

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 3

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 800 – Graf-Adolf-Straße / Pestalozzi-Schule - für ein Gebiet nördlich der Gebäude und Anlagen der Pestalozzi-Schule, östlich der Hausgrundstücke Graf-Adolf-Straße 36-38a, südlich der Graf-Adolf-Straße und westlich des Hausgrundstücks Graf-Adolf-Straße 44

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
 - 2.1 Anlass
 - 2.2 Erfordernis
 - 2.3 Zielsetzung
- 3. Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planung**
 - 3.1 Bestand
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsprogramm
 - 3.2.2 Regionalplan
 - 3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung, Räumliches Ordnungskonzept
 - 3.4 Flächennutzungsplan
- 4. Konzept der Planung**
- 5. Bebauungsplanverfahren**
- 6. Planinhalt**
 - 6.1 Grundsätze der Abwägung
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Immissionsschutz
 - 6.5 Verkehrsflächen
 - 6.6 Stellplätze und Garagen
 - 6.7 Nebenanlagen
 - 6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.9 Hinweise

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 4

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- 6.9.1 Bergbau
- 6.9.2 Methanzuströmungen
- 6.9.3 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege
- 6.9.4 Altlasten
- 6.9.5 Kampfmittel

- 7. Ver- und Entsorgung**

- 8. Verkehrliche Anbindung**

- 9. Belange der Nachbargemeinden**

- 10. Flächenbilanz**

- 11. Finanzielle Auswirkungen der Planung**

- 12. Umweltbelange**

- 13. Gutachten**

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 5

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 800 „Graf-Adolf-Straße / Pestalozzi-Schule“ liegt im Bochumer Stadtteil Wattenscheid.

Das Gebiet liegt nördlich der Gebäude und Anlagen der Pestalozzi-Schule, östlich der Hausgrundstücke Graf-Adolf-Straße 36-38a, südlich der Graf-Adolf-Straße und westlich des Hausgrundstücks Graf-Adolf-Straße 44.

Die Abgrenzung wird in der Plankarte eindeutig bestimmt.

Die Größe des Plangebiets insgesamt beträgt ca. 0,6 ha.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Im Jahr 2002 wurde durch die Stadt Bochum ein Investorenwettbewerb zur Realisierung einer Wohnbebauung im Plangebiet ausgelobt. Der siegreiche Investorentwurf sollte zunächst in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden. Hierzu fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 14.01.2003 den Einleitungsbeschluss.

Allerdings kam es in der Folge nicht zu dem notwendigen Abschluss eines Durchführungsvertrags, da der Investor sich nicht an feste Realisierungsfristen binden wollte. Daher fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 15.07.2004 den Aufstellungsbeschluss für einen „angebotsorientierten“ Bebauungsplan ohne Realisierungsfristen. Allerdings kam in der Folge auch kein Grundstückskaufvertrag zwischen Stadt und Investor zu Stande. Hiermit ist das Investorenprojekt gescheitert. Die Fläche ist daher einer neuen Nutzung zuzuführen.

Nunmehr besteht an diesem Standort ein dringender Bedarf an Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen.

Die zuständigen Gremien der Stadt Bochum haben beschlossen, einen Teil dieser Einrichtungen im Plangebiet zu realisieren und von der Wohnbebauung Abstand zu nehmen. Das Ziel des Bebauungsplanes ist demnach die Steuerung der umgebungsverträglichen Ansiedlung einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung.

2.1 Anlass

Der Betriebsausschuss Alten- und Pflegeheime der Stadt Bochum hat die Verwaltung mit Beschluss vom 20.09.2005 beauftragt, ein Konzept für die Optimierung des Geschäftsbetriebes vorzulegen. Die Verwaltung hat im Rahmen eines Organisationsentwicklungsprozesses in den Alten- und Pflegeheimen am 30.06.2006 einen Abschlussbericht vorgelegt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

In Kenntnis dieses Berichtes hat der Rat der Stadt Bochum am 31.08.2006 beschlossen, zur Zukunftssicherung und Marktfähigkeit der städtischen Alten- und Pflegeheime ein umfassendes Sanierungs- und Entwicklungsprogramm umzusetzen, das sich im Hinblick auf das Standort- und Gebäudekonzept, das pflegerische Konzept sowie das Konzept zur betriebswirtschaftlichen Optimierung an den Empfehlungen im Abschlussbericht zu orientieren hat.

Innerhalb eines Investitionsvolumens von 38,21 Mio. Euro sollen unter anderem bis Mitte 2009 je ein Gebäude an der Graf-Adolf-Straße, an der Straße „Am Glockengarten“ und an der Bayernstraße errichtet werden.

