

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 8

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

Bebauungsplan Nr. 820 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

- Westerwaldstraße / Odenwaldstraße -

Begründung

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur Fassung für den Satzungsbeschluss**

Inhalt

- 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
 - 3.5 Landschaftsplan
- 4. Planungskonzept**
- 5. Bebauungsverfahren**
- 6. Planinhalt**
 - 6.1 Grundsätze der Abwägung
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm
 - 6.5 Verkehrsflächen

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

- 6.6 Stellplätze und Garagen
- 6.7 Nebenanlagen
- 6.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6.9 Grünflächen
- 6.10 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW
- 6.11 Hinweise
 - 6.11.1 Bergbau
 - 6.11.2 Methanzuströmungen
 - 6.11.3 Altlasten
 - 6.11.4 Kampfmittel
 - 6.11.5 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege
 - 6.11.6 Versickerung von Niederschlagswasser
 - 6.11.7 Lärmvorbelastung
 - 6.11.8 Grundwassernutzung
- 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 10

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 820 „Westerwaldstraße Odenwaldstraße“ besteht aus zwei räumlich getrennten Teilbereichen.

Beide Teilgebiete liegen im Bochumer Stadtteil Hiltrop.

Das Teilgebiet 1 liegt im Inneren des Baublocks zwischen Eifelstraße, Westerwaldstraße, Bergener Straße (K18) und Hiltroper Straße (K25). Es umfasst das Flurstück Nr. 477, Gemarkung Hiltrop, Flur 8 mit einer Größe von ca. 3.750 qm.

Das Teilgebiet 2 umfasst das Gebiet nördlich der Odenwaldstraße, südlich des entlang der Bezirkssportanlage verlaufenden Weges, westlich der Hilda-Heinemann-Schule an der Odenwaldstraße und östlich der bestehenden Bebauung an der Sollingstraße. Es bildet das Flurstück Nr. 428, Gemarkung Hiltrop, Flur 8 und umfasst ca. 4.800 qm.

Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung eindeutig bestimmt.

Die Größe des Plangebiets insgesamt beträgt ca. 0,85 ha.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Anlass

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 820 „Odenwaldstraße“ ist die Absicht des Vorhabenträgers, die unter 1. genannten Grundstücke mit Einzel- bzw. Doppelhäusern zu bebauen. Der Vorhabenträger ist Eigentümer dieser Grundstücke.

Ein Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens gemäß § 12 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 16.02.2004 gestellt.

2.2 Erfordernis

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Die Flächen sind teilweise dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und teilweise dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. In beiden Fällen wäre das Vorhaben ohne Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist somit grundsätzlich erforderlich, um das Baurecht für die vorgesehenen Baugebiete zu schaffen. Darüber hinaus ist auch die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in das Umfeld mit einem Bebauungsplan besser zu steuern, als dies bei anderen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen möglich wäre. Zudem ist die gesicherte Erschließung der künftigen Baugrundstücke zu regeln.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

2.3 Ziele

Vorrangiges Ziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die Flächen im Plangebiet baulich nutzbar zu machen.

Dabei hat die hinzutretende Bebauung auf die bestehenden Strukturen Rücksicht zu nehmen. Das Teilgebiet 1 ist von vier Seiten mit Wohnbebauung und den dazugehörigen Hausgärten umschlossen, das Teilgebiet 2 von zwei Seiten; eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung ist somit angebracht und entspricht dem in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführten städtebaurechtlichen Grundsatz, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, in besonderer Weise.

Es werden somit folgende Ziele mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgt:

- Nutzbarmachung der innenliegenden Flächen durch Nachverdichtung innerhalb bestehender Wohnsiedlungsbereiche
- unter Berücksichtigung einer entsprechenden Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die umliegenden Bauungs- und Grünstrukturen und
- des Immissionsschutzes.

3. Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planung

3.1 Bestand

Beide Teilflächen sind im Bestand durch Kleingartennutzung und Gartenbrachen mit wenigen Gehölzgruppen und Einzelbäumen gekennzeichnet.

Hervorzuheben ist eine fortgeschrittene Gehölzfläche am nördlichen Rand der Teilfläche 2 „Odenwaldstraße“, die im Norden unmittelbar an die Erholungsflächen des Berger und Stemberger Busches grenzt. Die am nordwestlichen Rand der Teilfläche 2 gelegene Gehölzfläche zeichnet sich durch einen gemischten Strauch- und Baumanteil aus. Die Baumschicht wird vorwiegend von der Stieleiche (*Quercus robur*) und der Gewöhnlichen Esche (*Fraxinus excelsior*) mit Stammumfängen zwischen 1,1 und 2,5 m gebildet.

Im Osten der Teilfläche 2 schließt das Gelände der Hilda-Heinemann-Schule mit hohem Altbaumbestand an.

Überwiegend die Wohngebäude der Bergarbeitersiedlung Bergener Straße mit Mehrfamilienhäusern umgeben darüber hinaus den Geltungsbereich.

Das Teilgebiet 1 ist vollständig von zumeist zweigeschossiger Wohnbebauung umgeben.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

Das Teilgebiet 2 grenzt im Osten an eine Schule und im Norden an größere Freiraumbereiche. Etwas nördlich liegt die Bezirkssportanlage Hiltrop. Im Westen und im Süden findet sich die zweigeschossige Wohnbebauung der Bergarbeitersiedlung.

