

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.

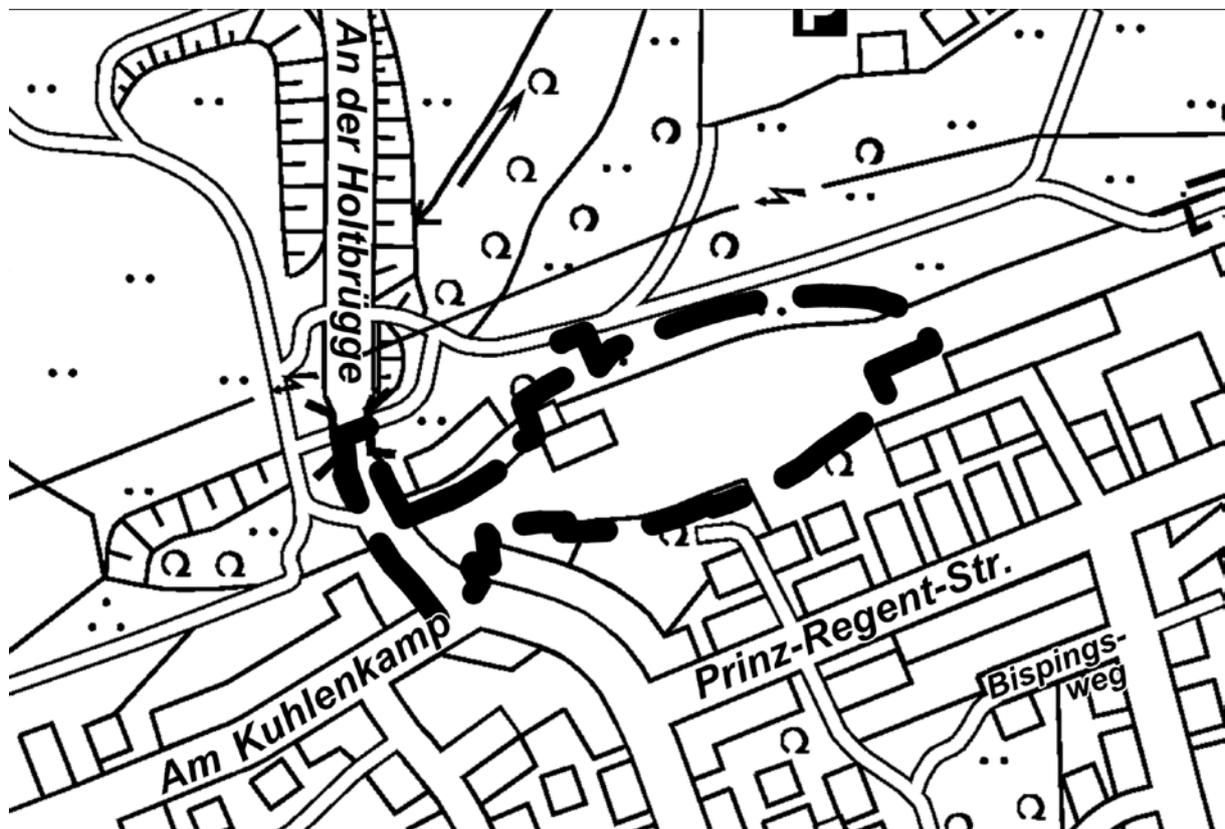
Bebauungsplan Nr. 946 – Ehemaliger Bahnhof Weitmar –

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für
den Satzungsbeschluss

ENTWURF
Stand: 20.08.2015



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALT

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	5
2.	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS.....	5
3.	BESTANDSANALYSE	6
3.1	Situation im Plangebiet / historischer Rückblick	6
3.2	Umweltbelange.....	8
3.2.1	Biotopverbundfläche	8
3.2.2	Artenschutz	8
3.2.3	Wald	8
3.2.4	Boden / Altlasten	9
3.2.5	Immissionen	9
3.3	Verkehr und Erschließung	10
3.3.1	Individualverkehr	10
3.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	10
3.4	Versorgungsnetze	10
3.5	Bergbau.....	10
3.6	Eigentumsverhältnisse	11
3.7	Angrenzende Bebauungspläne	11
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	12
4.1	Landesentwicklungsplan	12
4.2	Regionaler Flächennutzungsplan	14
4.3	Ziele der Stadtentwicklung	17
4.4	Wohnbaulandkonzept	18
4.5	Fachplanungen	19
4.5.1	Strategische Umweltplanung	19
4.5.2	Landschaftsplan	21
4.5.3	Lärmaktionsplanung.....	21
4.5.4	Luftreinhalteplanung.....	21
4.5.5	Masterplan Freiraum	22
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	24
6.	VERKEHR	26
6.1	Äußere Erschließung	26
6.2	Innere Erschließung	27
6.2.1	Westlicher Abschnitt	27
6.2.2	Ringstraße.....	28
6.3	Anbindung an das Geh- und Radwegenetz.....	28
7.	ENTWÄSSERUNGSKONZEPT	29
8.	GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG	29
8.1	Stadtentwicklung	29
8.2	Verkehr.....	30
8.3	Stadtteil.....	31
8.4	Wohnraumversorgung	31
8.5	Umweltbelange.....	31
8.6	Artenschutz	33

8.7	Immissionsschutz.....	34
9.	PLANINHALT.....	38
9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	38
9.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	38
9.1.1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	38
9.1.2	Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.....	39
9.1.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO).....	40
9.1.3.1	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO).....	40
9.1.3.2	Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO	41
9.1.3.3	Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO.....	42
9.1.3.4	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	43
9.1.4	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	44
9.1.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO).....	45
9.1.6	Flächen für Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO).....	46
9.1.7	Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 12, § 21a BauNVO).....	46
9.1.8	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	47
9.1.9	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	48
9.1.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	48
9.1.11	Pflanzmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB)	49
9.1.11.1	Öffentliche Grünflächen -extensive naturnahe Grünanlage-.....	49
9.1.11.2	Anpflanzen von Bäumen	50
9.1.11.3	Begrünung von Garagendächern	51
9.1.11.4	Begrünung der Lärmschutzwand.....	51
9.1.11.5	Anpflanzen von Hecken	52
9.1.12	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)	52
9.1.12.1	Passiver Lärmschutz.....	53
9.1.12.2	Lärmschutzwand	54
9.2	Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW	54
9.2.1	Doppelhäuser und Hausgruppen.....	54
9.2.2	Dachform und Dachneigung	54
9.2.3	Dacheindeckung	54
9.2.4	Dachgauben und Dachaufbauten	55
9.2.5	Vorgärten und Einfriedungen	56
9.2.6	Eingrünung von Mülltonnenstandplätzen.....	57
9.3	Kennzeichnungen	57
9.3.1	Bergbau.....	57
9.3.2	Bodenbelastungen / Altlasten	59
9.3.3	Ausgasungen	61
9.4	Nachrichtliche Übernahmen.....	62
9.4.1	Schacht der Zeche Fortuna	62
9.4.2	Laufgräben und Schützenlöcher.....	62
9.4.3	Hochspannungsfreileitung	62
9.4.4	Fernmeldekabel	62
9.4.5	Ferngasleitung und Ausblaseleitung.....	62
9.5	Hinweise.....	63
9.5.1	Kampfmittel	63
9.5.2	Versorgungsleitungen	64
9.5.3	Bodendenkmäler	65
9.5.4	Schutz des Oberbodens	65
9.5.5	Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche.....	65
9.5.6	Landschaftsökologischer Begleitplan	66

10.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	66
11.	FLÄCHENBILANZ	68
12.	UMSETZUNG DER PLANUNG	69
12.1	Erschließung/Erschließungsvertrag.....	69
12.2	Bodenordnung.....	69
12.3	Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	69
12.4	Städtebaulicher Vertrag	69
13.	GUTACHTEN / FACHPLANUNGEN	71

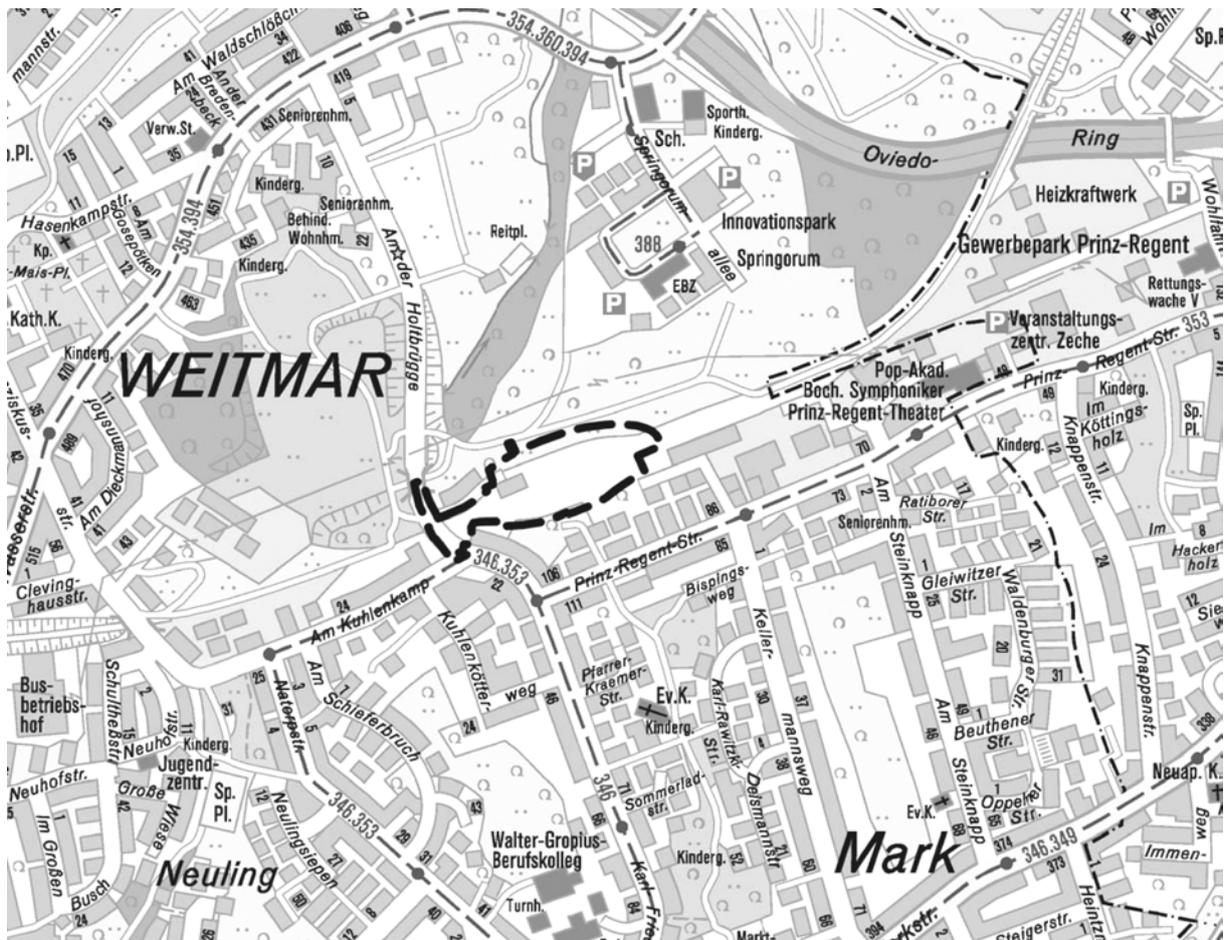
1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet befindet sich im Bochumer Süden im Stadtteil Bochum-Weitmar. Es liegt nördlich der Prinz-Regent-Straße und östlich der Straße "An der Holtbrügge". Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Bochum-Weitmar sowie angrenzende Teilflächen des ehemaligen Springorum-Kraftwerksgeländes und einen Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße "An der Holtbrügge".

Südlich des Plangebiets befinden sich allgemeine Wohn- und Mischgebiete. Nordöstlich in ca. 280 m Entfernung liegt der Innovationspark Springorum. Östlich grenzt der Gewerbepark Prinz-Regent an. Nördlich des Plangebiets befinden sich zudem großräumige Naherholungsflächen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Übersichtskarte



2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Das Gelände des ehemaligen Bahnhofs Weitmar, das nicht mehr in seiner ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt wird, sowie die nördlich und südwestlich angrenzenden Flächen sollen zu einem attraktiven Wohngebiet mit lockerer Bebauung im Sinne des Wohnbaulandkonzepts entwickelt werden. Ein privater Investor ist bestrebt, diese Flächen als Wohnbauland zu entwickeln.

Mit dem Wohnbaulandkonzept verfolgt die Stadt insbesondere das Ziel der Unterstützung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und die Förderung der Wohnbaulandentwicklung. Auch bei rückläufiger Bevölkerungszahl ist vor dem Hintergrund sich verändernder Haushaltsstrukturen und Qualitätsansprüche der Bevölkerung weiterhin Wohnungsneubau erforderlich, um die Nachfrage zu befriedigen. Dies ist auf den steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner sowie auf neue Formen des Zusammenlebens der Bevölkerung, die neue differenzierten Anforderungen an den Wohnungsmarkt nach sich ziehen, zurück zu führen. Aktuell ist ein Nachfrageüberhang nach bebaubaren Wohngrundstücken festzustellen, der durch das vorhandene Angebot nicht ausreichend befriedigt werden kann. Außerdem stehen die Städte des Ruhrgebietes in einem ständigen, sich zunehmend verschärfenden Wettbewerb um Einwohner. Deren Wohnwünsche lassen sich nicht ausschließlich im vorhandenen Wohnungsbestand realisieren. Durch die bauliche Nutzung des Plangebiets kann somit die deutlich spürbare Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, auf einer Fläche der Innenentwicklung (Brachflächenrecycling) befriedigt werden, während Flächen in den Freiräumen (Landschaftsschutzgebiete, Regionale Grünzüge etc.) geschont werden.

Die beabsichtigten Planvorstellungen folgen dem übergeordneten Planungsziel des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP), der den Planbereich als Wohnbaufläche (W) und „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) darstellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung entsprechend der planerischen Zielsetzung, vorrangig die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Vervollständigung bestehender Siedlungsbereiche vor der Entwicklung neuer Siedlungsflächen im Freiraum zu betreiben. Dementsprechend sieht der städtebauliche Entwurf eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsraumes durch die Ergänzung von Wohnbauflächen vor.

Für den Geltungsbereich, für den bislang kein Baurecht besteht, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes.

