fläche ergibt sich aus dem Grundrissplan.

Ergänzt wird der Bebauungsplan durch folgende textliche Festsetzungen:

5.3.5 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Zur Entwicklung und Arrondierung der umliegenden Wohnbauflächen soll das Plangebiet analog zu den den Plangebietsbereich direkt umgebenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit einem Kindergarten und einem Gemeindezentrum der katholischen Kirche. Von einer Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ wie in dem überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 186 wird daher abgesehen, um etwaigen Nachbarschaftskonflikten, die sich aus dem erhöhten Schutzanspruch für reine Wohngebiete ableiten könnten, vorzubeugen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20072690

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Folgende Festsetzung wird zur Arrondierung der umliegenden Wohnbauflächen getroffen:

Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO

5.3.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Strukturierung des Straßenraumes und Fortführung der für die Umgebung prägenden Vorgartenflächen werden analog zu den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 186 Baugrenzen festgesetzt.

Folgende Festsetzung wird daher getroffen:

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

Folgende Kennzeichnungen bezüglich des Bergbaus gemäß Bebauungsplan Nr. 186 b werden konkretisiert:

5.4 Kennzeichnungen

5.4.1 Bergbau

Einwirkungen (Setzungen, Tagesbruch) durch "Uraltbergbau" und widerrechtlichen Abbau sind nicht auszuschließen. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen im gesamten Plangebiet besondere Vorkehrungen gegen bergbauliche Einwirkungen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs 5 Nr. 2 BauGB). Hierzu ist ein Gutachter einzuschalten und die Standsicherheit nachzuweisen.

Ergänzt wird der Bebauungsplan durch folgende Hinweise:

5.5 Hinweise

5.5.1 Kampfmittelbeseitigung

Der Bebauungsplan 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.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20072690

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

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

5.5.2 Bodenschutz

Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen/Erdarbeiten extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Die entsprechenden Analysenbefunde sind dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - vorzulegen. Der im Rahmen der geplanten Baumaßnahme anfallende Aushub kann wiederverwertet werden bzw. auf der Fläche verbleiben. Alle Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Grundsätzlich muss jedoch im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan (CH₄)- Zuströmungen gerechnet werden.

5.5.3 Entwässerung

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes NRW (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Hierzu ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) beim Umwelt- und Grünflächenamt, untere Wasserbehörde, Dienstgebäude: Junggesellenstr. 8, zu beantragen.

6. Bisherige ortsbaurechtliche Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 186 b bestehen, soweit durch den Bebauungsplan Nr. 186 f keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bestehende Baurechte nicht ausgeweitet. Damit sind mit dem Bebauungsplan keine Eingriffe verbunden. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB keine Anwendung.

Es sind darüber hinaus keine Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale betroffen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20072690

Stadtamt 61 31 (25 62)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

8. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straße „Im Osthof“ erschlossen. Über die unmittelbar nordöstlich des Plangebiets verlaufende Straße „Am Schamberg“ und die Hattinger Straße ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Mit der als Bundesstraße klassifizierten Wuppertaler Straße (B 51) verläuft in der Nähe des Plangebiets eine Hauptverkehrsstraße, die die Anbindung an das überörtliche Straßennetz darstellt.

Das Plangebiet ist durch die Haltestellen Nevelstraße (Straßenbahnlinien 308 und 318) und „Im Osthof“ (Buslinien 352 und 357) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet: 2.382 m²

10. Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bochum keine Investitionskosten.