2.2 Erfordernis

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Fläche ist dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 800 soll die nach dem Abriss der Turnhalle der Pestalozzi-Schule kaum genutzte städtische Freifläche zwischen Pestalozzi-Schule und Graf-Adolf-Straße einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zur Zukunftssicherung und Modernisierung der städtischen Alten- und Pflegeheime soll in einem Gebäude ein Alten- und Pflegeheim errichtet werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist aus Sicht der Stadt Bochum erforderlich, um die städtebauliche Einbindung des geplanten Alten- und Pflegeheims in das Umfeld besser zu steuern, als dies im Rahmen einer Beurteilung gem. § 34 BauGB möglich wäre. Zudem ist die Erschließung sowohl des Plangebietes als auch seiner westlichen Nachbarschaft zu sichern.

2.3 Zielsetzung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines städtischen Alten- und Pflegeheimes und zur Steuerung der umgebungsverträglichen Ansiedlung.

Dieses Ziel steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Bochum, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Bedarf der Bevölkerung nach Versorgung mit sozialen Einrichtungen Rechnung trägt und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen im Sinne des § 1 Baugesetzbuch (BauGB) – hier insbesondere Abs. 6 Nr. 3 - nachkommt.

Mit der Planung kann eine Brachfläche einer erneuten Nutzung zugeführt werden. Brachflächen können durch mangelnde Gestaltung und Pflege den Charakter der Umgebung nachhaltig stören und zum Imageverlust führen. Negative Entwicklungen, die oftmals von Brachflächen ausgehen können, sollen mit der Bebauung der Fläche verhindert werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Der Bebauungsplan sichert die Erschließung ebenso wie das städtebauliche Einfügen in die Umgebung. Dies wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu Verkehrsflächen, zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet. Dabei soll der Bebauungsplan dennoch eine gewisse Flexibilität ermöglichen.

Mögliche Konflikte hinsichtlich der Immissionssituation werden durch die Planung gelöst. Dies bezieht sich auf den Straßenverkehrslärm ebenso wie auf mögliche Emissionen eines Alten- und Pflegeheimes.

3. Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planung

3.1 Bestand

In den Jahren 1998 / 1999 sind das ehemalige Gebäude der Pestalozzi-Schule sowie die dazugehörige Turnhalle von der Fläche geräumt worden. Die weitgehend ebene, nur nach Süden leicht abfallende Fläche wird heute hauptsächlich als Parkplatz genutzt. Im Süden befindet sich ein alter Baumbestand.

Die städtebauliche Struktur der Umgebung ist vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Auf westlicher Seite des Plangebietes schließt eineinhalb- bis zweieinhalbgeschossige aufgelockerte Wohnbebauung an der Harkortstraße an.

Im Süden grenzen die Gebäude und Anlagen der Pestalozzi-Realschule aus den 1970er Jahren und eine baumbestandene Stellplatzanlage unmittelbar an das Areal an.

Im Osten des Planbereichs schließen Wohnbebauung und Gartengrundstücke an.

Nördlich wird das Plangebiet durch die Graf-Adolf-Straße begrenzt, die durch heterogene Wohnbebauung geprägt ist: dreieinhalb- bis viergeschossige Gebäude der Gründer- bzw. Nachkriegszeit bilden ein kontrastreiches Bild zu ehemaligen Zechenhäusern.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Bochum.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Graf-Adolf-Straße erschlossen. Diese bindet unmittelbar an die Bochumer Straße als Verbindung zwischen dem Bochumer und Wattenscheider Zentrum sowie die A 40 an.

Die Wattenscheider Innenstadt als Hauptnebenzentrum der Stadt Bochum mit Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsangeboten an der Hochstraße sowie die Haltepunkte der Straßenbahnlinie 302 (als Verbindung in die Bochumer Innenstadt) sind im näheren Umkreis in fußläufiger Entfernung zu erreichen. So beträgt die Entfernung zur Wattenscheider Innenstadt ca. 900 m, zur Haltestelle weniger als 100 m.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

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 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (vormals Gebietsentwicklungsplan) wird das Plangebiet, wie auch die Umgebung als Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Der Textteil führt dazu aus: „Die ASB des Gebietsentwicklungsplanes dienen gemäß 3. DVO zum LPIG der Flächensicherung für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen, einschließlich öffentlicher und privater Dienstleistungen, sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.“

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Ziel 6:

(1) Die Wohn- und Mischbauflächen der Bauleitpläne sind vorrangig und konzentriert aus den Allgemeinen Siedlungsbereichen zu entwickeln.

(2) Hierbei ist, soweit siedlungsstrukturell sinnvoll, eine wohnverträgliche bauliche Nutzungsmischung und eine Zuordnung wohnungsnaher Freiflächen so anzustreben, dass diese untereinander mit möglichst geringem Verkehrsaufwand erreichbar sind.

Erläuterung:

Die dargestellten ASB umfassen neben Wohnbauflächen auch alle Flächen, die mit dieser Funktion zusammenhängen, so beispielsweise für Gemeinbedarfseinrichtungen, für die öffentliche und private Versorgung, für den Verkehr, für Sporteinrichtungen und Kindergärten. Sie schließen auch gemischte Bauflächen, gewerblich genutzte bzw. zu nutzende Flächen unter 10 ha und Abstandsflächen ein“.