Teilgebiet 1 ist weitgehend eben, während Teilgebiet 2 ein Gefälle von Süd nach Nord von ca. 3 m aufweist.

Beide Teilgebiete befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch die Straßen ‚Westerwaldstraße‘ (Teilgebiet 1) bzw. ‚Odenwaldstraße‘ (Teilgebiet 2) erschlossen.

Über die südlich des Plangebiets verlaufende Hiltroper Straße und die östlich verlaufende Bergener Straße ist der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Die Autobahnen A 40 und A 43 sind in einer Entfernung von ca. einem Kilometer (A 43) bzw. 1,5 km (A 40) erreichbar. Das Plangebiet ist durch die Haltepunkte ‚Düppe in der Wanne‘, ‚Eifelstraße‘ und ‚Im Hagenacker‘, über die die Buslinien 344, 353, 367 (nur ‚Im Hagenacker‘) und NE 2 (nur ‚Eifelstraße‘ und ‚Im Hagenacker‘) verkehren, an das öffentliche Personennahverkehrssystem angeschlossen.

Infrastruktureinrichtungen (u. a. Einzelhandel, Kindergärten, Schulen, etc.) sind im Stadtteil Hiltrop vorhanden. Dessen Zentrum liegt ca. 500 m östlich vom Plangebiet entfernt.

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).

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

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.

Im vorliegenden Fall geschieht dies durch die in § 21 LEPro genannte Förderung der städtebaulichen Entwicklung, durch Siedlungsräumliche Schwerpunktbildung und den Schutz des Freiraums durch Innenentwicklung.

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. In der nordwestlichen Umgebung des Plangebietes 2 wird ein regionaler Grünzug dargestellt. Der Textteil führt 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.

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“.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

3.2.3 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.

3.2.4 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 Flächennutzungsplan der Stadt Bochum stellt in seiner rechtswirksamen Fassung für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Auch der in Aufstellung befindliche regionale Flächennutzungsplan (RFNP) sieht für das Plangebiet die Darstellung "Wohnbaufläche" vor.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 820 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs von Landschaftsplänen.

4. Planungskonzept

Das Teilgebiet 1 wird über eine Stichstraße von der Westerwaldstraße aus in Richtung Süden erschlossen. Die geplante Bebauung besteht hier aus vier Doppelhäusern und einem freistehenden Einfamilienhaus. Jedem Doppelhaus sind jeweils zwei Garagen und jeweils zwei weitere private Stellplätze vor den Garagen zugeordnet. Im Zufahrtsbereich befinden sich weitere sieben Stellplätze (private Verkehrsfläche).

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Das Teilgebiet 2 westlich der Hilda-Heinemann-Schule wird über eine Stichstraße von der Odenwaldstraße aus erschlossen. Die geplante Bebauung besteht hier aus vier Doppelhäusern mit jeweils zwei Garagen und jeweils vorgelagertem Stellplatz. Weitere sechs Stellplätze sind im Bereich dieser privaten Erschließungsstraße geplant. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird in Form einer privaten Grünfläche von Bebauung freigehalten. Der Lärmschutz gegenüber Immissionen des nördlich gelegenen Sportplatzes ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen (vgl. Kapitel 6.4).

5. Bisheriges Bebauungsplanverfahren

5.1 Einleitungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Ein Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren wurde am 16.01.2007 gefasst. Zugleich wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB gefasst.

Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 22.02.2007 durchgeführt. Anregungen konnten vom 08.02.2007 bis zum 08.03.2007 vorgebracht werden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 08.02.2007 durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen führten zu keinen Änderungen des Planentwurfs (siehe Beschlussteil a)).

5.2 Auslegung; Durchführung im beschleunigten Verfahren

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung ist zusammen mit dem Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 26.08.2008 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst worden. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzungen des Bebauungsplans, welche eine Blockinnenbebauung als Nachverdichtung (Teilgebiet 1) bzw. eine Arrondierung der bestehenden Bebauung vorsehen, sind diese Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 820 erfüllt. Zudem ist zu beachten, dass es sich um teilweise bereits in Anspruch genommene Flächen handelt.

Des Weiteren gilt ein Schwellenwert für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von 20.000 qm. Dieser Wert wird weit unterschritten. Denn der Planbereich umfasst überhaupt nur eine Gesamtfläche von ca. 8.500 und setzt zudem eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die zulässigen Grundflächen liegen also noch deutlich unter 8.500 m². Das beschleunigte Verfahren ist ferner ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Für den vorliegenden Fall besteht diese Pflicht nicht.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Im beschleunigten Verfahren kann u. a. von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Ferner gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiervon wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht. Somit entsteht durch die vorliegende Planung kein naturschutzrechtlicher Eingriff. Auch ein Ausgleich ist insofern nicht erforderlich.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.09.2008 bis zum 17.10.2008. Zugleich fand die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Nach der öffentlichen Auslegung bzw. der Behördenbeteiligung wurde ein weiteres Leitungsrecht für die Grünfläche nördlich des Teilgebietes 2 aufgenommen (aufgrund der geplanten Niederschlagsentwässerung im Teilgebiet 2 zum Dorneburger Mühlenbach, statt in den Kanal Odenwaldstraße). Im Wege der vereinfachten Änderung wurde diese Ergänzung mit der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 4 Satz 4 BauGB abgestimmt; in diesem Falle reicht dafür die Beteiligung des Eigentümers (der gleichzeitig ohnehin Vorhabenträger ist) aus.