3. BESTANDSANALYSE

3.1 Situation im Plangebiet / historischer Rückblick

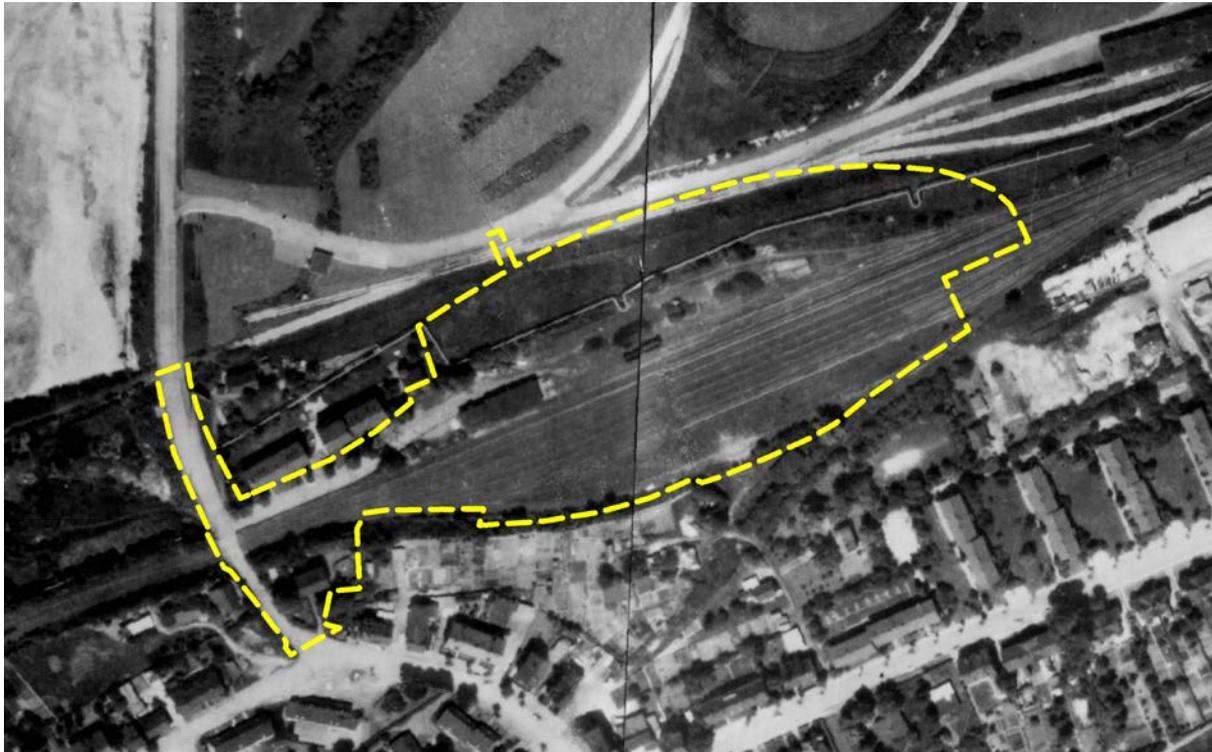
Bochum-Weitmar ist ein bevorzugter Wohnstandort, hat ca. 27.500 Einwohner und ist umgeben von Grün- und Freiraum. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rande eines gewachsenen Wohngebiets im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Weitmar.

Historisch gesehen wurde die Güterbahn im Süden Bochums "Hasenwinkeler Kohlenweg" genannt, deren Aufgabe das "Einsammeln von Kohlen" der anliegenden Zechen war. Ausgangspunkt des Kohlenwegs war der Stadtteil Laer (an der Zeche Dannenbaum, heute Opel-Werk I), Endpunkt der heutige S-Bahnhof Dahlhausen an der Ruhrtalbahn. Unterwegs hielt die Kohlen-sammelbahn u. a. an der Zeche Prinz Regent und am Röderschacht. Die Vorgeschichte des Kohlenwegs beginnt im Jahr 1811, als die Hütte "Gute Hoffnung" Gleise für den Pferdebahnbetrieb bereitstellte. Als 1863 die Ruhrtalbahn eröffnet wurde, wurde der Kohlenweg auf Normal-spurgleise umgespurt, sodass sie im Jahre 1865 als "reguläre" Eisenbahnstrecke eröffnet werden konnte. Am 10. Oktober 1870 wurde sie bis Laer verlängert und von der Bergisch-Märkischen Eisenbahn übernommen. Für den Personenverkehr erlangte diese Strecke nie wirkliche Bedeutung, da der Betrieb von Personenzügen von der Königlichen Eisenbahndirektion in Essen am 1. Mai 1906 eingestellt wurde. Seitdem wurde der Bahnhof Bochum-Weitmar nur noch als Güterbahnhof genutzt und in dieser Funktion 1999 stillgelegt. Bis dahin wurden die Gleisanlagen für die Andienung des ehemaligen Kohlekraftwerks Springorum genutzt.

Seit Aufgabe der Bahnnutzung wurde das Gelände unterschiedlich genutzt. Neben der Güterhalle waren Werkstätten, ein Ölkeller, ein Lagerplatz für Baugeräte und PKW-Abstellplätze vorhanden. In der Güterhalle war bis März 1997 eine Kfz-Werkstatt untergebracht.

Das Steinkohlekraftwerk Springorum wurde nördlich unweit des Plangebiets Anfang der 1960er gebaut. In diesem Zuge wurden nördlich des Plangebiets Abgrabungen für die Errichtung der Anschlussgleise des Kraftwerkes vorgenommen, so dass eine Böschung (ca. 7.200 m² große Geländerippe) zwischen dem nördlichen Gelände des ehemaligen Kohlekraftwerkes und dem südlichen Bahnhofsgelände als Restfläche verblieb. Wie aus alten Luftbildern erkenntlich, war noch im Jahre 1959 fast das gesamte Plangebiet durch Gleisanlagen, Bahngelände und Aufschüttungen geprägt. Wald war nicht vorhanden. Bis Ende der 1960er Jahre hat sich an diesem Zustand nichts wesentlich geändert (s. Luftaufnahme 1969): Nördlich des Plangebiets ist das Gelände des ehem. Kraftwerkes Springorum erkennbar und die dorthin führenden Anschlussgleise und Zufahrten. Auf der o. a. Böschung, die Bestandteil des Plangebiets ist, verlief in der Vergangenheit eine oberirdische Pressluftleitung, die in Verbindung mit den Zechen Prinz-Regent und Carl Friedrich Erbstollen standen.

Luftaufnahme 1969



Nach Stilllegung des Kraftwerkes Ende der 1980er Jahre wurde die eigentliche Baufläche des Kraftwerkes zum Gewerbegebiet Innovationspark Springorum umgestaltet. Die Freiflächen des Industriegeländes gehören heute der Biotopverbundfläche "Siepenfelder" an.

Das südlich angrenzende Wohngebiet ist im Wesentlichen durch eine heterogene Mischung von Geschosswohnungsbauten in überwiegend 2-3-geschossiger Bauweise geprägt. Westlich des Plangebiets grenzt die Straße "An der Holtbrücke" an. Westlich der Straße "An der Holtbrücke" befindet sich das alte Stellwärterhäuschen, das mittlerweile zu einem Wohnhaus umgenutzt wurde und für das Kulturlandschaftsbild als prägend und erhaltenswert einzustufen ist. Nordwestlich des Plangebiets befinden sich vier dreigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser, die über die im Plangebiet befindliche Sackgassenzufahrt erschlossen sind. Diese Zufahrt führt gleichzeitig zum ehemaligen Güterbahnhofsgelände zur leerstehenden Güterhalle. Im Osten endet das

Plangebiet am Gewerbepark Prinz-Regent. Hier befinden sich angrenzend die Flächen eines Getränkegroßmarktes sowie ein kleinerer Kfz-Service-Betrieb.

Das Geländeneiveau des Plangebiets liegt tiefer als der südlich angrenzende Siedlungsraum. Die Gebietsstruktur ist heterogen. Der zentrale Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs ist eben. Die geböschte Geländerippe im nördlichen Teil des Plangebiets ist ca. 260 m lang, 20 bis 30 m breit und ca. 3 m hoch. Auf der Rippe befindet sich Wald im Sinne des Bundeswald- bzw. Landesforstgesetzes NW. Hierbei handelt es sich um einen Laubmischwaldbestand mit starkem Baumholz aus überwiegend einheimischen Laubbaumarten.

Südlich des vorgenannten Walls befinden sich auf dem Großteil des ehemaligen Bahnhofsareals bis zur ehemaligen Bahntrasse vegetationsfreie Sand- und Schotterflächen. Der südliche Teil des Plangebiets ist zum Siedlungsrand morphologisch stark verändert, wohl auch durch den historischen ehemaligen Bahnanschluss bedingt. Auf diesem geschotterten ehemaligen Bahnhofsbetriebsgelände ist ein lockerer Baumbestand zu finden.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zudem noch die alte Güterhalle, Schuppen sowie gemauerte Stützwände/Brückenwiderlager.

Auf der südwestlich gelegenen Teilfläche (Flurstücke 263 + 264) entlang der Straße "An der Holtbrügge" stand ehemals eine evangelische Schule. Heute stellt sich dieser Bereich als unbebaut dar, ist topografisch sehr bewegt und zum Teil mit Bäumen bestockt.

3.2 Umweltbelange

3.2.1 Biotopverbundfläche

Ein Teil des nördlichen Plangebiets liegt in der Biotopverbundfläche Nr. VB-A-4509-008 mit dem Namen "Siepenfelder und Grünflächen im Raum Weitmar / Weitmar Mark". Dieser von Siedlungsgebieten und zahlreichen Verkehrswegen durchzogene Biotopkomplex hat einen hohen Wert als Vernetzungsbiotop am südlichen Innenstadtrand von Bochum. Auch nach Umsetzung der Planung bleibt der Biotopverbund erhalten, weil die Sukzessionsflächen im Bereich des ehemaligen Springorum-Kraftwerks nur geringfügig tangiert werden (s. auch Kap. 4.5.5).

3.2.2 Artenschutz

Der Vorhabenbereich weist eine potentielle Bedeutung als Lebensraum europarechtlich geschützter Arten auf. Inwieweit im Plangebiet wertvolle bzw. geschützte Pflanzen und Tiere vorhanden sind und welche Maßnahmen zu treffen sind, ist Gegenstand des artenschutzrechtlichen Gutachtens, das während des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde.

3.2.3 Wald

Der im nördlichen Bereich ("Nordwald") und der im südlichen Bereich ("Südwald") des Plangebiets gelegene Baumaufwuchs ist nach Auffassung des Regionalforstamtes Wald im Sinne des Bundeswald- bzw. Landesforstgesetzes NRW.

Der Nordwald steht auf einer Geländerippe, die seinerzeit zwischen den Gleisanlagen des ehemaligen Güterbahnhofs und dem Gelände des ehemaligen Kraftwerks Springorum als Restfläche verblieben ist. Die Böden stellen sich überwiegend als unversiegelt dar. Lediglich im südlichen Teil waren ehemals ein oder mehrere Laufgräben und vier Schützenlöcher verzeichnet. Zumindest in diesen Bereichen können aufgefüllte und unklassifizierbare Böden nicht ausgeschlossen werden. Eingriffe in diesen Wald sind kompensationspflichtig im Sinne des natur-

schutzrechtlichen Ausgleiches. Nach der Stellungnahme des Regionalforstamtes soll dieser Ausgleich durch Aufforstungsmaßnahmen an anderer, geeigneter Stelle erfolgen.

Der Südwald hingegen stockt auf dem geschotterten ehemaligen Bahnhofs-Betriebsgelände, das ehemals verkehrlich genutzt wurde. Nach Einschätzung des Regionalforstamtes handelt es sich hierbei aber um Flächen, die der Natur-auf-Zeit-Regelung gem. § 4 Abs. 2 Zf. 1 Landschaftsgesetz NRW unterliegen. Daher wird von Seiten des Regionalforstamtes kein Waldausgleich gefordert. Seitens der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Bochum wird diese Einschätzung nicht geteilt. Daher wurde entschieden, für diesen Bereich eine Kompensation im Rahmen der für Bauleitplanverfahren einschlägigen Arbeitshilfe des Landes NRW vorzunehmen.

Die konkreten Eingriffe, die Festlegung des Kompensationsumfangs sowie die Art und Weise des Ausgleichs sind dem Umweltbericht und dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Auf den zwischen Nord- und Südwald gelegenen Flächen haben sich bis vor kurzer Zeit noch Gleise befunden. Hier hat sich im Laufe der Zeit Sukzessionsgrün ausgebreitet, dennoch ist bei dieser Fläche noch eindeutig die Vornutzung erkennbar. Der vorhandene Aufwuchs stellt keinen Wald im Sinne der Gesetze dar und unterliegt zudem nach Auffassung der Unteren Landschaftsbehörde der Natur-auf-Zeit-Regelung gem. § 4 Abs. 2 Zf. 1 Landschaftsgesetz NRW. Dies bedeutet, dass Eingriffe hier grundsätzlich nicht kompensationspflichtig sind.

3.2.4 Boden / Altlasten

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als anthropogen überprägte Fläche (ehemaliger Güterbahnhof) mit angrenzenden Freiflächen im Norden bzw. Südwesten dar. Den Themenkarten Nr. 7 A und 7 B des RFNP zufolge sind im nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes potentiell schutzwürdige Böden zu entnehmen. Auf eine Kartierung wurde aber aufgrund der vermutlich geringen flächenhaften Schutzwürdigkeit der Böden verzichtet.

Die Fläche des Güterbahnhofes selbst und der südwestliche Randbereich werden nicht im städtischen Altlastenkataster geführt. Die nördliche Waldfläche wird dagegen im städtischen Altlastenkataster geführt und ist der Fläche des ehemaligen Kraftwerkes Springorum (Kataster-Nr. 6/3.01) zuzuordnen. Zudem sind hier ehemalige Laufgräben und Schützenlöcher verzeichnet.

Die Flächen des Plangebietes wurden bereits gutachterlich untersucht, siehe dazu Pkt. 9.3.2 Kennzeichnungen -Bodenbelastungen / Altlasten-.

3.2.5 Immissionen

Nach § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit auch der Immissionsschutz zu berücksichtigen.

Einwirkende Geräuschimmissionen gehen von den östlich benachbarten Gewerbebetrieben (Getränkegroßhandel/Kfz-Service-Betrieb), von einem Sportplatz im Bereich des Springorum-Geländes nördlich des Plangebietes und durch den Straßenverkehr der Straßen An der Holtbrücke/Karl-Friedrich-Straße aus.

Mit Hilfe von Gutachten wurde festgestellt, in welchem Ausmaß Nachteile oder erhebliche Belästigungen in dem festzusetzenden Wohngebiet durch die angrenzenden Gewerbebetriebe zu erwarten sind und welche Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen, damit keine nachteiligen Auswirkungen auf den jeweiligen Gewerbebetrieb entstehen. Auch die Auswirkungen des Straßenverkehrs und des Sportplatzes wurden gutachterlich untersucht.

Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Im Kapitel 8 werden unter dem Stichwort „Belange des Immissionsschutzes“ weitergehende Ausführungen gemacht, ebenso im Umweltbericht.

3.3 Verkehr und Erschließung

3.3.1 Individualverkehr

Der Vorhabenstandort wird von der Straße "An der Holtbrücke" erschlossen. Er ist aus dem Innenstadtbereich von Bochum über die Königsallee/Wasserstraße sowie über die Prinz-Regent-Straße gut zu erreichen. Nördlich in ca. 1.300 m Entfernung befindet sich die Anschlussstelle der BAB 448 (Oviedo-Ring), der an die Bundesautobahn BAB 40 (Ost-West-Verbindung) angebunden ist.