3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung, Räumliches Ordnungskonzept

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.

3.4 Flächennutzungsplan

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 seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar.

Der Bebauungsplan Nr. 800 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“. Da der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine spätere Anpassung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist nicht beeinträchtigt, da es sich bei der Planung weiterhin um eine Fläche für den Gemeinbedarf handelt und lediglich die Zweckbestimmung in „Alten- und Pflegeheim“ geändert wird. Der Schutz der vorhandenen Wohnbebauung und des Vorhabens vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird durch die Umsetzung von gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen gewährleistet. Die Anpassung des FNP kann durch die Änderung der Zweckbestimmung der dort dargestellten Gemeinbedarfsfläche in „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ erfolgen.

4. Konzept der Planung

Der Bebauungsplan sichert die Erschließung ebenso wie das städtebauliche Einfügen des neu entstehenden Gebietes in die Umgebung. Dies wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu Verkehrsflächen, zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet.

Mögliche Konflikte hinsichtlich der Immissionssituation werden durch die Planung berücksichtigt. Dies bezieht sich auf den Straßenverkehrslärm sowie durch den Betrieb eines Pflegeheims bedingte Immissionen. Entsprechende Festsetzungen sind in Form passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 800 enthalten. Die gesunden Wohnverhältnisse sind sichergestellt (vgl. Pkt. 6.4)

Die Planung sieht die Erschließung des Planbereichs durch eine Stichstraße mit Wendehammer, ausgehend von der Graf-Adolf-Straße vor. Diese dient auch der Erschließung der vorhandenen Wohnbebauung westlich des Plangebietes. Entlang dieser Stichstraße ist die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes in maximal dreigeschossiger Bauweise vorgesehen. Südlich des Baukörpers ist die Anlage von Stellplätzen geplant.

Dem Bebauungsplan liegt das im Folgenden auszugsweise dargestellte architektonische und städtebauliche Konzept des Büros Feja-Kemper zugrunde, das durch Festsetzungen gesichert wird:

Der Gebäuderücken schiebt sich dreigeschossig an den Straßenraum und bezieht sich damit auf die Höhen der Umgebung. Östlich stellt ein dreigeschossiger Gebäudeteil die Verbindung zum Bestand her, nordwestlich entsteht mit der Eingangssituation und dem Volumen des Wohngruppengebäudes ein vielfach nutzbarer Vorplatz, der den baulichen und den sozialen Bezug zum Stadtraum herstellt. Der Raum zwischen den zwei Wohngruppengebäuden hat demgegenüber einen privaten Charakter und lässt die Schaffung eines geschützten Gartens zu; südlich des Hauses verbleibt ein großzügiger Grünraum, der auch Raum für die Anlieferung und einen Teil der Stellplätze gibt. Das Gebäude ist dreigeschossig, durch das fallende Gelände wird das Untergeschoß an der

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Südfassade sichtbar und kann zu Zwecken der Anlieferung, der Küche und sonstiger Nebenfunktionen genutzt werden.

Der Haupteingang für Bewohner, Besucher und Mitarbeiter ist zum Vorplatz und zur Straße orientiert. Die Anlieferung erfolgt über die Stichstraße und einen eigenen Anlieferhof südlich des Gebäudes. Die südliche Stellplatzzufahrt dient gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt.

Die Größe eines Alten- und Pflegeheimes richtet sich dabei nach dem städtischen Musterentwurf, der bei einer dreigeschossigen Höhe Außenabmessungen von etwa 62 mal 26 Metern vorsieht. Einen solchen "Normbaukörper" mit den notwendigen Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätzen und Außenanlagen gilt es an der Graf-Adolf-Straße städtebaulich einzubinden. Besonderes Augenmerk muss bei dieser Planung auf die Ausprägung des Baukörpers zum Straßenraum gelegt werden. Der Anbau an die Grenz wand zum östlichen Gebäude Graf-Adolf-Straße Nr. 44 ist ebenso geboten wie die Ausgestaltung des Übergangs zur Bebauung auf der westlichen Seite als kleinere Platzsituation mit Rücksprung des Hauptbaukörpers.

Das Alten- und Pflegeheim ist ausgelegt für 84 Bewohner.

Im Einzelnen.

- Anzahl Betten: 84 + 1 Bett im Ausweichzimmer
- Anzahl Einzelzimmer: 60 + 1 Ausweichzimmer
- Anzahl Doppelzimmer: 12
- Größe Einzelzimmer: 15,50m²
- Größe Doppelzimmer: 24,00m²
- NGF: ca. 4555m²

5. Bebauungsverfahren

Für das Plangebiet ist Anfang 2002 ein kombinierter Architekten-Investorenwettbewerb mit der Zielsetzung einer Wohnbebauung durchgeführt worden. Ein Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für diesen Bereich ist bereits am 14.01.2003 gefasst worden. Das Wettbewerbsergebnis wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung gem. § 3 Abs.1 BauGB vorgestellt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 800 für die gleiche Fläche ist am 15.07.2004 gefasst worden. Alle Verhandlungen und Planverfahren haben aber bislang nicht zum Erfolg geführt.