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 Nutzbarmachung der innenliegenden Flächen durch Nachverdichtung innerhalb bestehender Wohnsiedlungsbereiche. Gegenüber den Lärmimmissionen ist die Bebauung durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen. Durch den Bebauungsplan wird u. a. ein Beitrag zur Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Rahmen der Innenentwicklung geleistet.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

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

Im vorliegenden Fall wird den unter § 1 Abs. 6 Nr. 2 sowie § 1a Abs. 2 BauGB genannten Belangen der Vorrang gegenüber einer Nichtentwicklung bzw. dem Brachliegen-Lassen an dieser Stelle gegeben.

6.2 Art der baulichen Nutzung und Bauweise

Baufläche für Wohnhäuser

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 820 werden Bauflächen für Wohnhäuser festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In der festgesetzten Baufläche für Wohnhäuser (1) sind insgesamt vier Wohngebäude jeweils als Doppelhäuser und ein Wohngebäude als Einzelhaus zulässig.
In der festgesetzten Baufläche für Wohnhäuser (2) sind insgesamt vier Wohngebäude jeweils als Doppelhäuser zulässig.

Damit wird nicht auf ein Baugebiet der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen, wie dies gemäß § 12 Abs. 3a auch in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich wäre, sondern die geplante Nutzung wird konkret festgesetzt. Sowohl die Beschränkung auf Wohnhäuser und deren Bauweise als auch die Festsetzung einer Anzahl dienen dem Schutz der umliegenden Bebauung vor einer zu intensiven Ausnutzung der Plangrundstücke und den damit ggf. auftretenden Immissionskonflikten.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie für die einzelnen Gebäude von jeweils maximalen Traufhöhen und Firshöhen definiert.

Zudem werden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

Diese Festsetzungen erfolgen zeichnerisch in der Planzeichnung und werden nachfolgend zusammenfassend aufgeführt:

Zeichnerische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Traufhöhe in m über NHN: entspricht jeweils 6 m über Gelände

Firsthöhe in m über NHN: entspricht jeweils 10 m über Gelände

Für das Plangebiet ist eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,8 festgesetzt. Die GRZ orientiert sich somit an dem Richtwert des § 17 BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete, die GFZ von 0,8 korrespondiert mit der geplanten Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss).

Es wird eine sich nach der natürlichen Geländehöhe richtende Traufhöhe sowie eine Firsthöhe über NHN (Normalhöhe Null) festgesetzt, die jeweils deutlich die Werte der benachbarten Bebauung unterschreitet. Dies stellt ein maßstäbliches Einfügen in die Umgebung unter Wahrung der baulichen Anforderungen des Vorhabens sicher.

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

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese ermöglichen den Bau der festgesetzten Anzahl von Häusern. Es werden für die Doppelhäuser Baufenster von 12 m Breite und 11,5 m Tiefe festgesetzt. Damit erfolgt eine relativ genaue Festlegung der Gebäudestandorte, ohne größeren Spielraum zu lassen. Die Baugrenzen orientieren sich in einem Abstand von mindestens 2,5 m an den festgesetzten Erschließungsanlagen.

Bauweise:

In Verbindung mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie mit der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (siehe unter 6.2) ergibt sich auch die Festsetzung der jeweiligen Bauweise: Generell wird in beiden Teilgebieten die offene Bauweise festgesetzt. Diese wird für die beiden Teilgebiete weiter spezifiziert: So sind in dem Teilgebiet 1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und in dem Teilgebiet 2 nur Doppelhäuser. Damit erfolgt auch hier eine enge planungsrechtliche Festlegung des konkreten Vorhabens.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

6.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm

Grundsätzliches Planungsziel der Stadt Bochum ist auch die Vermeidung von Immissionskonflikten.

Das Teilgebiet 2 liegt im Einwirkungsbereich der nördlich gelegenen Sportanlage Hiltrop-Bergen (ca. 80 m Entfernung zwischen Spielfeldrand und Bebauungsgrenze). Aus diesem Grund wurde eine Schallimmissionsuntersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe für Akustik und Bauphysik, Errichtung von 8 Wohnhäusern Odenwaldstraße Bochum-Hiltrop. Geräuschimmissions-Untersuchung BE-NR. 5779/06-1a H/OP. Dortmund, 02.02.2007) erarbeitet. Diese sagt folgendes aus:

"Aufgrund der festgestellten Überschreitungen des Geräuschimmissions-Richtwertes im Ruhezeitraum an Sonn- und Feiertagen sind Schallschutz-Maßnahmen für die geplanten Wohnhäuser auszuarbeiten. Die Schallschutz-Maßnahmen sind so auszulegen, dass die Erdgeschosse der geplanten Wohnhäuser sowie die Terrassen durch aktive Schallschutz-Maßnahmen (Schallschirme) geschützt werden".

Diese Maßnahmen werden wie vom Gutachter empfohlen festgesetzt:

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Erdgeschosse und Terrassen sind die in der Plankarte festgesetzten Lärmschutzwände mit einem Schalldämm-Maß von mindestens $RW,B = 25$ dB zu errichten. Sie müssen unmittelbar an den Häusern bzw. Garagen anschließen und die folgenden Abmaße erreichen:

Wand Nr.	Höhe	Länge
1	2,8m	8,9m
2	2,5m	4,0m
3	2,5m	3,0m
4	2,8m	6,0m
5	2,5m	3,0m
6	2,5m	3,0m
7	2,5m	3,0m

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

An den Obergeschossen der mit LS bezeichneten Gebäudefronten sind schutzbedürftige Räume wie Kinderzimmer oder Schlafzimmer nur zulässig, wenn die Fenster dieser Wände mindestens der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (hrsg. vom Verein Deutscher Ingenieure, August 1987) entsprechen.