Als Kreisstraße K2 erfüllt die Straße An der Holtbrücke eine Verbindungsfunktion zwischen der Wasserstraße und der Prinz-Regent-Straße bzw. Karl-Friedrich-Straße. Sie ist Bestandteil des vom Rat der Stadt Bochum beschlossenen Vorbehaltsstraßennetzes. Mit einem täglichen durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von ca. 3.600 Kfz/Tag (Stand Analyse 2012, Bochumer Verkehrsmodell) ist die Straße An der Holtbrücke im Vergleich zu anderen Vorbehaltsstraßen gering belastet. Aufgrund von Schäden am Brückenbauwerk, insbesondere in der Betonstruktur, ist das Brückenbauwerk für Fahrzeuge über 2,8 t gesperrt. Um eine verbotswidrige Durchfahrt zu verhindern, ist die Fahrbahn derzeit durch Poller auf eine Durchfahrtsbreite von 2,00 m eingeeengt worden. Im Rahmen der Sperrung für Fahrzeuge über 2,8 t wurde der Güterverkehr in die parallel verlaufende Straße Am Kuhlenkamp/Franziskusstraße umgeleitet. Als wichtige Straße im Bochumer Verkehrsnetz ist eine Sanierung der Brücke in Verbindung mit einem Straßenausbau notwendig. Dazu hat der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung am 01.04.2014 den Beschluss gefasst, den Ausbau der Kreisstraße und die Sanierung des Brückenbauwerks vorzunehmen.

3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die südlich in ca. 350 m Entfernung gelegene Haltestelle "Karl-Friedrich-Straße" der Buslinien 353, 346, NE7 und NE8 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Linien bieten direkte Verbindungen Richtung Innenstadt, Weitmar, Querenburg und Wiemelhausen. Die Haltestellen der Linie 353 sind barrierefrei ausgebaut.

3.4 Versorgungsnetze

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie für die Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebiets ausgebaut werden. Das Plangebiet liegt jedoch nicht in einem Versorgungsnetz für Fernwärme.

3.5 Bergbau

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Das Planungsvorhaben liegt über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Grubenfeldern "Prinzregent" und "Dahlhausen". Heutiger Eigentümer beider Bergwerksfelder ist die E.ON AG Immobilien/Montan, Essen. Die bergbauliche und geotechnische Situation innerhalb des Plangebiets wurde gutachterlich bewertet, siehe dazu Pkt. 9.3.1 Kennzeichnungen -Bergbau-.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet setzt sich aus mehreren Teilflurstücken zusammen, welche größtenteils in Privateigentum und zum Teil in städtischem Eigentum stehen. Die städtischen Teilgrundstücke (ausschließlich öffentliche Verkehrsfläche) wurden an den Planentwickler zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts verkauft. Der Verkauf wurde von der Bezirksvertretung Bochum-Südwest in der Sitzung vom 26.02.2014 beschlossen.

3.7 Angrenzende Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 601 - Kraftwerk Springorum -

Der Bebauungsplan Nr. 601 ist seit dem 06.12.1993 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich befindet sich ca. 200 m nordöstlich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 946. Das Plangebiet umfasst einen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes des Kraftwerkes Springorum. Innerhalb des Plangebietes sind ein Sondergebiet für Büro- und Verwaltungsgebäude, eine private Grünfläche - Sportanlage -, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Das Leitmotiv des Innovationsparks Springorum beinhaltet eine gewerbliche Bebauung in einer parkartig gestalteten Natur. Hier stehen Dienstleistungsflächen mit den Schwerpunkten Medienwirtschaft, Kommunikationstechnik, Immobilienwirtschaft sowie Forschungs- und Bildungsstätten von überregionaler Bedeutung zur Verfügung.

An der inneren Erschließung "Springorumallee" sind Neubauten in drei- bis fünfgeschossiger Bauweise errichtet worden. Betreiber sind unter anderem die Akademie des Handwerks Ruhr, das Europäische Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft und das Zentrum für Audiovisuelle Medientechnik (ZAM).

Bebauungsplan Nr. 402 - Südliches Wiesental -

Der Bebauungsplan Nr. 402 ist seit dem 21.09.1972 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich befindet sich ca. 200 m nördlich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 946. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Grünflächen fest, die Bestandteile eines regionalen Grünflächensystems (regionaler Grünzug) sind, durch das die dicht besiedelte Städtelandschaft besser gegliedert und wichtige Naherholungsgebiete für benachbarte Wohngebiete geschaffen werden sollen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 402 ist eine Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 402 a - 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 -

Der Bebauungsplan Nr. 402 a ist seit dem 08.12.1993 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 402.

Für den o. a. Bebauungsplan Nr. 601 - Kraftwerk Springorum - ist auf der Grundlage eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags ein Kompensationsflächenbedarf ermittelt worden, der nicht vollständig im Bebauungsplangebiet selbst realisiert werden konnte. Die außerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollten zum Teil im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 402 a -1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402- verwirklicht werden. Daher wurde ein Teil der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 402 a als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Gestaltung dieser Fläche erfolgt auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags, mit dem auch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzlisten korrespondieren. Der westliche Bereich des Änderungsplanes steht weiterhin als Kleingartenerweiterungsbereich zur Verfügung.

Bebauungsplan Nr. 446 - Weitmar Mark -

Der Bebauungsplan Nr. 446 - Weitmar-Mark - ist seit dem 18.12.1981 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich befindet sich ca. 150 m südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 946.

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Wohnbauflächen fest. Weiterhin sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen -Parkanlagen- und -Kinderspielplätze- als Naherholungsgebiete ausgewiesen worden. Zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen sind Gemeinbedarfsflächen für die Errichtung von kirchlichen und schulischen Einrichtungen vorgesehen. Im südlichen Teil des Plangebiets ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 446 a -1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 446 Weitmar Mark-

Der Bebauungsplan Nr. 446 a ist seit dem 23.06.1983 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 446. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Bebauungsplan Nr. 446 b - Weitmar Mark -

Der Bebauungsplan Nr. 446 b ist seit dem 25.06.1986 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 446. Der Bebauungsplan Nr. 446 b setzt Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen -Parkanlage- und -Spielplatz- und ein allgemeines Wohngebiet fest.

Bebauungsplan Nr. 850 - Am Kuhlenkamp -

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 850 wurde am 25.04.2006 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beschlossen. Anlass war eine Voranfrage zur Errichtung von Einfamilienhäusern auf einem bislang gewerblich genutzten Grundstück. Ziel des Bebauungsplans Nr. 850 war es, das Nebeneinander der Gewerbe- und Wohnnutzung zu steuern und negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bochum zu unterbinden. Das Bebauungsplanverfahren wurde nicht weitergeführt, da das Vorhaben nicht weiter verfolgt wurde.

Bebauungsplan Nr. 928 - Franziskusstraße -

Der Bebauungsplan Nr. 928 ist seit dem 15.12.2014 rechtsverbindlich. Vorgesehen ist eine aufgelockerte Bebauung, vorwiegend mit zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, die im nördlichen Bereich durch zwei dreigeschossige Gebäude ergänzt werden. Diese können ggf. dem Seniorenwohnen dienen, während die Einfamilienhäuser ein familienfreundliches Angebot in ruhiger Umgebung darstellen. Geplant sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie zwei Geschosswohnungsbauten.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsplan

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden in Landesentwicklungsplänen und im Regionalen Flächennutzungsplan für die Städteregion Ruhr, der u. a. die Funktion eines Regionalplans übernimmt, 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.

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (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.

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen, Dortmund, Kassel) und der 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.

Landesplanung - Entwurf eines neuen Landesentwicklungsplans

Im Landesentwicklungsplan 1995 sind folgende Ziele für Wohnbauflächen zu finden:

Regional- und Bauleitplanung haben durch Darstellung und Festsetzung ausreichender Wohnsiedlungsbereiche, Bauflächen und Baugebiete in den Gebietsentwicklungs-, Flächennutzungs- und Bebauungsplänen die Baulandversorgung für den regionalen und kommunalen Bedarf sicherzustellen.

Für seine weitere räumliche Entwicklung braucht Nordrhein-Westfalen aktualisierte Regeln, die veränderten Rahmenbedingungen und neueren rechtlichen Anforderungen gerecht werden. Deshalb hat die Landesregierung am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan zu erarbeiten, der derzeit unter der Federführung der Staatskanzlei erarbeitet wird. Er wird Vorgaben für alle räumlichen Planungen und Maßnahmen enthalten, wie sie in Regionalplänen, Bauleitplänen, Landschaftsplänen und anderen Fachplänen festgesetzt werden. Die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen hatten vom 30. August 2013 bis zum 28. Februar 2014 die Möglichkeit, zu dem Planentwurf Stellung zu nehmen. Derzeit werden alle Stellungnahmen von der Landesplanungsbehörde geprüft und abgewogen. Erst nach vollständiger Auswertung aller Stellungnahmen kann über Änderungen am LEP-Entwurf entschieden werden.

Die im Planentwurf formulierten Ziele sind aber bereits jetzt von öffentlichen Stellen gemäß Raumordnungsgesetz als "Erfordernisse der Raumordnung" bei anderen Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen.

Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW 2014 enthält folgende für die Planung relevanten Aussagen:

Die Siedlungsentwicklung ist bedarfsgerecht und flächensparend an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten.

Die Ziele werden folgendermaßen konkretisiert:

Ziel: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung soll den Wohn-, Versorgungs-, Arbeits-, Erholungs-, Sport- und Freizeitbedürfnissen der heute lebenden Menschen gerecht werden, ohne die Entwicklungsmöglichkeiten künftiger Generationen einzuschränken. Infolge des demographischen Wandels, der mittel- und langfristig in ganz Nordrhein-Westfalen zu einer zurückgehenden Bevölkerungszahl führen wird, wird der Schwerpunkt der räumlichen Steuerung der Siedlungsentwicklung künftig weniger in der Neuausweisung von Flächen liegen, sondern mehr die Erhaltung und qualitative Entwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen unter sozialen, ökonomischen, ökologischen und kulturlandschaftlichen Gesichtspunkten betreffen und auch offen sein für Rückbau von Siedlung und Infrastruktur.

Trotz der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung wird es auch in Zukunft einen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen geben. Derzeit besteht ein Nachfrageüberhang, der durch das Angebot nicht gedeckt werden kann. Hierzu wird auch auf die Wohnungsmarktberichte der Stadt Bochum verwiesen. Dies ist auf den steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner sowie auf neue Formen des Zusammenlebens der Bevölkerung, die neue, differenzierten Anforderungen an den Wohnungsmarkt nach sich ziehen, zurück zu führen. Aktuell ist ein Nachfrageüberhang nach bebaubaren Wohngrundstücken festzustellen, der durch das vorhandene Angebot nicht ausreichend befriedigt werden kann. Darüber hinaus stehen die Städte des Ruhrgebietes in einem ständigen, sich zunehmend verschärfenden Wettbewerb um Einwohner, deren Wohnwünsche sich nicht ausschließlich im vorhandenen Wohnungsbestand realisieren lassen.

Ziel: Vorrang der Innenentwicklung

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen jenseits des Siedlungszusammenhangs. Die Mobilisierung von Bauflächen obliegt den Gemeinden im Rahmen ihrer Selbstverwaltung. Zu den Maßnahmen der Innenentwicklung zählen die Möglichkeiten einer angemessenen Nachverdichtung ebenso wie die der Mobilisierung von ungenutzten oder absehbar brachfallenden Grundstücken im Innenbereich. Brachflächen von Industrie und Gewerbe, Militär und Bahn stellen ein erhebliches innerstädtisches Flächenpotential dar, das es vorrangig auszuschöpfen gilt. Deshalb sollen die bisherigen Bemühungen zur Mobilisierung von Flächenpotentialen im Rahmen der Innenentwicklung und zum Abbau von Mobilisierungshemmnissen auf kommunaler Ebene intensiviert werden, um eine weitergehende Ausschöpfung der Entwicklungsreserven zu erreichen.

Durch die bauliche Nutzung des Plangebiets kann somit die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auf einer Fläche der Innenentwicklung befriedigt werden, während Flächen in den Freiräumen geschont werden.

Ziel: Wiedernutzung von Brachflächen

Die im Zusammenhang mit der Industriegeschichte Nordrhein-Westfalens in großer Zahl entstandenen Brachen (insbesondere Altstandorte der Industrie und ehemalige Bahnflächen) sollen zur Schonung bisher unbebauter Freiflächen einer Sanierung und Wiedernutzung zugeführt werden. Die Nachfolgenutzung richtet sich insbesondere nach den umgebenden Raumnutzungen und -funktionen.

In diesem Fall befinden sich die Flächen größtenteils auf einer ehemaligen genutzten Güterbahnfläche (Güterbahnhof, ehemaliges Springorum-Kraftwerk), die durch Wohnen wieder genutzt werden sollen.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Anfang Mai 2010 wurde der bislang gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bochum aus dem Jahr 1980 und teilträumlich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen aus dem Jahr 2001 durch den Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (RFNP) ersetzt.

Der Regionale Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr übernimmt zugleich die Funktion eines Regionalplanes und eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes nach § 204 BauGB.

In seiner Funktion als Flächennutzungsplan hat er 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. Die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf.

Zeichnerischer Teil

Im zeichnerischen Teil des RFNP ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche bzw. Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die dargestellten Wohnbauflächen/ASB entsprechen überwiegend der Realnutzung, d. h. dem vorhandenen Wohnungsbestand in der Region. Teilweise erfolgt eine Reaktivierung von Brachflächen für Wohnbauzwecke; dies ist auch im Falle des vorliegenden Bebauungsplans so. Eine Ausweitung von Siedlungsflächen erfolgt nur in geringem Maße, um besondere Qualitäten herzustellen, die im Siedlungsbestand nicht realisierbar sind. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung der Flächen werden vorrangig in Anspruch genommen.

Textlicher Teil

Die Fläche des Plangebiets ist als Wohnbaupotenzialfläche unter der Nummer BO W 16 als wiederzunutzende Fläche gelistet. Dort wird von einer Flächengröße von 4,1 ha mit einem Potenzial für 80 Wohneinheiten ausgegangen. Dies ist eine kalkulatorische Größe (Schätzung), deren Berechnung kein städtebauliches Konzept zugrunde lag. Sie stellt keine Obergrenze dar, sondern lediglich einen auch statistischen Zwecken dienenden Orientierungswert. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3,68 ha – und damit weniger als Wohnbaupotenzialfläche untersucht wurde. Insofern bestehen sogar noch Entwicklungsmöglichkeiten. Bzgl. der Zahl der Wohneinheiten ist nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept eine höhere Zahl realisierbar, was sich aber nicht vergrößernd auf die für Wohnbauzwecke in Anspruch zu nehmende Fläche auswirkt. Vielmehr sind auf Grundlage des jetzt vorliegenden städtebaulichen Konzepts genauere Kenntnisse über die Art Bautypen (insb. Mehrfamilienhäuser) vorhanden.