Nunmehr besteht ein dringender Bedarf an Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtungen. Die zuständigen Gremien der Stadt Bochum haben beschlossen, einen Teil dieser Einrichtungen im Plangebiet zu realisieren und von der Wohnbebauung Abstand zu nehmen. Das Ziel des Bebauungsplanes ist demnach die Steuerung der umgebungsverträglichen Ansiedlung einer Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung. Ein entsprechender erneuter Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB wurde am 20.02.2007 gefasst.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Aufgrund der zwischenzeitlich erstellten Verkehrsplanung soll der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 800 um den öffentlichen Fußweg zur Pestalozzi-Realschule erweitert werden.

Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung, diese bereits in Anspruch genommene Fläche für bauliche Nutzungen zu sichern, ist dies zweifellos gegeben. Dabei werden die genannten Grenzwerte (20.000 qm bzw. 70.000 qm unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat) für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht erreicht. Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.300 m² und liegt unterhalb der o.g. Schwelle. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im vorliegenden Fall ist dies nicht zu erwarten, da für das Plangebiet eine Baufläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wird.

Im beschleunigten Verfahren kann u. a. von den Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB sowie von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Hiervon wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 20.02.2007 die Aufstellung und die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. In seiner Sitzung am 11.03.2008 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Beschluss vom 20.02.2007 geändert, d. h. den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 800 - Graf-Adolf-Straße / Pestalozzi-Schule – um den öffentlichen Fußweg zur Pestalozzi-Realschule erweitert und die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 800 - Graf-Adolf-Straße / Pestalozzi-Schule – beschlossen.

Entsprechend wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Satz 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2008 bis zum 09.05.2008 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem § 3 Abs.2 BauGB fand vom 09.04.2008 bis zum 09.05.2008 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 01.04.2008 beteiligt.

Aufgrund der Beteiligung wurden Änderungen im Plan vorgenommen. Diese betrafen ausschließlich die Stadt Bochum als Grundstückseigentümerin, Leitungsträger und einen privaten Anreger. Gem. § 4 a Abs. 3 BauGB wurde anstelle einer erneuten Offenlage eine Beteiligung der Betroffenen Öffentlichkeit durchgeführt.

Änderungen nach der ersten Offenlage waren:

1. Anpassung des Fuß- und Radweges an den Verlauf der südlichen Grundstücksgrenze
2. Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

6. Planinhalt

6.1 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, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen Vorrang eingeräumt werden muss.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer teilweise brachliegenden Fläche und der Schließung der Baulücke an der Graf-Adolf-Straße. Die Rodung von Bäumen ist im Rahmen der Baumschutzsatzung ersatzpflichtig. Gegenüber den Verkehrslärmimmissionen ist die Bebauung durch passive Lärmschutzmaßnahmen und Grundrissausrichtungen zu schützen. Durch den Bebauungsplan wird ein Beitrag zur bedarfsgerechten Modernisierung der städtischen Pflegeeinrichtungen und damit der Versorgung der Bevölkerung mit diesen Einrichtungen geleistet.

Den Belangen der Nachbarschaft wird durch die Festsetzung zum maßstäblichen Einfügen des Vorhabens Rechnung getragen.

Im vorliegenden Fall wird den unter § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB genannten Belangen der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der alten und behinderten Menschen Vorrang gegenüber einer allgemeinen Wohnbauentwicklung an dieser Stelle gegeben.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fläche bereits baulich durch eine Schule in Anspruch genommen war. Gegenwärtig wird sie vorwiegend als Parkplatzfläche genutzt.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan Nr. 800 – Graf-Adolf-Straße / Pestalozzi-Schule – setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ fest.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Diese Festsetzung entspricht dem – wie oben dargestellt – festgestellten Bedarf an Alten- und Pflegeheimen, dessen Befriedigung im Rahmen des Standort- und Gebäudekonzeptes sowie dem planerischen Willen der Stadt Bochum, diese Brachfläche einer Nutzung in Form eines Alten- und Pflegeheimes zuzuführen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß und einer maximalen Gebäudehöhe definiert. Zudem werden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen:

Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2
Maximale Zahl der Vollgeschosse III

Für das Plangebiet sind eine GRZ von maximal 0,6 und eine GFZ von maximal 1,2 festgesetzt. Es orientiert sich somit an dem Richtwert des § 17 BauNVO für Mischgebiete. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt maximal drei. Es wird eine Gebäudehöhe von max. 91 m über N.H.N. festgesetzt. Dies stellt ein maßstäbliches Einfügen in die Umgebung unter Wahrung der baulichen Anforderungen eines solchen Vorhabens sicher. Zu berücksichtigen ist hier auch die südlich gelegene Schule.