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

Das Gutachten sagt weiter aus:

"Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass unter vorgenannten Berechnungsannahmen und der beschriebenen Schallschutz-Maßnahmen der Geräuschimmissions-Richtwert IRW für ein WA-Gebiet im Ruhezeitraum an Sonn- und Feiertagen an allen Aufpunkten im Erdgeschoss der geplanten Wohnhäuser eingehalten bzw. unterschritten wird. Im Obergeschoss der geplanten Wohnhäuser wird an einigen Fassaden der Richtwert um bis zu $\Delta L = 4$ dB überschritten. Daher können z.B. die schutzbedürftigen Räume im Obergeschoss an die Fassaden verlegt werden, an denen der Geräuschimmissions-Richtwert eingehalten bzw. unterschritten wird. Im Rahmen der Abwägung zum B-Plan können alternativ Schallschutz-Fenster der Klasse SSK 2 (diese Anforderung erfüllt jedes Fenster, das aus Wärmeschutz-Gründen ohnehin eingebaut werden muss) berücksichtigt werden".

Festsetzungen, die die Lage von schutzbedürftigen Räumen innerhalb der Gebäude regeln, bedeuten einen erheblichen Eingriff in die Nutzbarkeit der Wohnbebauung. Deshalb, und weil die Überschreitungen zwar an Sonn- und Feiertagen, nicht aber nachts auftreten, erscheint der Schutz durch die genannten Fenster - die aus Gründen des Wärmeschutzes ohnehin eingebaut werden müssen - ausreichend. Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Überschreitungen um relativ kurze Zeiträume handelt und deshalb die zur Sportanlage ausgerichteten Fenster bei Störungen zu diesen Zeiten geschlossen bleiben können, ohne die Lüftung deutlich zu beeinträchtigen. Insbesondere die nächtliche Lüftung ist ohne jede Einschränkung gewährleistet.

Gegenüber dem Gutachten wurden die Wände 2 und 4 in Absprache mit dem Schallgutachter in ihrer Lage verändert (Verschiebung zu den Grundstücksgrenzen), um eine bessere Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Um dieselbe Schutzwirkung zu erhalten, hat sich dementsprechend auch die Länge der Wände verändert. Auch einige der festgesetzten Garagen dienen als Lärmschutz. Um sicherzustellen, dass diese errichtet werden, wird eine entsprechende Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

Der Gutachter hat für seine Berechnungen die Richtwerte von WA-Gebieten zu Grunde gelegt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zwar kein Baugebiet der BauNVO fest, die Einordnung ist dennoch richtig. Die vier Doppelhäuser entfalten keinen eigenen Gebietscharakter, so dass die unmittelbare Umgebung einzubeziehen ist. Diese umfasst Wohnnutzungen ebenso wie eine Schule und die nördlich gelegene Sportanlage, so dass hier kein reines, sondern ein allgemeines Wohngebiet zu Grunde zu legen ist.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Immissionswertüberschreitungen, auf die mit den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen reagiert wird, um zeitlich begrenzte Überschreitungen (zwei Stunden wöchentlich während der sonntäglich Ruhezeit von 13-15 Uhr) handelt und diese durch die festgesetzten Maßnahmen weitgehend vermindert werden können. Es werden nicht nur die Gebäude selbst, sondern auch Teile der Gärten geschützt, in denen dann Freisitze eingerichtet werden können.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird somit der Immissionsschutz sichergestellt.

6.5 Erschließung und Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Odenwaldstraße bzw. Westerwaldstraße und im weiteren Verlauf über die Eifelstraße an die Hiltroper Straße (K25) und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die innere Erschließung der beiden Teilgebiete muss durch den Bebauungsplan geregelt werden. Dies geschieht durch Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

Die Teilfläche 1 wird von der Westerwaldstraße aus durch eine 6 m breite Zuwegung erschlossen, die sich im Inneren des Gebietes aufweitet, so dass ein 17 m Durchmesser großer Wendekreis gesichert ist. Von dort aus sind alle Häuser in einer Entfernung von weniger als 50 m zu erreichen, so dass hier nach Süden die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche von 3,5 m Breite (Wohnweg) genügt.

Das Teilgebiet 2 wird von der südlich gelegenen Odenwaldstraße aus erschlossen. Die ca. 5,5 m breite Zuwegung liegt am östlichen Rand der Teilfläche. Sie führt zu einer Wendeanlage und von dort aus weiter in nördliche Richtung.

Dort führt sie durch die baumbestandene private Grünfläche. Zur Schonung des Baumbestandes wird festgesetzt, dass innerhalb der mit Gehrechten zu belastenden Fläche ein zwei Meter breiter Fuß- und Radweg anzulegen ist. Auf diese Weise kann bei der Anlage des Weges auf den Baumbestand Rücksicht genommen werden. Zur Abführung des Niederschlagswassers wird an dieser Stelle zusätzlich ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die festgesetzte Einfriedung dient der Abtrennung des Plangebietes von dem östlich benachbarten Schulgelände und somit der Absicherung der Schulkinder in Bezug auf die private Verkehrsfläche.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen GFL (1) und GFL (2) sind zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Bochum und öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger mit jeweils einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Die in der Plankarte festgesetzte Fläche GFL (2) ist zusätzlich zu Gunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten. Das Gehrecht beinhaltet auch die Benutzung mit Fahrrädern.