Zu dieser Fläche fand im Rahmen der Aufstellung des RFNP bereits eine einzelfallbezogene Umweltprüfung statt. Sie umfasste mit 5 ha ein größeres Areal als das Bebauungsplangebiet. Die Prüfung wägt bereits für die Ebene des RFNP die Umweltbelange für die einzelnen Schutzgüter ab. Fazit dieser Umweltprüfung ist, dass insgesamt die Umweltauswirkungen aufgrund der Vorbelastung und sowie der Kleinflächigkeit als nicht erheblich einzuschätzen sind. Als Resultat dessen wurde die gesamte Untersuchungsfläche im RFNP als Allgemeiner Siedlungsbereich/Wohnbaufläche dargestellt. Konflikte mit umwelt- bzw. freiraumbezogenen Zielen des RFNP ergeben sich also nicht, wenn sich das Gebiet des Bebauungsplans innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs/Wohnbaufläche befindet. Dies ist der Fall.

Im textlichen Teil des RFNP sind folgende den Bebauungsplan betreffende Ziele und Grundsätze formuliert:

Ziel 1: Polyzentrische Siedlungsstruktur

Das Ziel der Erhaltung und insbesondere der Weiterentwicklung einer polyzentrischen Siedlungsstruktur wird durch den Bebauungsplan befördert.

Ziel 2: Angemessenes Angebot an Siedlungsflächen vorhalten, Konzentration der Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Das Ziel einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird durch den Bebauungsplan umgesetzt. Durch die Wiedernutzung einer brachliegenden Bahnhofoanlage wird die Inanspruchnahme vom Freiraum für Siedlungszwecke vermieden und damit der Grün- und Freiflächen ge-

schont. Dabei ist die Planung auch angemessen, da sie dem einen Teil des Bedarfs an Wohnbauflächen in Bochum deckt.

Ziel 3: Infrastruktur effektiv nutzen, Verkehr vermeiden bzw. reduzieren

Das geplante Baugebiet ergänzt die vorhandene Siedlungsstruktur in der Nähe des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark, das fußläufig erreichbar ist. Damit wird die vorhandene Infrastruktur im Nahbereich gestärkt und besser ausgelastet. Der öffentliche Nahverkehr ist über eine in wenigen Minuten fußläufig erreichbare Bushaltestelle erreichbar. Auch eine Straßenbahnhaltestelle ist zukünftig über den neuen Springorum-Radweg besser erreichbar als heute.

Grundsatz 1: Grünvernetzung sichern, Siedlungsbereiche stadtoökologisch weiterentwickeln

Der Übergang des Plangebiets zum Freiraum wird durch die städtebauliche Grundstruktur klar begrenzt und mittels einem Saum aus Hausgärten gestaltet. Für die kleinräumige Grünversorgung gehen einige Flächen verloren; hier wird der Versorgung mit Wohnbauflächen der Vorrang eingeräumt. Nördlich bleibt aber der landschaftsplanerische Projektschwerpunkt Springorum erhalten. Hier ist eine Aufwertung geplant. Weiter östlich bleiben Freiflächen erhalten.

Grundsatz 2: Gesundheit schützen und fördern

Das Plangebiet ist vor möglichen erheblichen Immissionen durch Gewerbe oder Verkehr geschützt. Entweder ist es durch ausreichende Abstände nicht betroffen oder durch festgesetzte passive Maßnahmen entsprechend abgeschirmt.

Grundsatz 3: Chancengleichheit in der regionalen Entwicklung

Chancengleichheit für Männer und Frauen drückt sich insbesondere aus in den Bereichen Orientierung und Konzentration der Siedlungsentwicklung am ÖPNV, der Ausweisung der Standorte von Wohnen, Arbeiten und Erholen in räumlicher Nähe zueinander, der Sicherung wohnungsnaher Versorgung mit Einkaufs-, Bildungs- und sozialer Infrastruktur sowie der Erfüllung der Mobilitätsansprüche aller Bevölkerungsgruppen. Diese Grundsätze werden durch die Planung unterstützt bzw. die Planung steht der Verwirklichung dieser Grundsätze nicht entgegen (vgl. entsprechende Ziele/Grundsätze).

Grundsatz 4: Klimaschutz

Dieser Grundsatz wird durch den Bebauungsplan teilweise umgesetzt. Es sind entsprechende Festsetzungen vorgesehen, die z. B. die Installation von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf Hausdächern explizit ermöglichen. Der städtebauliche Entwurf sieht zudem eine weitgehende Südorientierung der Gebäude vor, so dass auch die passive Solarenergienutzung möglich ist. Durch die Anbindung des Plangebiets an den Springorum-Radweg wird die Benutzung eines klimafreundlichen Verkehrsmittels gefördert. Die Nutzung erneuerbarer Energien kann im Plangebiet umgesetzt werden, allerdings werden hierzu keine besonderen Festsetzungen getroffen. Der Anschluss an eine Fernwärmeversorgung kommt wegen fehlender Anschlussmöglichkeiten in der Nähe nicht infrage.

Ziel 5: Angemessene Versorgung mit Wohnbauflächen sichern

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, das Ziel einer ausreichenden Wohnraumversorgung für verschiedene Segmente des Wohnungsmarktes sicherzustellen und die verschiedenen Zielgruppen angemessen zu versorgen. Dabei werden verschiedene Wohnungstypen (Ein- und Mehrfamilienhäuser) berücksichtigt. Es werden besondere Qualitäten geschaffen, die im Siedlungsbestand

nicht realisierbar sind. Sozialwohnungen können im Bebauungsplangebiet realisiert werden, jedoch ist keine Festsetzung hierzu vorgesehen.

Grundsatz 7: Funktionsmischung verstärken

Durch das Einfügen des Plangebiets zwischen vorhandene Grün- und Siedlungsstrukturen werden die Voraussetzungen für eine verkehrssparende Siedlungsentwicklung geschaffen. So können zumindest Naherholungs- und Versorgungsbereiche sowie der ÖPNV ohne Kfz erreicht werden; zudem auch einige Arbeitsstätten.

Ziel 43: Freizuhaltende stillgelegte Bahntrassen

Die ehem. Springorum-Bahn verläuft durch das Plangebiet. Ziel ist, diese Strecke für eine Reaktivierung, zur Ergänzung des Biotopverbunds oder wegen ihres Potenzials als Radweg durchgängig freizuhalten.

Der Regionalverband Ruhr baut derzeit eine Rad- und Fußwegverbindung auf dieser Trasse zwischen dem Radwegesystem des Emscher Landschaftsparks und dem Ruhrtal-Radweg; sie ist in großen Teilen bereits fertiggestellt. Dieser Radweg wird nicht durch das Plangebiet geführt. Durch die starke Frequentierung des Radweges wäre zum einen eine Störung des Wohngebietes zu befürchten und zum anderen würde durch die Neuanlage eines Übergangs über die Straße An der Holtbrücke eine Konfliktsituation entstehen. Deshalb wurde der Radweg nördlich um das Plangebiet herumgeführt und wird in Zukunft durch eine bestehende Unterführung unter der Straße An der Holtbrücke hindurch geführt werden, ohne dass eine Querung mit potenziellen Gefährdungen der Radfahrer erforderlich ist. Die Unterführung muss zunächst noch saniert werden. Bis dahin wird der Radweg lediglich an die Straße An der Holtbrücke angebunden. Diese nördliche Umgehung des Plangebietes erfolgt auf einem bereits heute vorhandenen, asphaltierten Weg. Dort befanden sich früher die Anschlussgleise des Kraftwerks Springorum.

Der Springorum-Radweg stellt eine durchgängige überregionale Verbindung her, welche potenziell auch wieder für den Schienenverkehr reaktiviert werden könnte. Östlich der nördlichen Umgehung um das Plangebiet hatten die Anschlussgleise des ehemaligen Kraftwerks, auf denen heute der Radweg verläuft, auch Anschluss an das Hauptstreckengleis der Bahn. Westlich der Straße An der Holtbrücke wäre eine Anbindung auf die ursprüngliche Bahntrasse technisch grundsätzlich möglich. Einschränkend zu berücksichtigen ist allerdings, dass weiter südlich, in Dahlhausen, die Bahntrasse und damit auch der heutige Radweg bereits unterbrochen ist, da im Bereich des Ortskerns Dahlhausen der Bahndamm 1984 abgetragen und eine Eisenbahnbrücke demontiert worden ist.

Für den Biotopverbund bleibt die ehemalige Bahntrasse als „grünes Band“ östlich und westlich des Plangebiets durchgehend erhalten. Die Verbindung dazwischen wird analog zur Führung des Springorum-Radweges nördlich um das Plangebiet herum im Bereich des geplanten Natur- und Klimaparks Springorum sichergestellt (vgl. Kap. 4.5.5).

Fazit:

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) sowie des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan).

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

Die Entwicklung der Fläche für eine Wohnbebauung entspricht den Zielen der Stadt Bochum zur Attraktivierung des Stadtteils Weitmars. Es ist das Ziel der Stadt Bochum, innerhalb der Stadtgrenzen ein breit gefächertes Angebot an Wohnbaumöglichkeiten zu bieten, um Einwohner in der Stadt zu halten bzw. negativen Wanderungstendenzen entgegenzuwirken. Dies entspricht

auch den Anforderungen eines stark differenzierten Wohnungsmarktes. Insbesondere im Bereich des Segments des gehobenen Wohnungsneubaus gibt es in Bochum derzeit ein Nachfrageüberhang, der zu Abwanderung führt.

In Bochum besteht trotz eines Bevölkerungsrückgangs weiterhin eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Auf die Wohnungsmarktberichte der Stadt Bochum sowie weitere Marktuntersuchungen wird verwiesen. Für die Stadt Bochum stellt sich daher die Frage, ob und wie sie diese Nachfrage befriedigen und somit gerade junge Familien in Bochum halten kann. Insbesondere "leben" solche Lagen, wie hier geplant, durch die Nachfrage aus dem Stadtteil selbst. Die Planung bietet somit insbesondere für die Bewohner Weitmars die Möglichkeit, im Stadtteil ein entsprechendes Wohnangebot zu nutzen. Aufgrund der Attraktivität des Standortes mit den Naherholungsmöglichkeiten, der naheliegenden Versorgungsinfrastruktur und der zukünftig verbesserten Verkehrsinfrastruktur wird das Wohngebiet aber auch über den Stadtteil hinaus nachgefragt werden.

Die Sicherung der Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen – unabhängig von Alter, sozialem Status oder Familienstand – erfordert ein breites Angebot an differenzierten Wohn- und Siedlungstypen, das sich an den unterschiedlichen Vorstellungen der Wohnbevölkerung orientiert. Notwendig sind Angebote für energieoptimiertes und umweltschonendes Bauen ebenso wie für kosten- und flächensparendes Bauen. Daneben sind Planungen und Projekte für verschiedene Zielgruppen, beispielsweise für junge Familien und Alleinerziehende, für ein kinder- und familienfreundliches Miteinander sowie seniorengerechtes Bauen von Bedeutung. Für benachteiligte Bevölkerungsgruppen, die sich nicht am freien Markt mit Wohnraum versorgen können, ist ein entsprechendes sozial gerechtes Angebot vorzuhalten. Diese verschiedenen Anforderungen – vor allem hinsichtlich Energieeffizienz und Barrierefreiheit – lassen sich (wirtschaftlich) nicht ausschließlich im vorhandenen Wohnungsbestand umsetzen und erfordern daher Wohnungsneubau.

4.4 Wohnbaulandkonzept

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs für breite Schichten der Bochumer Bevölkerung hat der Rat der Stadt Bochum am 06.06.2013 das modifizierte Wohnbaulandkonzept beschlossen.

Mit dem Wohnbaulandkonzept verfolgt die Stadt insbesondere das Ziel der Unterstützung einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes sollen u. a. die Flächeneigentümer und Investoren/Entwickler an den Entwicklungskosten neuer Wohnbaugebiete, den technischen und sozialen Infrastrukturkosten sowie den Kosten zur Deckung des Bedarfs der Bevölkerung mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen beteiligt werden.

Konkret soll neben dem Grundsatz, dass nicht refinanzierbare Planungs- und Erschließungskosten vom jeweiligen Eigentümer der zu entwickelnden Flächen aufzubringen sind, der planungsbegünstigte Eigentümer und damit auch die Stadt Bochum verpflichtet werden, mindestens 20 % der Grundstücke an von der Verwaltung definierte Bedarfsgruppen und zu einem Kaufpreis, der mindestens 20% unter dem jeweiligen Verkehrswert liegt, zu veräußern. Dabei sollen zunächst insbesondere Haushalte/Familien mit mindestens einem Kind und weitere Bedarfsgruppen unterstützt werden. Das Einkommen darf maximal 40 % über der maßgeblichen Einkommensgrenze gemäß Teil III des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein Westfalen (WFNG NRW) – soziale Wohnraumförderung / Eigentumsförderung – liegen.

Die vorgenannten Regelungen gelten für alle planungsbegünstigten Eigentümer mit mehr als 2.000 m² Nettobauland im Plangebiet sowie grundsätzlich für die Entwicklung und den Verkauf städtischer Grundstücke.

Mit dem zu erwartenden Nettowohnbauland in diesem Plangebiet liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des Wohnbaulandkonzepts vor. Die inhaltlichen Rahmenbedingungen und Bestandteile des Wohnbaulandkonzepts werden mit dem Eigentümer des zu entwickelnden Grundstücks über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt (Näheres in Kap. 12.4).

4.5 Fachplanungen

4.5.1 Strategische Umweltplanung

Seit dem 30.03.2010 liegt die Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP) vor. Diese wurde am 23.09.2010 durch den Rat der Stadt Bochum beschlossen. Die StrUP stellt die Ziele und Maßstäbe für eine umweltverträgliche zukunftsfähige Entwicklung Bochums dar. Enthalten sind übergeordnete Nachhaltigkeitsstrategien wie auch regionale Raumkonzepte und übergeordnete Fachplanungen. Im Mittelpunkt des Umweltzielsystems stehen der Erhalt der Lebensgrundlagen sowie Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung. Ziel ist es, Umweltfunktionen nachhaltig zu stärken sowie von Umweltmedien ausgehende Gefährdungen weitgehend zu reduzieren. Zur Bündelung und räumlich differenzierten Darstellung von Handlungsempfehlungen wird das Stadtgebiet nach Nutzungsart und städtebaulicher Dichte differenziert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die StrUP mit anderen Anforderungen an den Raum abzuwägen. Die Zusammenführung aller Ziele der StrUP erfolgt durch ein Umweltzielsystem, welches aus zwei Teilbereichen besteht. Zum einen ist hier das „Räumliche Zielkonzept“ zu nennen. Dieses Konzept dient in erster Linie der Strukturierung sowie der Bündelung ökologisch wirksamer Maßnahmen und trägt damit potenziell zu einer Steigerung der Maßnahmeneffizienz bei. Im Sinne einer Angebotsplanung werden so Räume herausgestellt, die hohe Entwicklungspotenziale besitzen oder auch einen hohen Entwicklungsbedarf aufweisen. Es soll sichergestellt werden, dass in der Summe die Umsetzung der Ziele den städtischen Raum so aufwertet, dass daraus eine Verbesserung der räumlichen Gesamtsituation resultiert. Die StrUP bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet und differenziert im räumlichen Zielkonzept drei Raumbezüge: Stadtraum - Stadtpuls - Stadtpunkt.