Im Rahmen dieser Festsetzungen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Somit ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese sehen einen Anbau an die bestehende Bebauung im Nordosten des Plangebietes an der Graf-Adolf-Straße vor. Dieser Anbau beschränkt sich auf eine Bautiefe und rückt dann mehr als 9 m von der Grundstücksgrenze ab, so dass hier ein weiter Abstand zu den Nachbarnutzungen besteht und auch (Rettungs-) Wege angelegt werden können.

Entlang der Graf-Adolf Straße rückt die Baugrenze im weiteren westlichen Verlauf zugunsten einer öffentlichen Verkehrsfläche von der Straße ab. Hier sollen Parkplätze sowie ein Fußweg untergebracht werden. Im Übergangsbereich wird eine zweite Baugrenze ab dem 1. Obergeschoss festgesetzt, mit der ein Teil der Verkehrsfläche überbaut werden kann. Die Festsetzung einer lichten Höhe von 2,5 ermöglicht die weitere Nutzung der Verkehrsfläche, die in diesem Bereich ein Fußweg wird.

Entlang der festgesetzten Stichstraße tritt die Baugrenze um 2,5 Meter zurück. Innerhalb der so festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche findet das Alten- und Pflegeheim nach dem städtischen Musterentwurf Platz.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

6.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm

Grundsätzliches Planungsziel der Stadt Bochum ist auch die Vermeidung von Immissionskonflikten. Unmittelbar westlich und östlich des Plangebiets befinden sich Wohnnutzungen und es besteht eine Belastung durch den Verkehrslärm auf der Graf-Adolf-Straße. Vor dem Hintergrund dieser Situation ist es erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die den Immissionsschutz der geplanten Pflegeeinrichtung ebenso wie den Schutz der vorhandenen Wohnnutzung sicherstellen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Immissionsuntersuchung erarbeitet (HEBO, Gutachtliche Stellungnahme – Lärmschutz – Neubau Alten- und Pflegeheim Graf-Adolf-Straße in Bochum, Bochum 2007).

Zur Abschirmung gegenüber dem Straßenverkehrslärm führt der Gutachter aus: „Um die Lärmbelastung im Gebäude zu minimieren, sind gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ in der Fassung vom November 1989, Tabellen 8 und 10 die in der oben aufgeführten Tabelle genannten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Fassaden, Dächer etc.) von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen zwingend einzuhalten. (...)

An den Ostfassaden befinden sich (...) keine Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen.

Entsprechend der gutachterlichen Vorgaben wird im Bebauungsplan festgesetzt:

An den mit Lärmpegelbereichen (z.B. LPB III) bezeichneten Gebäudefronten sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn die Außenbauteile dieser Fronten mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maß aufweisen.

Lärmpegelbereich	Erforderl. R' _{w, res} des Außenbauteils für schutzwürdige Aufenthaltsräume gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 in dB
V	40 dB (gem. Spalte 5)
IV	40 dB (gem. Spalte 4)
III	35 dB (gem. Spalte 4)
II	30 dB (gem. Spalte 4)

Ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 zum Nachweis der Bauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellen.

An den Ostfassaden sind keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zulässig.

Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch einen von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen.

Damit ist der Schutz des Vorhabens vor dem Straßenverkehrslärm sichergestellt.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Darüber hinaus ist es Aufgabe des Bebauungsplans, den Schutz der umliegenden Wohnnutzungen vor möglichen Emissionen des Alten- und Pflegeheims sicherzustellen. Auch hierzu nimmt der Gutachter Stellung:

Zum Lieferverkehr wird ausgesagt, dass dieser außerhalb der Ruhezeiten (werktags in der Zeit zwischen 07.00 Uhr und 20.00) stattfinden muss. Diese Vorgabe wird durch die Betriebsabläufe eines Alten- und Pflegeheims ohnehin eingehalten. Der Nachweis, dass ausreichender Immissionsschutz gegeben ist, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens notwendig.

Zu haustechnischen Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen) wurde eine flächenbezogener Schalleistungspegel berechnet (Ergänzung des Gutachtens vom 18.01.2008). Die Empfehlung des Gutachters wurde in den Bebauungsplan aufgenommen: „Die haustechnischen Anlagen, wie z.B. Lüftungs- und Klimazentralen sind so zu planen und anzuordnen, dass von ihnen kein maßgeblicher Lärmbeitrag erfolgt. Bezogen auf die Dachfläche der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 2.300 m² ist maximal ein flächenbezogener Schalleistungspegel inkl. aller Zuschläge (wie z.B. für Tonhaltigkeit) von LW < 46 dB(A) / m² einzuhalten.“

Die Ermittlung erfolgte nach der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998. Das Emissionskontingent für die Dachfläche wurde für die Nachtzeit gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 so festgelegt, dass alle anderen Flächen im Plangebiet ohne maßgebliche Emission bleiben.