Innerhalb der in der Plankarte festgesetzten Fläche GL ist ein 2 m breiter Fuß- und Radweg anzulegen. Die Fläche ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bochum und öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Gehrecht beinhaltet auch die Benutzung mit Fahrrädern.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen GFL (2) und G sind zum nordöstlichen Plangebietsrand hin mit einer mindestens 1 m hohen Einfriedung zu versehen.

In den geplanten Verkehrsflächen ist genügend Raum für die Verlegung aller notwendigen Leitungen.

6.6 Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan Nr. 820 enthält bezüglich Flächen für Stellplätze und Garagen folgende textliche Festsetzung:

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der dafür jeweils festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerdem sind innerhalb der in der Plankarte festgesetzten Fläche GFL (2) sechs Stellplätze anzulegen.

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.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

Um Flexibilität für die Ausbauplanung zu erhalten, werden im Teilgebiet zwei keine Stellplätze innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche festgesetzt. Die Festsetzung stellt dennoch sicher, dass sechs solcher Stellplätze - z.B. für Besucher - errichtet werden.

6.7 Nebenanlagen

Für die Errichtung von Nebenanlagen wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen - mit Ausnahme der festgesetzten Stellplätze und Garagen sowie von Anlagen für Abfallbehälter - sind in einer Entfernung von 3,5 m von den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht zulässig.

Diese Festsetzung dient dem städtebaulichen Erscheinungsbild der neuen Bebauung und stellt sicher, dass die über die formulierten Ausnahmen hinausgehenden Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen angelegt werden. Eine Anordnung zur privaten Verkehrsfläche hin kann zu einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der ansonsten homogen wirkenden Bebauung führen.

6.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die einen Beitrag zur Kompensation von Biotopverlusten und Bodenversiegelung in Folge des Planvorhabens leisten und die gestalterische Einbindung des Plangebietes sichern. Sie entsprechen den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 250 qm festgesetzter Verkehrsfläche GFL1 und GFL2 ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang von mindestens 20/25 zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben muss eine Mindestgröße von 2x2 m aufweisen und ist mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Für Anpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
Prunus spec. Kirsche
Quercus robur Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata Winter-Linde

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

6.9 Grünflächen

Im Norden des Teilgebietes 2 befindet sich eine baumbestandene sowie mit weiteren Gehölzen bepflanzte Fläche. Zum Schutz der Gehölze wird diese nicht in die Baufläche für Wohnhäuser einbezogen, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ festgesetzt.

Es wird zudem festgesetzt:

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der als private Grünfläche festgesetzten Fläche ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen ist die Fläche des anzulegenden Rad- und Fußwegs.

Der Erhalt dieser Gehölze wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag empfohlen. Zur Schonung des Baumbestandes wird zudem festgesetzt, dass innerhalb der mit Gehölzen zu belastenden Fläche, die durch die private Grünfläche führt, ein zwei Meter breiter Fuß- und Radweg anzulegen ist. Auf diese Weise kann bei der Anlage des Weges auf den Baumbestand Rücksicht genommen werden. Dennoch ist es notwendig, die Festsetzung zum Erhalt der Gehölze hier einzuschränken.

6.10 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Es werden für die Wohngebäude gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) getroffen:

Zeichnerisch werden die Dachform (Satteldach vorgeschrieben) sowie die Dachneigung (zwischen 35° und 42°) festgesetzt. Zudem wird die Firstrichtung jeweils parallel zur Erschließungsstraße festgelegt.

Bezüglich von Dachaufbauten wird durch textliche Festsetzung sichergestellt, dass diese in einem stadtgestalterisch angemessenen Rahmen bleiben. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass die Zahl der Vollgeschosse nicht geregelt ist und somit ansonsten oberhalb der Traufhöhe unverhältnismäßig große Dachgauben zulässig wären:

Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW)

Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 2,50 m über der Dachtraufe zulässig. Die Summe der Einzeltraufen der Aufbauten darf 0,5 der Haupttraulänge je Dachseite (bei Doppelhäusern bezogen auf jeweils die einzelne Haushälfte) nicht überschreiten.

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der Erhaltungssatzung für die Bergarbeitersiedlung Bergener Straße, welche die angrenzenden, bestehenden Wohngrundstücke betrifft. Dies ist notwendig, da die Neubebauung in die Siedlung, für die die Erhaltungssatzung gilt, hineingebaut wird.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Auf diese Weise wird das städtebauliche Einfügen über das Maß der baulichen Nutzung und die Höhe baulicher Anlagen hinaus auch in gestalterischer Weise sichergestellt. Zudem werden somit alle Anlieger innerhalb der Siedlung gleich behandelt.

Die Firstrichtung orientiert sich am Verlauf der privaten Verkehrsflächen und regelt die traufständige Anordnung sämtlicher Gebäude.

6.11 Hinweise

6.11.1 Bergbau

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Constantin 4“, über dem auf Eisenerz verliehenen Bewilligungsfeld „Kirchharpen V“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Arminius Gas“.

Einwirkungen (z.B. Setzungen, Tagesbruch) sind nicht auszuschließen.