Stadtraum

Im Raumbezug „Stadtraum“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines stadtoökologischen Sollgebietes mit locker bebauten Siedlungsbereichen mit innerstädtischen Park- und Grünflächen.

Für das stadtoökologische Sollgebiet werden folgende Ziele benannt:

- Behutsame Entwicklung unter Sicherung eines Mindestanteils unversiegelter Flächen von 50 %;
- Reaktivierung von mindestens 15 % der Brachflächen für die Freiflächenversorgung;
- flächensparende Erschließung.

Stadtpuls

Hinsichtlich des Raumbezugs „Stadtpuls“ liegt der Bereich Typ III -Erhalt und kleinräumige Aufwertung locker bebauter Siedlungsbereiche-, angrenzend an den Bereich Typ I -Ökologische Aufwertung gewerblich geprägter Gebiete- vor.

Für den Typ III werden folgende Umweltqualitätsziele benannt:

- Mindestanteil unversiegelter Flächen 65 %;
- durchgrünte Bebauungsstruktur;
- Dachbegrünung;
- Verklammerung von Siedlungsraum und Freiraum.

Durch die Inanspruchnahme des Plangebiets für bauliche Zwecke wird eine zusätzliche Versiegelung stattfinden. Bereits heute sind die Fläche der ehem. Güterversandhalle und die Zufahrt von der Straße An der Holtbrücke vollversiegelt und der Bereich des ehem. Durchgangsgleises teilversiegelt.

Der Bebauungsplan setzt für die allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 fest, also max. 40% der Baugrundstücke dürfen mit baulichen Anlagen überdeckt werden, wobei geringe Überschreitungsmöglichkeiten zugelassen werden können. Die Erfahrung zeigt, dass diese Möglichkeiten in der Regel aber nicht vollständig ausgeschöpft werden. Dazu kommt noch die Versiegelung durch neue Verkehrsflächen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass ein Mindestanteil unversiegelter Flächen von 65 % im Plangebiet allein nicht erreicht werden kann. Im Umfeld des Plangebietes, insbesondere im Norden, und noch innerhalb des Stadtpulses, grenzen aber nahezu unversiegelte Räume an (Bereich Springorum). Diese Flächen sind im RFNP als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche/Grünflächen dargestellt. Für diesen Gesamttraum bleiben die Funktionen voll erhalten. Mit dem sich in der Erarbeitung befindlichen Konzeptes „Natur- und Klimapark Springorum“ erfolgt zudem eine Aufwertung dieses Bereichs. Auch wurde die ehem. Deponie westlich der Straße An der Holtbrücke renaturiert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht (vgl. auch Kap. 4.5.5). Die ehem. Deponie und der geplante Natur- und Klimapark Springorum bilden zusammen einen ausgedehnten Grünraum, der sowohl für die Erholungsnutzung als auch für Naturschutzbelange ausreichend Flächen zur Verfügung stellt, die zudem durch entsprechende Darstellungen im RFNP als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich/Grünfläche dauerhaft gesichert sind.

Im Bestand ist zudem bereits ein gewisser Versiegelungsgrad vorhanden. Ca. 0,6 ha sind voll- oder teilversiegelt. Dazu kommt der Bereich der ehem. Gleisanlagen als geschotterte Brache (1,4 ha, z. T. mit Aufwuchs). Insgesamt ist so ein erheblicher Teil des Plangebiets entsprechend vorgeprägt (rd. 2,0 ha von 3,68 ha, also ca. 54%).

Zusammengenommen kann demnach das Ziel eines Mindestanteils unversiegelter Flächen von 65 % im Stadtpuls erreicht werden. Durch die Festsetzung von 25 Straßenbäumen und Hecken sowie einer kleinen Grünfläche im Osten des Plangebiets und dem großen Anteil an Hausgärten kann das Ziel einer durchgrünten Bebauungsstruktur erreicht werden. Dachbegrünung ist für die Garagen explizit festgesetzt. Durch eine entsprechende Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, die jeweils vom Rand des Plangebiets zurückgenommen sind, wird das Plangebiet von einem Saum von Hausgärten umgeben sein. Insofern wird der Übergang zum Freiraum über Grünstrukturen erreicht; insbesondere auch nach Norden zum Springorum-Gelände. Zudem ist auch eine funktionale Verklammerung durch die Festsetzung eines Verbindungswegs zum den Freiraum durchlaufenden Springorum-Radweg gesichert.

Ein kleiner Teil der Brachfläche wird für die Freiflächenversorgung reaktiviert, und zwar eine Fläche im Osten des Plangebiets. Das Ziel von 15% kann nicht erreicht werden. Da das Plangebiet aber im Osten und insbesondere im Norden von gesicherten Freiräumen umgeben ist (s. oben), die auch explizit der Erholung der Bevölkerung dienen sollen, ist die Nichterreichung hinnehmbar und kann durch diese Freiräume ausgeglichen werden.

Durch die effiziente Erschließung (Ringstraße) können wesentlich mehr Baugrundstücke im Plangebiet erschlossen werden, als durch eine singuläre, nicht doppelt geführte Straße. Insofern wird aufgrund dessen zwar ein schmaler Waldstreifen in Anspruch genommen (gem. RFNP Allgemeiner Siedlungsbereich/Wohnbaufläche), aber insgesamt der Freiraum geschont, da die für die Wohnungsversorgung Bochums erforderlichen Flächen nicht anderenorts im Freiraum erschlossen werden müssen.

Mit der Umsetzung einer weitgehend aufgelockerten Wohnbebauung (GRZ 0,4) soll das Ziel einer durchgrünten Bebauungsstruktur erreicht werden. Hausgärten machen einen großen Teil des

Plangebiets aus. Für die Straßen sind 25 Bäume festgesetzt, dazu kommen noch Festsetzungen für Hecken und die Begrünung von Garagendächern.

Ein „Stadtpunkt“ ist im Geltungsbereich des Plangebiets nicht dargestellt.

Alle umweltbezogenen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und in einem Umweltbericht dargestellt. Es erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung entsprechend einem Landschaftspflegerischen Begleitplan mit definierten Kompensationsmaßnahmen, die im Bebauungsplan bzw. in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden.

4.5.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans.

4.5.3 Lärmaktionsplanung

Nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie müssen in allen Ballungsräumen mit über 250.000 Einwohnern die Lärmbelastungen der Bevölkerung in Lärmkarten flächendeckend dargestellt werden, wenn diese 55 dB(A) im Tagesmittel (L_{DEN}) oder 50 dB(A) nachts (L_{Night}) als unteren Schwellenwert überschreiten. Die Darstellung erfolgt nach einheitlichen Lärmindizes (als Schallpegel) L_{DEN} und L_{Night} . Die Berechnungsvorschriften weichen jedoch von den nationalen Vorschriften ab und sind daher nicht direkt zu vergleichen.

Die EU-Umgebungslärmrichtlinie enthält keine Grenzwerte, bei deren Überschreitung eine Lärmaktionsplanung durchzuführen ist. Die einheitliche Durchführung der Lärmaktionsplanung in Nordrhein-Westfalen wird über den Runderlass des zuständigen Ministeriums des Landes NRW von 07.02.2008 geregelt. Danach liegen Lärmprobleme und somit Handlungsbedarf für einen Lärmaktionsplan vor, wenn ein L_{DEN} von 70 dB(A) oder ein L_{Night} von 60 dB(A) erreicht oder überschritten wird.

Da verschiedene wissenschaftliche Studien belegen, dass bereits Pegel von über 65 / 55 dB(A) zu erhöhten Gesundheitsrisiken führen können, empfiehlt das zuständige Bundesministerium bereits Lärmschwerpunkte ab einem L_{DEN} von 65 dB(A) oder einem L_{Night} von 55 dB(A) zu untersuchen. Dieser Empfehlung hat sich die Stadt Bochum angeschlossen.

Die Lärmkartierung ergab, dass weder im Randbereich noch im Innenbereich des Bebauungsplangebietes eine Belastung mit Umgebungslärm von $L_{DEN} = 65$ dB(A) bzw. $L_{Night} = 55$ dB(A) oder höher vorhanden ist. Das Plangebiet stellt somit keinen Lärmschwerpunkt dar. Daher sind im Strategischen Lärmaktionsplan (vom Rat der Stadt Bochum mit Datum vom 21.12.2011 beschlossen) als auch im zurzeit in Aufstellung befindlichen "detaillierten Lärmaktionsplan" der Stadt Bochum keine konkreten Ziele und Maßnahmen zur Lärminderung für das Plangebiet enthalten.

4.5.4 Luftreinhalteplanung

Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet (in Kraft getreten am 4. August 2008), aufgeteilt in drei Teilpläne „westliches, nördliches und östliches Ruhrgebiet“, wurde aufgestellt, da in zahlreichen Städten der Metropole Ruhr die Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung hoch ist und die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit an vielen Stellen überschritten wurden. Die drei Teilpläne unterstützen den regionalen Ansatz der Luftreinhalteplanung in seiner Gesamtheit. Eine wesentliche Maßnahme des Luftreinhalteplans stellen die eingerichteten Umweltzonen dar. In diesem Luftreinhalteplan wurde festgelegt, die Minderungsmaßnahmen auf ihre Wirksamkeit hin zu untersuchen. Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ost, berücksichtigt die Städte Dortmund, Herne und Bochum.

Die Evaluationsergebnisse zeigen, dass insbesondere die Maßnahme „Umweltzone“ zu einer Minderung der Luftschadstoffbelastungen geführt hat. Nach Berechnungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) konnten für Bochum keine Grenzwertüberschreitungen mehr in Bezug auf Feinstaub festgestellt werden. Bezogen auf Stickstoffdioxid ist die Belastung in Bochum ebenfalls zurückgegangen, obwohl die Hintergrundbelastung im Ruhrgebiet zugenommen hat.

Bezüglich der Klimafunktionen des Plangebiets wird sich durch die Realisierung der geplanten Bebauung keine wesentliche Verminderung ergeben. Dies wird vor allem dadurch gewährleistet, dass die Funktionen der Grünvernetzung und des Ausgleichsraums nicht eingeschränkt werden. Zudem ist die Zunahme der Belastung durch das Baugebiet selbst vernachlässigbar, da eine durchgrünte Struktur mit einem großen Anteil Hausgärten entsteht.

Dennoch konnten die Grenzwerte für Stickstoffdioxid nicht überall eingehalten werden. Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet war somit durch die zuständigen Bezirksregierungen Arnsberg, Münster und Düsseldorf durch den Luftreinhalteplan 2011 fortzuschreiben. Die zugrundeliegenden Immissionsmessungen erfolgten in den Jahren 2009 und 2010.

Das Plangebiet liegt nicht in der Bochumer Umweltzone (Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ruhrgebiet Ost) und befindet sich nicht in der Nähe einer Messstation für Luftschadstoffe. Es wurden auch keine Luftschadstoffberechnungen im Rahmen des Online-Screenings des Landes NRW (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, LANUV) durchgeführt.

Im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ost sind Belastungskarten für Stickstoffdioxid und Feinstaub dargestellt. Für das Plangebiet und seine Umgebung sind in beiden Fällen keine Belastungen verzeichnet.

4.5.5 Masterplan Freiraum

Als Planungsinstrument für die übergeordnete Freiraumentwicklung hat der Rat der Stadt Bochum am 20.07.2004 den Masterplan Freiraum beschlossen.

Ziel des Masterplanes Freiraum ist es, über den Emscher Landschaftspark hinaus die über das Stadtgebiet verlaufenden Regionalen Grünzüge C, D, E und F mit dem Ruhrtal zu verknüpfen, um ein durchgängiges regionales Freiraumkonzept zu realisieren und die möglichen Synergieeffekte aus dem Emscher Landschaftspark und der Ruhrtalentwicklung zu nutzen.

Die planerischen Zielsetzungen

1. der dauerhaften Sicherung des Freiflächenbestandes,
 2. der Wiedergewinnung von Landschaft durch Rückgewinnung stark belasteter, wenig attraktiver und unzugänglicher Flächen der Montanindustrie für Freiraumnutzungen,
 3. der Erlebbarkeit isolierter Freiräume durch Integration in das Parksystem,
 4. der Herausarbeitung lokaler Identität, regionaler Strahlkraft und innerer Orientierung durch Identifikationsmerkmale, Zeichen und Formen des industriekulturellen, aber auch des vorindustriellen und postindustriellen Erbes und deren Integration in die Gestaltung neuer Freiflächen, die mit künstlerisch gestalteten Flächen zu einem Leitthema verknüpft werden können,
 5. der Weiterentwicklung des Wegesystems,
- sind nicht parzellenscharf dargestellt und als Ziele der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Um diese Verbindungen sicherzustellen, müssen auf Bochumer Stadtgebiet weitere Maßnahmen ergriffen werden. Diese erstrecken sich auf:

- verbindende Wegeinfrastruktur mit Lückenschlüssen über historische Punktinfrastruktur

- der vorindustriellen, industriellen und postindustriellen Zeit;
- Verknüpfung der Flächen über die Wegeinfrastruktur mit der Parkinfrastruktur, den angrenzenden Siedlungsbereichen und den großen Projekten innerhalb der Grünzüge und des Ruhrtales;
- landschaftsplanerische und städtebauliche Entwicklungsschwerpunkte.

Dabei beschränkt sich die Flächenkulisse auf die im Flächennutzungsplan der Stadt Bochum dargestellten Grün- und Freiflächen. Grünflächen, die im Flächennutzungsplan als Wohn-/ Gewerbe- oder Sonderbauflächen dargestellt sind, wurden nicht in die Flächenkulisse aufgenommen.

Anfang Mai 2010 wurde der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1980 und teilträumlich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen aus dem Jahr 2001 durch den Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (RFNP) ersetzt. Der RFNP übernimmt zugleich die Funktion eines Regionalplanes und eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes nach § 204 BauGB. Damit beziehen sich die Aussagen des Masterplans Freiraum nun auf den Regionalen Flächennutzungsplan. Unter Berücksichtigung von Umweltbelangen wurde die Fläche des Plangebiets im RFNP als Wohnbaupotenzialfläche gelistet und nach einer Umweltprüfung als Wohnbaufläche und Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (vgl. Kap. 4.2).