Zu den Mitarbeiterstellplätzen nimmt der Gutachter folgendermaßen Stellung (Ergänzung des Gutachtens vom 18.01.2008): „Unter der Annahme bzw. Einschätzung, dass die nächstgelegenen vorhandenen schutzwürdigen Aufenthaltsräume in einem allgemeinen Wohngebiet liegen, weisen diese (...) Immissionsrichtwerte ‚Außen‘ von 40 dB(A) auf. (...) Gemäß den Berechnungen (...) ergeben sich für die Nachtzeit Beurteilungspegel von maximal 39,1 dB(A). Somit wird der Immissionsrichtwert nachts in Höhe von 40 dB(A) unter Berücksichtigung der genannten Nachtnutzung unterschritten, das heißt eingehalten.“

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte nachts jedoch um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsspitzenwerte, erzeugt durch das Türen- und Kofferraumschlagen, liegen kurzzeitig maximal bei 62,7 dB(A). Somit werden die Immissionsspitzenwerte (...) durch das kurzzeitige Schallereignis „Türen- und Kofferraumschlagen“ im Bereich des Mitarbeiterparkplatzes um bis zu 2,7 dB überschritten, das heißt nicht eingehalten. (...).

Entscheidend ist hier, dass die Stellplätze gewerblich genutzt werden und somit eine Beurteilung nach der TA-Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ vom August 1998 erforderlich ist. Betrachtet man die Zu- und Ausfahrt der Stellplätze, die über eine zum Teil neu anzulegende Straße mit Wendehammer führt, welche jedoch öffentlich gewidmet ist, so ergeben sich durch die Vorbeifahrten kurzzeitig Immissionsspitzenwerte (...) von ca. 68,8 dB(A). Der Immissionsspitzenwert am betrachteten Immissionsort – erzeugt durch die Geräusche im öffentlichen Bereich – liegt somit um ca. 6 dB(A) über denen der gewerblich genutzten Pkw-Stellplätze. Im ungünstigsten Fall liegt der Immissionsspitzenwert, erzeugt

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

durch die Geräusche im öffentlichen Bereich, noch um mindestens 1,9 dB(A) über denen der gewerblich genutzten Pkw-Stellplätze. Die gewerblich veranlassten Lärmspitzen weisen somit eine deutlich verminderte Auffälligkeit auf. Des Weiteren ist bei der Abwägung zu berücksichtigen, dass die Fläche für den Neubau des Alten- und Pflegeheims derzeit als Pkw-Stellplatz genutzt wird und eine Nachnutzung hier als gegeben gilt. Weiterhin liegt eine erhebliche Lärmbelastung durch den Straßenverkehrslärm der Graf-Adolf-Straße vor.“ Entsprechend dieser Ausführung wird auf eine Festsetzung zur Nutzungsbeschränkung der Mitarbeiterstellplätze verzichtet. Es besteht ein Zusammenhang der genannten Lärmspitzen durch das Türenschielen mit dem deutlichen lauterem – aber zulässigen – Verkehr auf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Dieser wird auch durch die Anwohner der benachbarten Wohnbebauung verursacht. Zudem ist die Seltenheit dieser Schallereignisse ebenso zu berücksichtigen wie die auch bislang nicht unvorbelastete Situation an der Graf-Adolf-Straße und der Nutzung als Stellplatzfläche ohne Beschränkungen.

Weiterhin ist zu beachten, dass der Betrieb eines Alten- und Pflegeheims vor allem tagsüber stattfindet und es nachts eher einer Wohnnutzung entspricht. So ist im vorliegenden Fall nach Angaben des Betreibers vorgesehen, dass nachts lediglich zwei Pflegekräfte anwesend sind. Es sei darauf hingewiesen, dass in einem Wohngebiet der gebietsbedingte Verkehr hinzunehmen ist, in der Umgebung des Pflegeheims also bereits solche Beeinträchtigungen bestehen. Im Gesamtzusammenhang, auch einer allgemeinen Zulässigkeit von Aufgaben für soziale Zwecke im Wohngebiet, kann das Spitzenpegelkriterium für den PKW-Verkehr von zulässigen Nutzungen nicht herangezogen werden, da dies nahezu immer zu einer Überschreitung führt. Daher ist auch hier durch die Nachbarschaft die Überschreitung hinzunehmen, da sie zu keiner höheren Belastung führt als innerhalb der angrenzenden Gebiete durch die dort zulässige Nutzung selbst verursacht wird.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird somit der Immissionsschutz sichergestellt.

6.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Graf-Adolf-Straße und die festgesetzte Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen, die auch der westlich benachbarten Wohnbebauung als Erschließung dient. Diese ist entsprechend ihrer Funktion als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Mit einer Breite von 7 m und einer Berücksichtigung notwendiger Wenderadien ist die Befahrung mit Müllfahrzeugen und Feuerwehrfahrzeugen gewährleistet.