Es muss damit gerechnet werden, dass bei Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

6.11.2 Methanzuströmungen

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Methanzuströmungen

Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000). 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. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Auf Grund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Die unter Erdgleiche liegenden Gebäudeteile der Neubauten sind gegenüber Gaszutritten abzudichten, weiterhin sollten alle Durchdringungen unter Erdgleiche ebenfalls abgedichtet werden. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Telefon 0231 / 54 10-0 abzustimmen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- und 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.

6.11.3 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet vor. Folgender Hinweis wird jedoch sicherheitshalber in den Bebauungsplan aufgenommen:

Altlasten

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.

6.11.4 Kampfmittel

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

Kampfmittel

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.

6.11.5 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Der folgende Hinweis wird üblicherweise in Bebauungspläne der Stadt Bochum aufgenommen und enthält nur die allgemein gültigen Vorgaben für den Fall, dass Bodendenkmäler gefunden werden:

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.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

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)

6.11.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Folgender Hinweis enthält die Information, dass im Plangebiet das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann (siehe unter 7.):

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a 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. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Durchlässigkeitsbeiwerte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß den geltenden Regeln der Technik nicht möglich ist.

6.11.7 Lärmvorbelastung

Lärmvorbelastung

Die Baufläche für Wohnhäuser (2) befindet sich im Einwirkungsbereich der Sportanlage Hiltrop-Bergen.

Dieser Hinweis erfolgt, um sicherzustellen, dass künftige Bauherren bzw. Käufer von Häusern im Teilgebiet 2 über die dort bestehende Lärmvorbelastung informiert sind.

6.11.8 Grundwassernutzung

Grundwassernutzung

Die Baufläche für Wohnhäuser (1) liegt im Grundwasser-Abstrom der ehemaligen Zeche / Kokerei Lothringen IV. Für dieses Grundwasser sind im Rahmen der durchgeführten Altlastenuntersuchungen Grundwasserverunreinigungen festgestellt worden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Dieser Hinweis erfolgt, um sicherzustellen, dass künftige Bauherren bzw. Käufer von Häusern im Teilgebiet 1 über die dort bestehende Grundwasserbelastung informiert sind.

7. Ver- und Entsorgung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 820 ist über die Westerwaldstraße bzw. Odenwaldstraße an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Bochum angeschlossen.

Gemäß § 51a 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 dies nicht möglich:

Hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung und des möglichen Auftretens von Bergfällen ist ein Gutachten erarbeitet worden. Ergebnis ist, dass hinsichtlich der Versickerung keine Bedenken im Hinblick auf bergbauliche Einwirkungen bzw. Auswirkungen bestehen: „Aufgrund des am Untersuchungsort vorhandenen Gebirgsaufbaus in Verbindung mit den bergbaulichen Verhältnissen ist es aus gutachterlicher Sicht im Betrachtungsbereich auszuschließen, dass bergbaubedingte Schadensereignisse, wie Tagesbrüche o.ä. durch das gezielte Versickern von Niederschlagswässern in den oberen quartären Gebirgsschichten initiiert werden.“

Eine hydrogeologische Untersuchung kommt jedoch zu dem Schluss, dass aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Durchlässigkeitsbeiwerte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß den geltenden Regeln der Technik nicht möglich ist.

Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind somit nicht erforderlich.

Da eine Versickerung nicht möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser in die bestehende Mischkanalisation oder ein Gewässer eingeleitet werden. Die Einleitung in die Mischkanalisation ist nach Prüfung durch das Tiefbauamt der Stadt Bochum aus Kapazitätsgründen nur möglich, wenn die Einleitung durch ein Rückhaltesystem gesteuert wird. Da beide Teilgebiete in unmittelbarer Nähe des nördlich verlaufenden Dorneburger Mühlenbaches liegen, könnte aufgrund der topographischen Lage (Süd-Nord-Gefälle) zum Gewässer eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht werden.

Nördlich des Teilgebietes 2 sowie der Schule ist ein kleinerer „Siepen“ vorhanden, der ersten Überlegungen zufolge als Zwischenspeicher genutzt werden kann. Von dort besteht die Möglichkeit, das Regenwasser gesammelt in einer offenen Mulde in nördliche Richtung (östlich der Sportanlage) zum Dorneburger Mühlenbach zu führen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Für das Teilgebiet 1 kann durch Anlage eines inneren Trennsystems mit getrennten Übergabepunkten eine zukünftige Einleitung in den Dorneberger Mühlenbach vorbereitet werden. Zunächst wird das Niederschlagswasser gedrosselt in die Mischkanalisation eingeleitet.

Der Bau eines solchen Systems wird im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt.

Infrastruktureinrichtungen (u. a. Einzelhandel, Kindergärten, Schulen, etc.) sind im Stadtteil Hiltrop vorhanden. Dessen Zentrum liegt ca. 500 m östlich vom Plangebiet entfernt.

8. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr an das gesamtstädtische Verkehrsnetz erfolgt über die Odenwaldstraße bzw. die Westerwaldstraße und im weiteren Verlauf die Eifelstraße an die Hiltroper Straße (K25). Grundsätzlich reichen die Kapazitäten dieser Straßen aus, um die begrenzten Zusatzmengen aufzunehmen.

Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse (durch parkende Fahrzeugen) innerhalb der Siedlung Bergener Straße wurde das Vorhaben jedoch vertieft überprüft und vor allem die Parksituation an der Odenwaldstraße untersucht, über welche das Teilgebiet 2 zu erschließen ist.