Die Umweltprüfung hat für die Gesamtfläche einen Konflikt zum Masterplan Freiraum nachgewiesen; dieser ist aber durch die Darstellung als Wohnbaufläche und ASB bereits auf der Ebene des RFNP abgewogen worden. Insofern sind mögliche Konflikte mit dem Masterplan Freiraum ausgeräumt. Da beide Planwerke jedoch nicht parzellenscharfe Darstellungen enthalten, sind im Übergangsbereich mögliche Überschneidungen nicht völlig auszuschließen. Aber selbst wenn dies zutrifft, schränkt die Umsetzung des Bebauungsplans die Ziele des Masterplans Freiraum für die Landschaft nicht ein (s. unten).

Eine das Plangebiet betreffende Darstellung ist die der Realisierung einer Hauptwegeverbindung entlang der ehemaligen Bahntrasse der Springorum-Bahn. Durch den Bau des Springorum-Radwegs durch den RVR wird dieses Ziel realisiert. Der Radweg wird nördlich um das Bebauungsplangebiet herumgeführt.

Das Plangebiet liegt am Rande des im Masterplan Freiraum dargestellten landschaftsplanerischen Projektschwerpunkts Springorum, der sich nördlich des Plangebiets befindet. Ziel ist es, diese Räume einer landschaftsgerechten Nutzung zuzuführen. Der Bebauungsplan steht der Umsetzung dieses Ziels nicht entgegen.

Für den Projektschwerpunkt Springorum werden erste Ideen zur Entwicklung und Gliederung des Freiraumes rund um das ehem. Kraftwerk Springorum in Form eines Freiraumkonzeptes unter dem Titel „Natur- und Klimapark Springorum“ konzipiert. Dabei ist es vorrangiges Ziel, den Bereich für die drei Funktionen

- Biotopverbund,
- Natur und Landschaft, Erholung und
- Klima

dauerhaft zu erhalten und zu sichern sowie hinsichtlich dieser Funktionen zu entwickeln und zu stärken.

Dabei soll das Gebiet in entsprechende Teilräume gegliedert werden, die z. T. ausschließlich auf den Erhalt für die Natur abzielen, teilweise für Erholungszwecke ausgebaut und neu gestaltet werden sollen. In besonderer Weise sollen hier klimatische Aspekte (luftklimatischer Ausgleichsraum, Luftleitbahnen, klimaangepasste Bepflanzung, erneuerbare Energien und Nachhaltigkeit)

sowie die Vernetzung des durch Bauprojekte (neue Springorumallee) unterbrochenen Biotopverbundes zum Tragen kommen.

Ein wesentlicher Aspekt ist auch das Erlebarmachen dieser Funktionen des Raumes und damit die Stärkung der auch jetzt schon vorhandenen Erholungsfunktion, insbesondere für die umliegenden Wohnquartiere.

Für den Bereich nördlich des Plangebiets ist als weiteres Ziel im Masterplan Freiraum die Herstellung eines Freiraumverbundes dargestellt. Auch dieses Ziel kann im Rahmen des geplanten Natur- und Klimaparks Springorum umgesetzt werden; der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen oder schränkt Möglichkeiten ein. Einige Festsetzungen des Bebauungsplans unterstützen auch das Ziel des Freiraumverbundes (Festsetzung von Straßenbäumen, eines verkehrsberuhigten Bereichs, von Dachbegrünung, Heckenpflanzungen und einer Grünfläche).

Des Weiteren wurde im Kontext des Plangebiets westlich der Straße An der Holtbrücke eine ehemalige Deponie renaturiert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Ein Spielplatz, eine Dirtbike-Trainingsstrecke und weite Wiesenflächen mit Spazierwegen wurden angelegt. Auch dieser Grünraum ist dauerhaft gesichert.

Beide Grünräume zusammen gewährleisten eine dauerhafte Grünvernetzung über weite Gebiete nördlich des Bebauungsplangebiets. Damit ist sichergestellt, dass auch die Biotopverbundfläche VB-A-4509-008 (Siepenfelder und Grünflächen im Raum Weitmar / Weitmar Mark) erhalten und in ihrer Funktion nicht eingeschränkt wird.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, entsprechend der planerischen Zielsetzung vorrangig die Nachverdichtung und Vervollständigung bestehender Siedlungsbereiche sowie die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen vor der Entwicklung neuer Siedlungsflächen im Freiraum zu betreiben. Dementsprechend sieht der städtebauliche Entwurf eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsraumes durch die Ergänzung von Wohnbauflächen vor.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept wurde in Teilbereichen aufgrund von Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geändert. Aufgrund der Nähe der bestehenden östlich angrenzenden Gewerbebetriebe (Getränkegroßhandel/Kfz-Betrieb) zu dem geplanten Wohngebiet und den damit einhergehenden Lärmauswirkungen sollen die unmittelbar betroffenen Flächen, an denen bisher zwei Doppelhäuser vorgesehen waren, nunmehr als Grün-/Spielfläche ausgewiesen werden. Im Gegenzug dafür sollen dafür im westlichen Teilbereich innerhalb der Ringstraße anstelle der bisherig geplanten Grün-/Spielfläche nun Wohnbauflächen entstehen. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich hier ohnehin um einen prägnanten Bereich, da dieser Teil das Ende der westlichen Zufahrtsachse darstellt und gleichzeitig den Auftakt des ringförmigen Wohngebiets bildet. Daher wurde in diesem Bereich zur Bildung und Betonung des Straßenraums eine Mehrfamilienhausbebauung angeordnet. Die Höhe der Gebäude soll auf 3 Vollgeschosse begrenzt werden. Diese Größenordnung fügt sich in die vorhandene Umgebung ein. Zusammen mit der am Zufahrtsbereich der Straße "An der Holtbrücke" geplanten Mehrfamilienhausbebauung wird der Eingangsbereich in das neue Baugebiet städtebaulich besonders akzentuiert.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets sollen Wohneinheiten in aufgelockerter Bebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie untergeordnet in kleineren Gruppen auch Reihenhäusern geschaffen werden. Auf den Grundstücken selbst befindet sich hinreichend Raum für die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze. Stellplätze

für die Bewohner der Mehrfamilienwohnhäuser sollen in Tiefgaragen angelegt werden. Zusätzlich werden im öffentlichen Straßenraum im Rahmen der Ausbauplanung weitere öffentliche Stellplätze für Besucher vorgesehen.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums sollen Straßenbäume entlang des Straßenverlaufs gepflanzt werden, um einerseits die Erschließungs- und Verkehrsflächen ökologisch aufzuwerten und andererseits die städtebauliche Grundfigur zu betonen.

In Nord-Süd-Richtung verläuft durch das Wohngebiet eine Erdgashochdruckleitung, deren Schutzbereich von jeglicher Bebauung und Baumbepflanzungen freizuhalten ist. Dieser Schutzbereich soll gleichzeitig dazu dienen, eine Anbindung nach Norden und nach Süden zu erhalten. Die Verbindung nach Norden, die in erster Linie als öffentlicher Fuß- und Radweg dienen soll, wird zudem als Notzufahrt vorgehalten. Die Verbindung nach Süden soll aufgrund der topografischen Verhältnisse als öffentlicher Fußweg vorgehalten werden.

Der vorliegende aktuelle städtebauliche Entwurf mit der ellipsenförmigen Ringstraße stellt das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Standort dar. Der Entwurf beinhaltet die Überplanung der ehemaligen Bahnhofsflächen sowie die angrenzenden nördlichen und südwestlichen Teilflächen. Grundelement für die städtebauliche Struktur des Plangebietes ist eine ellipsenförmig verlaufende Wohnstraße, welche das Plangebiet in besonderem Maße charakterisiert und zur Identifizierung der zukünftigen Bewohner mit "ihrem Wohngebiet" beiträgt. Es entstehen Grundstücke verschiedener Größen, die unterschiedlichen Ansprüchen an Wohnbedürfnisse gerecht werden. Durch den Bebauungsplan wird der Nachfrage nach Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser), aber auch nach Mehrfamilienhäusern entsprochen. Damit wird ein breit gefächertes Angebot an Wohnbaumöglichkeiten geschaffen; insgesamt sind ca. 108 Wohneinheiten vorgesehen. Eine Festsetzung dieser Zahl ist im Bebauungsplan aber nicht vorgesehen. Die Dichte wird über die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt.

Darüber hinaus wird den Wohnbedürfnissen entsprochen, indem die Baugrundstücke sich zur verkehrsberuhigten Straße ausrichten, so dass ein qualitätsvoller öffentlicher Raum entsteht, während von den Straßen abgewandt die geschützten Privatbereiche liegen. Die gebogene Führung der Straßen führt zusammen mit der Anordnung der Gebäude trotz der offenen Bauweise zu einem geschlossenen Straßenbild, welches die Aufenthaltsqualitäten betont und zugleich den verkehrsberuhigten Charakter verstärkt. Der Erschließungsaufwand wird gering gehalten, dadurch wird die Versiegelung von Flächen möglichst reduziert. Durch die Privatgärten wird eine ökologisch-gestalterische Verzahnung zwischen Wohngebiet und umliegenden Freiflächen erreicht. Durch diese Vernetzung werden ökologische Qualitäten geschaffen, die zum Artenreichtum im und um das Plangebiet herum beitragen.

Um die beschriebenen städtebaulichen Qualitäten zu erreichen, ist es erforderlich, neben der früheren Bahnhofsfläche auch nördlich und südlich angrenzende Flächen in das Plangebiet einzubeziehen. Ein Verzicht hätte die Verringerung der Qualität des öffentlichen Raums durch Querstellungen von Gebäuden, Entstehung von Eckgrundstücken und ungenutzten Straßenräumen zur Folge. Gleichzeitig würde ein ungünstiges Verhältnis von Erschließungsaufwand und Bauflächen entstehen, welches damit im Widerspruch zum Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1 a Abs. 2 BauGB), stünde. Zudem wäre die Anzahl der Wohngrundstücke speziell für die Zielgruppe des Wohnbaulandkonzeptes reduziert. Außerdem müsste erschließungstechnisch eine Sackgasse mit Wendemöglichkeit angelegt werden. Auch aus verkehrlichen Gründen ist eine durchgehende Befahrbarkeit (Ringstraße) aber zu bevorzugen, da Wendeverkehre entfallen und im Störungsfall eine Ringstraße eine Alternativroute ermöglicht.

6. VERKEHR

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt nördlich der Karl-Friedrich-Straße bzw. Prinz-Regent-Straße, südlich der Wasserstraße und östlich der verlängerten Springorumallee und ist somit von Straßen des Bochumer Vorbehaltnetzes umgeben. Die Einbindung des neuen Wohngebietes kann grundsätzlich sowohl über die Straße An der Holtbrügge als auch über eine Anbindung an die verlängerte Springorumallee erfolgen.

6.1.1 Erschließungsmöglichkeit an die Straße An der Holtbrügge

Das neue Wohngebiet ist über die Straße An der Holtbrügge an das städtische Verkehrsnetz angebunden.

Die Straße An der Holtbrügge ist Bestandteil des Bochumer Vorbehaltnetzes und nimmt in dieser Funktion sowohl den reinen Erschließungsverkehr (d. h. die Erschließung der anliegenden Grundstücke) als auch den innerstädtischen Verkehr auf. Aufgrund von Baumängeln am Brückenbauwerk nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hat der Ausschuss für Infrastruktur und Mobilität am 01.04.2014 den Ausbau der Straße und die Sanierung der Brücke beschlossen. Geplant sind eine Anhebung der Straßengradiente um ca. 1m im Bereich des heutigen Tiefpunktes bzw. die Absenkung des Hochpunktes im Bereich der Brücke um ca. 2,80 m. Zusätzlich erfolgt der Ausbau der Straße mit beidseitigen Gehwegen und Radstreifen. Die Anhebung der Straße erfolgt aus Verkehrssicherheitsgründen, um die Sichtverhältnisse zu verbessern, da die Anbindung des Wohngebietes im Tiefpunkt der heutigen Gradiente liegt. Über eine separate Linksabbiegerspur wird der sichere Verkehrsfluss auf der Straße An der Holtbrügge gesichert. Der Investor muss sich hier mit einem bestimmten vertraglich gesicherten Betrag beteiligen.

Durch die Anbindung an die Straße An der Holtbrügge erfolgt die Erschließung im Bezug zur Bestandsbebauung und zur vorhandenen Wohnbebauung an der Karl-Friedrich-Straße. Die vorhandene Zufahrt zu den Häusern "An der Holtbrügge 41-49" wird genutzt und zu einer Mischverkehrsfläche ausgebaut. Im nahen Umfeld befinden sich die Stadtteilzentren Weitmar-Mark und Weitmar-Mitte, welche beide über die Straße "An der Holtbrügge" auf direktem Weg, verkehrssicher für alle Verkehrsteilnehmer, zu erreichen sind. Dies gilt sowohl für die Nahversorgungsgebiete als auch für die sozialen Infrastrukturen wie Kindergarten, Schulen, Spielplätze etc.

6.1.2 Alternative Erschließungsmöglichkeit an die Springorumallee

Alternativ ist eine Anbindung des Wohngebietes nach Osten an die verlängerte Springorumallee geprüft worden. Grundsätzlich ist diese verkehrstechnisch möglich. Der Erschließungsaufwand und der Eingriff in Natur und Landschaft sind bei dieser Variante jedoch deutlich höher, ebenso wie der finanzielle Beitrag der Stadt Bochum. Die Stadt müsste in diesem Fall die Sanierungskosten der Straße An der Holtbrügge in Gänze tragen.

Bei dieser Variante würden ca. 3.000 m² Fläche vollständig versiegelt werden, so dass ein nicht unerheblicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen müsste. Des Weiteren wäre keine positive Entreebildung des neuen Wohngebietes möglich, wenn die Zufahrt durch das Gewerbegebiet Prinz-Regent erfolgen würde.

Vorteilhaft wären hingegen der direktere Anschluss an die A 448 über die verlängerte Springorumallee sowie die zeitliche Unabhängigkeit von der Sanierung der Straße An der Holtbrügge.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile wird eine Anbindung des Wohngebietes an die Straße An der Holtbrügge weiterverfolgt.

6.1.3 Verkehrliche Auswirkungen

Als Kreisstraße K2 erfüllt die Straße An der Holtbrügge eine Verbindungsfunktion zwischen der Wasserstraße und der Karl-Friedrich-Straße bzw. Prinz-Regent-Straße. Sie ist Bestandteil des vom Rat der Stadt Bochum beschlossenen Vorbehaltsnetzes. Mit einer täglichen durchschnittlichen Verkehrsbelastung von ca. 3.600 Kfz/Tag (Stand 2012) ist die Straße An der Holtbrügge im Vergleich zu anderen Straßen des Vorbehaltsnetzes gering belastet.

Im Rahmen einer Verkehrsaufkommensberechnung wurde der zusätzliche Verkehr aus dem Neubaugebiet ermittelt und mit dem bereits rechnerisch, vorhandenen Verkehr der Bestandsbebauung, die über die neue Planstraße erschlossen werden soll, überlagert. Daraus ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von ca. 259 Kfz/Tag im Ziel- und Quellverkehr. Die Spitzenstunde, die für die Betrachtung der Leistungsfähigkeit im umliegenden Knotenpunkte maßgeblich ist, liegt vormittags zwischen 7 und 8 Uhr und nachmittags zwischen 16 und 17 Uhr.