Im weiteren südlichen Verlauf wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, die eine Durchquerung zur Schule für den Fuß- und Radverkehr ebenso wie für Rettungsfahrzeuge ermöglicht.

Im zentralen nördlichen Bereich wird entlang der Graf-Adolf-Straße öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hier sollen Parkplätze sowie ein Fußweg untergebracht werden. Diese Nutzungen sind an dieser Stelle heute bereits vorhanden.

In die geplanten Verkehrsflächen können alle notwendigen Leitungen verlegt werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

6.6 Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan Nr. 800 setzt fest: „Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“ Diese Festsetzung dient der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung, indem geregelt wird, dass solche Anlagen nicht auf den sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden, sondern hier zusammenhängende, nicht baulich genutzte Bereiche entstehen. Zudem dient diese Festsetzung der Sicherstellung des Immissionsschutzes, da diese Lage der Stellplätze auch Gegenstand der Immissionsuntersuchung und somit Voraussetzung für die Wirksamkeit der entsprechenden Festsetzungen ist.

6.7 Nebenanlagen

Der Bebauungsplan Nr. 800 setzt fest: „Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“ Hierbei handelt es sich um eine Klarstellung im Sinne des § 14 BauNVO.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet verlaufen Leitungen der RWE Westfalen Weser-Ems-Netzservice GmbH sowie der Stadtwerke Bochum GmbH. Im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufen diese teilweise außerhalb festgesetzter Verkehrsflächen. Dort werden sie durch die Festsetzung einer mit Leitungsrechten zu belastenden, 5 m breiten Fläche gesichert.

Die im Süden des Plangebietes gelegene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg - dient auch der Erschließung des Grundstücks Graf-Adolf-Straße 38 a. Aus diesem Grund wird hier eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten dieses Anliegers zu belastende Fläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 800 setzt somit fest:

Die in der Plankarte festgesetzten und mit L gekennzeichneten Flächen sind zu Gunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Die in der Plankarte festgesetzten und mit GFL gekennzeichneten Flächen sind zu Gunsten der Anlieger Graf-Adolf-Straße 38 a mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie zu Gunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Die Festsetzung von Leitungsrechten

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

6.9 Hinweise

6.9.1 Bergbau

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Einwirkungen (z.B. Setzungen, Tagesbruch) sind nicht auszuschließen.
Es muss damit gerechnet werden, dass bei Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.*

6.9.2 Methanzuströmungen

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Areal des Bebauungsplanes Nr. 800 liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000, überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methangaszuströmungen eher wahrscheinlich. Aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben und Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen empfohlen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Telefon 0231/5410-0) abzustimmen.

Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Daher sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH₄-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

6.9.3 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

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).

6.9.4 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet vor. Eine Bodenuntersuchung wird gegenwärtig erarbeitet. Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist das Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, umgehend zu informieren.

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.

6.9.5 Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Eine Bodenuntersuchung wird gegenwärtig erarbeitet. Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Bochum und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) zu verständigen.

7. Ver- und Entsorgung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 800 ist über die Graf-Adolf-Straße an das Versorgungsnetz der Stadt Bochum angeschlossen.

Die Entwässerung der geplanten Bebauung nach Norden in die Graf-Adolf-Straße kann aufgrund der Topografie des Plangebietes nicht erfolgen.

Die geplanten Entwässerungskanäle können nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Bochum im Südwesten des Plangebietes an den Kanal anschließen, der z. Zt. nur der Entwässerung der Schule sowie als Vorflut für den Kanal der Thyssen-Wohnstätten dient und bisher kein öffentlicher Kanal ist. Der Kanal ist sanierungsbedürftig.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Vorhandene private Kanalisation

Im Zuge einer geplanten Bebauung sollten die vorhandenen Privatkanäle wenn möglich zur Schaffung einheitlicher Eigentumsverhältnisse und zur Kanaluntersuchung erneuert und dem Tiefbauamt kostenfrei als öffentliche Kanäle übergeben werden. Privatkanäle, die zukünftig nicht mehr der Entwässerung dienen, können aufgegeben werden. Absprachen mit den jeweiligen Eigentümern sind daher zwingend erforderlich.