Vorgenommene Beobachtungen und Verkehrszählungen haben ergeben, dass aufgrund der überwiegend geringen Straßenbreiten ein zweiseitiges Parken an den Straßenrändern zu erheblichen Problemen führt. Besonders „eng“ ist die Situation an der Odenwaldstraße, für welche normalerweise die Beschilderung eines einseitigen Parkverbotes vorzusehen wäre.

Da die geplante Wohnbebauung im Teilgebiet 2 nur von der Odenwaldstraße aus erschlossen werden kann und die günstigste (sowie gebietsverträglichste) Verkehrsführung von dort über die Eifelstraße zur Hiltroper Straße erfolgt, ist der östliche Abschnitt der Odenwaldstraße von besonderer Bedeutung für die Erschließung: Durch die zusätzlichen Wohngebäude im Teilgebiet 2 wird sich die Belastung dort erhöhen. Für eine gesicherte Erschließung der Vorhaben eine ausreichend breite Fahrgasse in der Odenwaldstraße zwingend erforderlich.

Seitens der Verwaltung wurde daher eine Planung für die Errichtung von ca. 35 öffentlichen Stellplätzen nördlich entlang der Odenwaldstraße in Queraufstellung erstellt und mit den Fachämtern abgestimmt. Mit der Herstellung dieser Stellplätze (welche durch den Vorhabenträger übernommen wird) kann eine ausreichend breite Fahrgasse gesichert werden, ohne auf Parkverbotsbereiche zurückgreifen zu müssen, was die Situation weiter verschlechtern würde.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 30

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Mit dieser Lösung ist eine ausreichende verkehrliche Anbindung der Baugebiete gewährleistet.

9. Belange der Nachbargemeinden

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

10. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.500 m². Davon entfallen ca. 7.600 m² auf die festgesetzten Bauflächen für Wohnhäuser und knapp 1.000 m² auf die festgesetzte private Grünfläche. Innerhalb der Bauflächen und der privaten Grünfläche sind ca. 2.150 m² als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

11. Finanzielle Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bochum keine Kosten. Die Erschließungsanlagen werden durch den Vorhabenträger errichtet.

12. Umweltbelange

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

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro "Rosenholz Kommunikation", Bochum, erarbeitet. Dieser sagt zusammenfassend aus:

"Das Planvorhaben wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden daher nicht als naturschutzrechtlich ausgleichspflichtiger Eingriff gewertet.

Die zwei Teilgebiete des Planvorhabens liegen innerhalb bebauter Flächen. Das Teilgebiet (2) an der Odenwaldstraße grenzt an den Siedlungsrand im Übergang zu Naherholungsflächen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 31

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Durch intensive Grabelandnutzung und Bebauung mit Gartenhäusern sind rund 15 % im Plangebiet versiegelt und stark anthropogen überprägt. Nur wenige Bäume und Gehölzgruppen kennzeichnen den Biotoptypenbestand.

Vorhabenbedingte Versiegelung sowie Inanspruchnahme von Vegetationsflächen verursachen bezogen auf das Plangebiet die vergleichsweise stärksten Beeinträchtigungen.

Rund 7.600 qm werden als Baufläche für Wohnhäuser mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht einer potenziellen Versiegelung von rd. 3.040 qm zuzüglich rd. 1.520 qm zusätzlicher Inanspruchnahme für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Insgesamt 960 qm werden als private Grünfläche festgesetzt."

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.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein naturschutzrechtlicher Eingriff erfolgt daher mit der Planung nicht. Somit entsteht auch kein Erfordernis zum Ausgleich.

Der Wegfall von Bäumen im Plangebiet ist im Rahmen der Baumschutzsatzung ersatzpflichtig.

Klimaschutz:

Im Plangebiet stehen zur Zeit Bäume. Hervorzuheben ist eine fortgeschrittene Gehölzfläche am nördlichen Rand der Teilfläche 2 „Odenwaldstraße“, die im Norden unmittelbar an die Erholungsflächen des Berger und Stemberger Busches grenzt. Die am nordwestlichen Rand der Teilfläche 2 gelegene Gehölzfläche zeichnet sich durch einen gemischten Strauch- und Baumanteil aus. Die Baumschicht wird vorwiegend von der Stieleiche (*Quercus robur*) und der Gewöhnlichen Esche (*Fraxinus excelsior*) mit Stammumfängen zwischen 1,1 und 2,5 m gebildet. Diese Gehölze werden durch die Festsetzung einer Privaten Grünfläche und eine Erhaltungsfestsetzung geschützt. Einzige Ausnahme ist hier die Anlage eines Fuß- und Radwegs.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 32

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Außerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche bestehen nur wenige Gehölzgruppen und Einzelbäume. Durch deren – auch teilweisen – Wegfall können Auswirkungen auf das Klima entstehen. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Nachverdichtung 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 im Sinne der Innenentwicklung.

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. Das Plangebiet wurde dem LANUV demnach nicht als kritisches Gebiet gemeldet. 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:

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet vor.