Für die höhere nachmittägliche Spitzenstunde ergibt sich an den Knotenpunkten An der Holtbrügge / neues Wohngebiet eine Zunahme des Verkehrs um vierzehn Prozent, an dem Knoten An der Holtbrügge / Karl-Friedrich-Straße / Am Kuhlenkamp von zwei Prozent und an der signalgesteuerten Einmündung An der Holtbrügge / Wasserstraße von einem Prozent.

Aufgrund der geringen Zunahme des Verkehrs an den o. g. Knotenpunkten liegen keine Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses im Umfeld vor. Eine wahrnehmbare Verschärfung der Situation, insbesondere auf der heute schon stark befahrenen Wasserstraße, liegt nicht vor.

Zu berücksichtigen ist, dass verkehrliche Prognosen immer mit Unschärfen verbunden sind. Aufgrund der gravierenden, sich derzeit im Bau befindlichen Straßenausbauten (Hochstufung des Oviedo-Rings zur BAB 448, Verlängerung der Springorumalle zur Prinz-Regent-Straße) im Umfeld des Plangebietes, liegen die o.g. Zahlen unterhalb der darstellbaren Prognosegenauigkeit. Die Ergebnisse der Berechnung dienen lediglich zur Erläuterung der Geringfügigkeit der verkehrlichen Auswirkungen im Straßennetz.

6.2 Innere Erschließung

Die Innere Erschließung ist als Mischverkehrsfläche – Verkehrsberuhigter Bereich – geplant. Charakteristisch für diese Form der Erschließung sind die Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer, die niedrigen Fahrgeschwindigkeiten und die vorgegebenen öffentlichen Stellplätze im Straßenraum.

6.2.1 Westlicher Abschnitt

Der westliche Abschnitt der Planstraße zwischen der Straße An der Holtbrügge und dem ellipsenförmigen Teil der Planstraße (Ringstraße) soll eine Breite von 7,0 m aufweisen. In der Straßenfläche werden zwei öffentliche Stellplätze mit je einem Straßenbaum eingeplant. Von der Straße An der Holtbrügge ergibt sich ein Gefälle zwischen 1,3 und 2,3 % bis zum Scheitelpunkt der geplanten Ringstraße. Die derzeitigen Höhenverhältnisse zu den angrenzenden Grundstücken der vorhandenen Wohnbebauung sowie die Unterbringung von ggf. zukünftigen Stellplätzen dieser Wohnhäuser werden bei der Planung der Erschließungsmaßnahme berücksichtigt.

Im Übergang zur sog. Ringstraße (siehe 6.2.2) sind weitere öffentliche Stellplätze als Senkrechtplätze geplant.

Auch die Grundstücke im Einmündungsbereich der neuen Planstraße und der Straße An der Holtbrücke (ehem. Schulgrundstück) werden von der Planstraße erschlossen. Gründe liegen insbesondere in der Verkehrssicherheit, da eine direkte Zufahrt auf die Straße An der Holtbrücke bzw. die Karl-Friedrich-Straße entweder in einem Bereich mit starker Neigung oder unmittelbar am Einmündungsbereich An der Holtbrücke/Karl-Friedrich-Straße/Am Kuhlenkamp geschehen würde. Beides ist aus Gründen der Verkehrssicherheit abzulehnen. Die Bündelung des durch die Bebauung im Plangebiet entstehenden Verkehrs auf der neuen Planstraße und deren Anschluss an die Straße An der Holtbrücke im Bereich des ehem. Bahnübergangs ist verkehrstechnisch sicherer.

Im Rahmen des Ausbaus der Straße An der Holtbrücke wird diese im Einmündungsbereich zur östlich abzweigenden neuen Planstraße um bis zu ca. 1 m angehoben. Dadurch wird die vorhandene Senke – ehem. höhengleicher Bahnübergang – ausgeglichen und die Neigung verringert.

6.2.2 Ringstraße

Der Querschnitt des als Ringstraße ausgebildeten Teils der Planstraße beträgt 6,50 m. In dieser Fläche sollen öffentliche Stellplätze und Straßenbäume alternierend angeordnet werden. Eine Befahrbarkeit in beide Richtungen ist vorgesehen.

6.3 Anbindung an das Geh- und Radwegenetz

Nördlich des Plangebietes verläuft der Sprinorum-Radweg aus der Innenstadt kommend zum Schlosspark Weitmar mit Anschluss an den Neveltal-Radweg ins Ruhrtal in Dahlhausen.

Ursprüngliche Planungen sahen einen Verlauf durch das Plangebiet vor.

Durch die starke Frequentierung des Radweges wäre zum einen eine Störung des Wohngebietes zu befürchten gewesen und zum anderen würde der Kreuzungsbereich An der Holtbrücke durch den Radverkehr zusätzlich belastet werden. Durch den nördlich des Plangebiets verlaufenden Trassenverlauf kann der Radweg im Anschluss an die geplante Sanierung des Brückenbauwerks unter der Straße An der Holtbrücke hindurchgeführt werden, ohne dass eine Querung mit potenziellen Gefährdungen der Radfahrer erforderlich ist. Kurzfristig ist durch den RVR eine niveaugleiche Querung der Straße An der Holtbrücke mit entsprechenden Querungshilfen vorgesehen.

Das Plangebiet wird durch einen von der Ringstraße nach Norden führenden, ca. 3,50 m breiten Fuß- und Radweg an den Springorum-Radweg angebunden. Dieser ist auch als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge nutzbar. Der Anschluss an die Straße An der Holtbrücke ist nur über den Springorum-Radweg gegeben und somit nur für den Havariefall unter Berücksichtigung besonderer Sicherheitsmaßnahmen befahrbar.

Südlich der Einmündung zum Wohngebiet wird an der Straße An der Holtbrücke für den Radfahrer ein eigener Linksabbiegerstreifen zum Springorum-Radweg angelegt. Für den unsicheren Radfahrer bietet sich die Möglichkeit, über eine Mittelinsel die Straße zu queren und auf den Springorum-Radweg abzubiegen.

In Richtung Süden wird ein ca. 3 m breiter Streifen als Geh- und Radweg freigehalten, um eine zukünftige fuß- und radläufige Anbindung des Plangebietes in Richtung Weitmar-Mark zu gewährleisten.

7. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Die Entwässerung des geplanten Wohngebiets soll im Trennsystem erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser wird separat im freien Gefälle in die öffentliche Kanalisation in der Straße An der Holtbrügge/Karl-Friedrich-Straße eingeleitet.

Das Regenwasser wird hingegen in östlicher Richtung zum nahe gelegenen Marbach abgeführt. Der Marbach entspringt in Bochum-Weitmar und mündet nach ca. 9 km Fließlänge über den Hüller Bach in die Emscher. Da nur eine begrenzte Wassermenge in den Marbach geleitet werden darf, wird eine Rückhaltung des Regenwassers am östlichen Ende der Bebauung erforderlich. Geplant ist hier der Bau eines ausreichend dimensionierten Stauraumkanals, so dass Überflutungen vermieden werden.

Durch den Bau der Springorumallee wird das Regenwasser aus dem Plangebiet nicht direkt in den Marbach eingeleitet, sondern nach erfolgter Rückhaltung im Stauraumkanal in die Regenwasserkanalisation der Springorumallee, die wiederum an den Marbach angeschlossen ist.

Das Tiefbauamt der Stadt Bochum wird für die öffentliche Einleitungsstelle einen neuen Einleitungsantrag gem. § 8 WHG einreichen. Im Einleitungsantrag wird die geplante Regenwasserrückhaltung (Stauraumkanal) des Bebauungsplangebietes dargestellt.

Die Entwässerungsplanung erfolgt in einem eigenständigen Fachplanungsverfahren.

8. GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

8.1 Stadtentwicklung

Die Entwicklung der Fläche für eine Wohnbebauung entspricht den Zielen des politisch beschlossenen Wohnbaulandkonzepts der Stadt Bochum. Mit dem Wohnbaulandkonzept verfolgt die Stadt insbesondere das Ziel der Unterstützung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Förderung der Wohnbaulandentwicklung. Auch in Zukunft wird es einen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen geben.

Es ist das Ziel der Stadt Bochum, innerhalb der Stadtgrenzen ein breit gefächertes Angebot an Wohnbaumöglichkeiten zu bieten, um Einwohner in der Stadt zu halten bzw. negativen Wandertendenzen entgegenzuwirken. Dies entspricht auch den Anforderungen eines stark differenzierten Wohnungsmarktes. Insbesondere im Bereich des Segments des gehobenen Wohnungsneubaus gibt es in Bochum derzeit ein Nachfrageüberhang, der zu Abwanderungstendenzen geführt hat. In Bochum besteht trotz eines Bevölkerungsrückgangs weiterhin eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Für die Stadt Bochum stellt sich daher die Frage, ob und wie sie diese Nachfrage befriedigen und somit gerade junge Familien in Bochum halten kann. Insbesondere "leben" solche Lagen, wie hier geplant, durch die Nachfrage aus dem Stadtteil selbst. Die Pla-

nung bietet somit insbesondere für die Bewohner Weitmars die Möglichkeit, im Stadtteil ein entsprechendes Wohnangebot zu nutzen. Aufgrund der Attraktivität des Standortes mit den Nahholungsmöglichkeiten, der naheliegenden Versorgungsinfrastruktur und der zukünftig verbesserten Verkehrsinfrastruktur wird das Wohngebiet aber auch über den Stadtteil hinaus nachgefragt werden.

Die Mobilisierung von Bauflächen obliegt den Gemeinden im Rahmen ihrer Selbstverwaltung. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum. Zu den Maßnahmen der Innenentwicklung zählen die Möglichkeiten einer angemessenen Nachverdichtung ebenso wie die der Mobilisierung von ungenutzten oder absehbar brachfallenden Grundstücken im Siedlungsbereich. Brachflächen von Industrie und Gewerbe, Militär und Bahn stellen ein erhebliches innerstädtisches Flächenpotential dar, das es vorrangig auszuschöpfen gilt. Deshalb sollen die bisherigen Bemühungen zur Mobilisierung von Flächenpotentialen im Rahmen der Innenentwicklung und zum Abbau von Mobilisierungshemmnissen auf kommunaler Ebene intensiviert werden, um eine weitergehende Ausschöpfung der Entwicklungsreserven zu erreichen.

Durch die bauliche Nutzung des Plangebiets kann somit die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auf einer Fläche der Innenentwicklung befriedigt werden, während der Freiraum und Grünzüge geschont werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, entsprechend der planerischen Zielsetzung vorrangig die Nachverdichtung und Vervollständigung bestehender Siedlungsbereiche vor der Entwicklung neuer Siedlungsflächen im Freiraum zu betreiben. Eine besondere Bedeutung kommt dabei der Wiedernutzung brachgefallener Flächen zu.

Durch die Schaffung von Wohnbauland wird ein positiver Beitrag zur Wohnraumversorgung der Bochumer Bevölkerung geschaffen, insbesondere auch für die Zielgruppe des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Bochum. Damit wird dem Bevölkerungsrückgang entgegen gewirkt, der Erhalt der technischen und sozialen Infrastruktur gesichert und positive Effekte zur Stärkung der weichen Standortfaktoren der Stadt Bochum erzielt.

8.2 Verkehr

Das geplante Erschließungssystem lenkt den Verkehr nach Westen auf die Straße "An der Holtbrücke". Nach derzeitigen Erkenntnissen wird durch die geplante Bebauung der Verkehr an der Straße "An der Holtbrücke" nicht wesentlich zunehmen, weil durch die Verlängerung der Springorumallee zur Prinz-Regent-Straße Verkehre dorthin verlagert werden, also die Straße An der Holtbrücke verkehrlich entlastet wird. Die Entlastung übersteigt den zusätzlichen Verkehr aus dem geplanten Wohngebiet deutlich. Im Zusammenhang mit der geplanten Sanierung der Straße "An der Holtbrücke" und dem Bau des Springorum-Radwegs wird eine leistungsfähige Erschließung des Wohngebiets ohne spürbare Verschlechterung der Leistungsfähigkeit im umliegenden Straßennetz erreicht.

Gegen eine Anbindung des Wohngebietes nach Osten an die verlängerte Springorumallee sprechen folgende Faktoren: Es würde ein nicht unerheblicher Eingriff in Natur und Landschaft entstehen, da hier große Flächen neu versiegelt werden müssten. Der Eingriff durch Flächenversiegelung wäre bei dieser Anbindung rund sechs Mal so hoch, wie bei der Anbindung an die Straße "An der Holtbrücke". Diese Anbindung erfolgt zudem in direktem Bezug zu der bestehenden Wohnbebauung "An der Holtbrücke", "Am Kuhlenkamp" und an der Karl-Friedrich-Straße, während die Erschließung über die Springorumallee durch ein Gewerbegebiet führen würde. Bei einer Anbindung an die Springorumallee kämen auf die Stadt Bochum zusätzliche Kosten zu.

8.3 Stadtteil

Durch die Planung wird ein familiengerechtes und zentrumsnahes Wohngebiet im Stadtteil Weitmar entwickelt. Insgesamt sind mit der Realisierung des Bebauungsplans positive Effekte für eine qualitätsvolle Wohnungsbaulandentwicklung zu erwarten. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Weitmar werden durch die zusätzlichen Bewohner weiter ausgelastet und damit in ihrem Bestand gesichert.

8.4 Wohnraumversorgung

Es ist das Ziel der Stadt Bochum, innerhalb der Stadtgrenzen ein breit gefächertes Angebot an Wohnbaumöglichkeiten zu bieten, um Einwohner in der Stadt zu halten bzw. Wanderungsverluste einzugrenzen. In Bochum besteht trotz eines Bevölkerungsrückgangs weiterhin eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Für die Stadt Bochum stellt sich daher die Frage, ob und wie sie diese Nachfrage befriedigen und somit gerade junge Familien in Bochum halten kann. Durch den Bebauungsplan wird zum einen der Nachfrage nach Einfamilienhäusern entsprochen und zum anderen aber durch die Möglichkeit des Baus von Mehrfamilienhäusern ein breit gefächertes Angebot an Wohnbaumöglichkeiten geschaffen.