Niederschlagswasser

Es sollte angestrebt werden, das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Bebauung vorrangig zu versickern und nicht in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Auch wenn der § 51 a LWG vom Grundsatz her nicht mehr angewendet werden kann (Flurstück war bereits bebaut), so sollte gerade bei städtischen Baumaßnahmen eine Regenwasserbewirtschaftung vorgezogen werden. Mit geeigneten Gestaltungselementen, wie z.B. Dachbegrünung, Teichanlage, Bachlauf, Wasserspiele, können zudem optische Aufwertungen erfolgen. Darüber hinaus wäre auch ein Projekt zur Abkoppelung der angrenzenden Realschule vorstellbar. Bei einer solchen Maßnahme können Fördergelder der Emscher-genossenschaft in Anspruch genommen werden. Sollte aufgrund der ungünstigen geologischen Verhältnisse (z.B tonige Böden, Altlasten) eine Versickerung nicht möglich sein, so kommt aufgrund der hydraulisch überlasteten weiteren Vorflut nur eine separate Ableitung des Niederschlagswassers mittels zwischengeschaltetem privaten Regenrückhaltebecken mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation zur Ausführung. Erneute Abstimmungen bezüglich der Bemessung der Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung sind daher mit dem Tiefbauamt durchzuführen.

Infrastruktureinrichtungen (u. a. Einzelhandel, Kindergärten, Schulen, etc.) sind in Wattenscheid vorhanden. Die Wattenscheider Innenstadt als Hauptnebenzentrum der Stadt Bochum mit Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsangeboten an der Hochstraße sowie die Haltepunkte der Straßenbahnlinie 302 (als Verbindung in die Bochumer Innenstadt) sind im näheren Umkreis von 20 -900 m in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

8. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr an das gesamtstädtische Verkehrsnetz erfolgt über die Graf-Adolf-Straße.

9. Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

10. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.300 m². Davon entfallen 4.980 m² auf die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf und ca. 1.320 m² auf die festgesetzten Verkehrsflächen.

11. Finanzielle Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bochum Investitionskosten für die Erschließung und das Alten- und Pflegeheim.

12. Umweltbelange

Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren des Bebauungsplans Nr. 800 wird von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Dennoch sollen im Folgenden die abwägungsrelevanten Umweltbelange dargestellt werden.

UVPG:

Um eine allgemeine Vorprüfung durchführen zu müssen, müsste der Prüfwert der Anlage 1 zum UVPG erreicht bzw. überschritten sein. Die bisher schon überbauten Flächen der bestehenden Bebauung und Erschließung werden nicht in die Berechnung zum Prüfwert einbezogen. Es gilt hier nicht der Grundsatz des Hineinwachsens in die UVP-Pflicht, da dieser für Städtebauprojekte nach § 3 b Abs. 3 S. 4 UVPG ausgeschlossen ist. Im vorliegenden Fall wird der genannte Schwellenwert nicht erreicht, da, wie oben ausgeführt, das Plangebiet bereits Baurecht gemäß § 34 BauGB unterliegt, in weiten Teilen versiegelt ist und zudem bereits genutzt wird.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist ohnehin eine Bebauung gemäß § 34 BauGB bereits zulässig, so dass durch den Bebauungsplan kein zusätzlicher Eingriff verursacht wird. Der Wegfall von Bäumen im Plangebiet ist im Rahmen der Baumschutzsatzung ersatzpflichtig.

Im Rahmen der Umsetzung sollte geprüft werden, inwiefern das auf der geplanten Stellplatzanlage im Süden des Plangebietes möglich ist.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Klimaschutz:

Im Plangebiet stehen zurzeit Bäume. Durch deren – auch teilweisen – Wegfall können Auswirkungen auf das Klima entstehen. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Wiedernutzung dieser Brachfläche einer Neuinanspruchnahme von Flächen vorzuziehen ist, die auch klimawirksam wäre. Die Inanspruchnahme dieser Fläche entspricht dagegen dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden des Baugesetzbuches.

Immissionsschutz:

Die Fläche des Bebauungsplans befindet sich nicht in der Nähe einer Messstation für Luftschadstoffe. Darüber hinaus wurde die Luftqualität (Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung) im Bereich des Plangebiets nicht im Rahmen des Online-Screenings vom Land NRW (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, LANUV) untersucht. Durch das Planvorhaben sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Der Bebauungsplan enthält auf der Basis einer gutachterlichen Untersuchung Festsetzungen zum Lärmschutz, die im Kapitel "Planinhalt / Immissionsschutz" dargestellt und begründet werden.

Altlasten:

Eine Bodenuntersuchung wird gegenwärtig erarbeitet.

Wasser / Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Das Plangebiet war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gemäß § 51 a Landeswassergesetz hier nicht bestehen.

13. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

- HEBO, Gutachtliche Stellungnahme – Lärmschutz – Neubau Alten- und Pflegeheim Graf-Adolf-Straße in Bochum. Gutachtliche Stellungnahme Nr. 191-07L, Bochum 2007

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20081823

Stadtamt 61 32 (25 07)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- HEBO, Gutachtliche Stellungnahme – Lärmschutz – Neubau Alten- und Pflegeheim Graf-Adolf-Straße in Bochum. Gutachtliche Stellungnahme Nr. 207-07L, Bochum 2007 / Ergänzung durch Schreiben vom 18.01.2008

Die Gutachten können im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Zimmer 471, eingesehen oder elektronisch angefordert werden.