MethanAusgasungen:

Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Durch den Vorhabenträger wurde ein Gutachten zur Thematik der Ausgasungen eingeholt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

"Aufgrund der großen Entfernung der Baugrundstücke vom verfüllten Schacht, den durchgeführten Sicherungsmaßnahmen im Bereich des Schachtes und den Messungen, bei denen auch in der Vergangenheit keine schädlichen Gase in gefahrbringenden Mengen festgestellt wurden, bestehen somit keine Gefahren durch aus dem Schacht austretende schädliche Gase. Diffus über Störungs- und Kluftsysteme austretende schädliche Gase wurden im Rahmen der Messungen nicht festgestellt. Da vermutlich aufgrund des in diesem Bereich nicht mehr stattfindenden Bergbaus keine Bewegungen mehr an den Störungen in diesem Bereich zu erwarten sind, ist es wahrscheinlich, dass sich das Ausgasungsbild nicht bedeutend ändert. Daher besteht für eine Bebauung mit oberflächennahen Gründungen aus Sicht der Ausgasung keine Bedenken."

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 33

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 32 (25 59)	

Spezielle bauliche Maßnahmen zur Abdichtung der Gebäude, sowie zur Fassung und unschädlichen Ableitung von Gaszuströmen sind außerhalb des ausgasungstechnischen Schachtschutzbereiches nicht erforderlich".

In einer Ergänzung des Gutachtens wird jedoch ausgesagt:

"Vor dem Hintergrund der Einstellung benachbarter Grubengasabsauganlagen und möglicher Wasseranstiegsszenarien kann sich das Ausgasungsverhalten jedoch geringfügig ändern. Daher sollten die unter Erdgleiche liegenden Gebäudeteile der Neubauten gegenüber möglichen Gaszutritten abgedichtet werden. Weiterhin sollten alle Durchdringungen unter Erdgleiche abgedichtet werden".

Der Bebauungsplan beinhaltet einen Hinweis zu Ausgasungen, wonach bei Neubauvorhaben und Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen empfohlen werden. Die Ausgasungsproblematik steht somit einer Wohnbebauung nicht entgegen.

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.

Auch hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung und des möglichen Auftretens von Bergfällen sind Gutachten erarbeitet worden. Hinsichtlich der Versickerung im Hinblick auf bergbauliche Einwirkungen bzw. Auswirkungen bestehen keine Bedenken: „Aufgrund des am Untersuchungsort vorhandenen Gebirgsaufbaus in Verbindung mit den bergbaulichen Verhältnissen ist es aus gutachterlicher Sicht im Betrachtungsbereich auszuschließen, dass bergbaubedingte Schadensereignisse, wie Tagesbrüche o.ä. durch das gezielte Versickern von Niederschlagswässern in den oberen quartären Gebirgsschichten initiiert werden.“

Eine hydrogeologische Untersuchung kommt jedoch zu dem Schluss, dass aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Durchlässigkeitsbeiwerte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß den geltenden Regeln der Technik nicht möglich ist. Aus diesem Grund muss das anfallende Niederschlagswasser in den nördlich des Teilgebietes 2 verlaufenden Dornebeger Mühlenbach bzw. die bestehende Mischkanalisation eingeleitet werden. Die Einleitung in die Mischkanalisation ist nach Prüfung durch das Tiefbauamt der Stadt Bochum aus Kapazitätsgründen nur möglich, wenn die Einleitung durch ein Rückhaltesystem (z.B. einen Stauraumkanal) gesteuert wird. Der Bau eines solchen Systems wird im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt.

Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind somit nicht erforderlich.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 34

Vorlage Nr.: 20091317

Stadtamt 61 32 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bodenschutz:

Der Fachbeitrag des Geologischen Dienstes weist für die Plangebiete schutzwürdige Böden aus, die aufgrund ihrer hohen Bodenfruchtbarkeit Berücksichtigung finden sollen. Aufgrund der derzeit überwiegenden Nutzung als Kleingarten bzw. Gartenbrache werden diese Böden real jedoch nur noch in eingeschränktem Maße vorliegen.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Nachverdichtung einer Neuinanspruchnahme von Flächen vorzuziehen ist. Die Weiterentwicklung der im Umkreis des Plangebietes dominierenden Wohnnutzung im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung entspricht dem § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, in besonderer Weise.

Darüber hinaus wird den Belangen des Boden- und Freiraumschutzes u.a. durch die Festsetzung einer Privaten Grünfläche entsprochen. Bereits heute ist das Plangebiet bereits heute durch menschliche Nutzung es sind auch Versiegelungen vorhanden. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und eng begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen wird ein aufgelockertes Wohngebiet entstehen.

13. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

- ROSENHOLZ Kommunikation, Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBB) Nr. 820 "Westerwaldstraße / Odenwaldstraße", Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bochum, 27.11. 2008,
- Ingenieurbüro G. Hoppe für Akustik und Bauphysik, Errichtung von 8 Wohnhäusern Odenwaldstraße Bochum-Hiltrop. Geräuschimmissions-Untersuchung BE-NR. 5779/06-1a H/OP, Dortmund, 02.02.2007,
- DMT GmbH, Gutachtliche Stellungnahme zum Schutz der Tagesoberfläche gegen Gefahren durch schädliche Gase auf den Grundstücken an der Westerwaldstraße und an der Odenwaldstraße in Bochum. Essen, 02.08. 2007,
- DMT GmbH, Stellungnahme zur geplanten oberflächennahen Versickerung von Niederschlagswasser, Mai 2008,
- DMT GmbH, Ergänzender Aktenvermerk zur Stellungnahme zur geplanten oberflächennahen Versickerung von Niederschlagswasser, 10.12.2008,
- geotec Albrecht GbR, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 820. Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser, Herne, Juni 2008.