8.5 Umweltbelange

Im vorliegenden Planfall müssen dem Belang des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB der Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und dem Belang der Erhaltung/Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB gegenübergestellt und gegeneinander abgewogen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie oben beschrieben, größtenteils um ehemalige Bahnanlagen. Wie aus alten Luftbildern erkenntlich, war noch im Jahre 1959 ein Großteil der Fläche durch Gleisanlagen, Bahnhofsgebäude und Abgrabungen geprägt. Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend als Gleisanlagen der Deutschen Bahn genutzt worden oder befinden sich zwischen diesen und den inzwischen zu Fußwegen umgewandelten früheren Anschlussgleisen des ehemaligen Kohlekraftwerks Springorum nördlich des Plangebiets. Auf dieser nördlichen Teilfläche verlief ehemals eine oberirdische Pressluftleitung, die in Verbindung mit den Zechen Prinz-Regent und Carl Friedrich Erbstollen stand. Das bedeutet, dass das gesamte Plangebiet antropogen überformt wurde. Zwar haben sich zwischen dem Bereich des ehemaligen Kohlekraftwerks und der ehemaligen Gleisanlagen heute ein umfangreiches Sukzessionsgrün und Waldflächen ausgebreitet, dennoch liegen diese Flächen innerhalb eines durch die ehemalige Industrie und die darauf folgende bauliche Entwicklung, wie z. B. den Innovationspark Springorum, vorgeprägten Siedlungsbereiches der Stadt Bochum (vgl. hierzu auch Luftbild von 1969 in Kap. 3.1). Das Areal schließt nicht an größere, natürliche Freiräume an. Vielmehr handelt es sich um "Restflächen" im Siedlungsgefüge, deren Inanspruchnahme in den Randbereichen Teil einer organischen Stadtentwicklung ist. Hieran ändert auch die Tatsache nichts, dass am nördlichen Rand des Plangebiets ein Waldstreifen entstanden ist. Auch nach Entwicklung des Wohngebietes verbleiben großzügige Sukzessionsflächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft.

Darüber hinaus ist das gesamte Plangebiet im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als Allgemeiner Siedlungsbereich und Wohnbaufläche ausgewiesen, das heißt ein Konflikt mit freiraumbezogenen Zielen besteht nicht. Eine zentrale Aufgabe des RFNP ist die Koordination und Steuerung der Wohnbau- und Wirtschaftsflächenentwicklung in der Region. Die Bereitstellung eines ausreichenden und angemessenen Angebots an Wohnbauflächen ist eine Auf-

gabe der Daseinsvorsorge. Mit seinen Flächenausweisungen schafft der RFNP die Voraussetzungen für einen aktiven Umgang mit dem demografischen Wandel und damit für eine zukunftsfähige Entwicklung der Region. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung, die ökologische, ökonomische und soziale Aspekte umfasst, stehen die verschiedenen Belange – Wohnen, Wirtschaft, Freiraum – gleichberechtigt nebeneinander. Bei der Umweltprüfung zu einer potenziellen Wohnbaufläche im Bereich des ehem. Bahnhofs Weitmar wurde bereits auf der Ebene des RFNP die grundsätzliche Eignung des Gebiets für Wohnungsbau geprüft und schließlich auch in der Darstellung als ASB/Wohnbaufläche umgesetzt. Die Konflikte mit dem Masterplan Freiraum der Stadt Bochum wurden dabei erkannt. Bei diesen sich im dicht besiedelten Ballungsraum zwangsläufig ergebenden Nutzungskonkurrenzen ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden, welchem Belang der Vorrang eingeräumt wird. In diesem Fall wird dem Belang der Schaffung von Wohnbauland der Vorrang gegenüber einer freiraumbezogenen Flächennutzung und der Funktion für Umwelt und Erholung eingeräumt. Damit wird nicht verkannt, dass mit dem Wegfall der heutigen Freifläche, ihr Nutzung als Wohnbauland und den dadurch verursachten Verkehrsbebewegungen durchaus Verschlechterungen gegenüber dem Status Quo für die angrenzende Wohnbebauung herbeigeführt werden. Diese erreichen jedoch keinesfalls ein nicht mehr zumutbares Ausmaß und werden zugunsten der für die Wohnbaulandentwicklung streitenden Belange hingenommen. Damit werden auch die Fachplanungen Masterplan Freiraum und Strategische Umweltplanung der Stadt Bochum entsprechend in ihren Belangen zurückgestellt (vgl. Kap. 4.5.1 bzw. 4.5.5).

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Entwicklung von Flächen außerhalb des Siedlungsgebietes (vgl. § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB). Insbesondere die Wiedernutzung von Brachflächen leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Daher ist die Nutzung der brachliegenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes aus Sicht des Umweltschutzes positiv zu bewerten. Gleichwohl werden auch durch Sukzession entstandene Gehölze entfernt, was grundsätzlich als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist. Dies wird durch eine Umweltprüfung und einen landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan dokumentiert. Im Rahmen der Umweltprüfung werden sämtliche Eingriffe in Wald, Natur und Landschaft erfasst und bilanziert. Die sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen sollen innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfolgen. Die konkreten Eingriffe, die Festlegung des Kompensationsumfangs sowie die Art und Weise des Ausgleichs sind dem Umweltbericht und ergänzend dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Die Inanspruchnahme von Wald soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB besonders begründet werden. Der im Plangebiet vorhandene Waldstreifen am Rande des ehem. Bahngeländes wird mit diesem zusammen einer baulichen Entwicklung zugeführt. Insofern ist die Umsetzung des Bebauungsplans eine Maßnahme zur Wiedernutzung einer Brachfläche und Gründe der effizienten Verkehrserschließung und Ziele der Wohnraumversorgung lösen den Bedarf zur Inanspruchnahme des Waldstreifens aus. Weitere Gründe sind der Darstellung der Voraussetzungen für ein Verfahren gem. § 13a BauGB zu entnehmen (vgl. Kap. 10). Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung zugunsten einer Wohnbauentwicklung, auch unter Eingriff in Waldflächen, wurde bereits auf der Ebene des RFNP getroffen.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden sowohl durch Maßnahmen im Plangebiet, im direkten Umfeld des Plangebietes und im Stadtbezirk kompensiert. Hierdurch erfolgt auch eine Ersatzaufforstung, so dass insbesondere der sog. „Nordwald“ vollständig im Bezirk wieder aufgeforstet wird. Dementsprechend wird die Stadt Bochum ihrer besonderen Verantwortung als waldarme Stadt gerecht, die Inanspruchnahme von Waldflächen, auch wenn sie im Kontext mit Brachflächen entstanden sind, zu ersetzen.

Grundsätzlich wäre es städtebaulich möglich, durch die Verkleinerung des Wohngebietes die Eingriffe in Natur und Landschaft zu reduzieren. Dies hätte aber zur Folge, dass der vorliegende,

prägnante und städtebaulich qualitätsvolle städtebauliche Entwurf nicht mehr umgesetzt werden könnte. Zudem ergäben sich ungünstigere Verhältnisse zwischen Erschließungsaufwand und Nettobauland, was die Erschließung des Baugebietes weniger effizient gestalten würde. Zudem könnte nicht die gleiche Zahl an Baugrundstücke angeboten werden. Die vorhandene Nachfrage müsste daher an anderer Stelle befriedigt werden. Im Stadtteil Weitmar stehen aber keine anderen Wohnbaupotenziale zur Verfügung, deren Nutzung ohne Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden wären.

Hinsichtlich der Luftqualität sind, wie bereits unter Pkt. 4.5.4 angemerkt, bei der Berechnung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) im Rahmen der Luftreinhalteplanung für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 946 keine Grenzwertüberschreitungen im Sinne der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowohl im Jahresmittelwert als auch in der Anzahl an zulässigen Überschreitungen im Tagesmittelwert verzeichnet oder zu erwarten.

Auch klimatisch sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten (vgl. Kap. 4.5.4 und Umweltbericht).

Die Belastung setzt sich zusammen aus den Beiträgen aus dem Straßenverkehr, den Anteilen der übrigen Quellgruppen (Kleinf Feuerungsanlagen etc.) und der regionalen Hintergrundbelastung. Die Belastungskarten für Stickstoffdioxid und Feinstaub zeigen neben der Grenzwertüberschreitung auch Jahresmittelwerte an, bei denen eine Überschreitung der Tagesmittelwerte möglich ist. Auch diese Werte werden im Plangebiet nicht erreicht, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Kleinf Feuerungsanlagen der neuen Bebauung nach aktuellem Stand der Technik zu keiner erheblichen Zusatzbelastung oder Grenzwertüberschreitung führen werden.

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und vorhandener Bodenbelastungen wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erstellt. Aufgrund vorhandener Bodenbelastungen wird im Vorfeld einer geänderten Nutzung des Geländes eine Sanierung durch Abtrag der belasteten Böden erforderlich. Die Rahmenbedingungen des Aushubs werden in einem gesonderten Sanierungsplan dargestellt. Der Sanierungsplan stellt die Grundlage der auszuführenden Arbeiten dar, die Einhaltung der beschriebenen Vorgehensweise wird im Rahmen einer gutachterlichen Begleitung der Arbeiten überwacht und dokumentiert.

Im Bebauungsplan werden im Übrigen entsprechende Kennzeichnungen/Hinweise aufgeführt, dass die Erdarbeiten aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Nach Durchführung der Maßnahmen ist der Wirkungspfad Boden-Mensch sicher unterbrochen, und es ist eine uneingeschränkte Nutzung als Wohnbaufläche möglich.

8.6 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Demnach weist der Vorhabenbereich grundsätzlich eine Bedeutung als Lebensraum europarechtlich geschützter Arten auf. Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung wurde eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung (ASP II) durchgeführt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung des Bebauungsplans zu Betroffenheiten von streng geschützten Arten (Zwergfledermaus, Kreuzkröte) führen kann. Im Untersuchungsgebiet konnten als streng geschützte Arten ausschließlich die Zwergfledermaus (jagende Individuen) sowie die Kreuzkröte als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen werden. Im Rahmen der Ausflugkontrollen wurden keine Quartiere von

Fledermäusen im vorhandenen Gebäude sowie an der im Gebiet befindlichen Natursteinmauer lokalisiert. Da jedoch in der Vergangenheit dort mehrfach Tiere gesichtet worden sind und eine Funktion als Winterquartier nicht ausgeschlossen werden kann, soll die Stützwand im November 2015 nochmals untersucht werden. Sollte in diesem Zuge eine Quartiersfunktion festgestellt werden, werden vor und bei Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sowohl vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) als auch eine ökologische Baubegleitung durchgeführt und entsprechende Ersatzquartiere geschaffen und angeboten werden.

Die im Plangebiet vorhandene Kreuzkröten-Population soll aus dem Plangebiet in ein geeignetes Ersatzhabitat umgesiedelt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung die Baustellenbereiche durch entsprechende Amphibiensperren gesichert, um ein erneutes Einwandern von Kreuzkröten-Individuen aus dem Umfeld des Vorhabenbereiches zu unterbinden und somit Tötungsdelikte auszuschließen.

8.7 Immissionsschutz

Der Belang des Schallschutzes ist bei der erforderlichen Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 1 Abs. 6 BauGB ein wichtiger Gesichtspunkt neben anderen Belangen zu verstehen.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen; er hat gegenüber anderen Belangen einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang. Bei allen Neuplanungen einschließlich der „heranrückenden Bebauung“ sowie bei Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastungen ist ein vorbeugender Schallschutz anzustreben.

Der Abstandserlass NRW 2007 formuliert aus Sicht der obersten Immissionsschutzbehörde Abstände, zwischen bestimmten gewerblichen Nutzungen zu schutzwürdigen Gebieten, die im Rahmen der Bauleitplanung im Sinne des § 50 BImSchG zu berücksichtigen sind. Die im Erlass genannten Schutzabstände beziehen sich im Bereich des Lärmschutzes auf Reine Wohngebiete i.S.d. § 3 BauNVO. Bei Betriebsarten, deren Abstand sich in erster Linie aus Lärmschutzgründen bildet, kann der Abstand bei der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten i.S.d. § 4 BauNVO um eine Abstandsklasse reduziert werden.

Die vom Abstandserlass erfassten Betriebsarten sind der Anlage 1 zu entnehmen. „Getränkegroßhandel“ wird dort nicht als eigene Betriebsart aufgeführt. Allerdings spricht einiges dafür, dass die unter Nr. 159 genannten „Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen“ auch Getränkegroßhandelsbetriebe erfassen. Demnach soll ein Abstand von 300 m zu Reinen Wohngebieten und 200 m zu Allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden.

Dieser Abstand wird durch das geplante Wohngebiet deutlich unterschritten. Dies stellt aber nicht per se einen Widerspruch zum Abstandserlass dar. Vielmehr ergibt sich aus der Unterschreitung der Bedarf, durch gutachterliche Prüfung die konkreten Auswirkungen der heranrückenden Wohnbebauung auf die vorhandenen Gewerbebetriebe zu überprüfen. Auf 2.4.2.1 des Abstandserlasses wird diesbezüglich verwiesen.

Im vorliegenden Fall wurde durch den TÜV Nord eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche sowohl die vorhandenen Betriebe als auch mögliche Erweiterungen derselben bewertet hat. Im Falle des Getränkegroßhandels konnte auf ein Lärmgutachten zurückgegriffen

werden, welches für ein beantragtes Erweiterungsvorhaben im Jahr 2010 erstellt wurde. Daher konnte hier auf konkrete Eigenschaften des Betriebs eingegangen werden.

Dem Gebot der Trennung konfliktärer Nutzungen steht aber das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gegenüber (§ 1 a Abs. 2 BauGB). In einem hochverdichteten Raum wie der Metropolregion Ruhr gibt es eine historisch gewachsene, enge Verflechtung von Gewerbe- und Wohnnutzungen, die häufig zur Unterschreitung von wie im Abstandserlass NRW empfohlenen Abständen führen. Dies stellt aber keinesfalls automatisch einen städtebaulichen Missstand dar. Vielmehr kann gerade diese räumliche Nähe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung, der Verkehrsvermeidung und der Schaffung von nachhaltigen Strukturen dienen. Allerdings sind die jeweiligen Immissionsauswirkungen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu prognostizieren und durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen negative Auswirkungen zu vermeiden.

Mit Hilfe eines Gutachtens wurde daher festgestellt, in welchem Ausmaß Nachteile oder erhebliche Belästigungen in dem festzusetzenden Wohngebiet durch die angrenzenden Gewerbebetriebe zu erwarten sind und welche Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen, damit keine nachteiligen Auswirkungen auf den jeweiligen Gewerbebetrieb entstehen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde nach Angabe des zuständigen Sachverständigen zur Beurteilung der Geräusche des angrenzenden Getränkegroßhandels bereits eine Maximalwertabschätzung der Geräuschemissionen auf der Grundlage der zuletzt genehmigten aber seinerzeit noch nicht realisierten Betriebserweiterung zugrunde gelegt. Danach werden die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Geräuschquellen der beiden angrenzenden Betriebe (Getränkegroßhandel und Kfz-Werkstatt) an den nächstgelegenen Immissionsorten der geplanten Wohnbebauung eingehalten. Im Außenwohnbereich der nächstgelegenen Wohnbebauung kommt es jedoch zu einer leichten Überschreitung des Immissionsrichtwertes. Diese kann durch aktive Lärmschutzmaßnahmen jedoch vermieden werden. Die Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und die Realisierung zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag sowie Auflagen im Baugenehmigungsverfahren gesichert. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm an der geplanten Wohnbebauung konnten im Rahmen dieser Untersuchung nicht festgestellt werden. Betriebserweiterungen wurden hierbei bereits berücksichtigt.

Auch unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung der Geräuschemissionen auf der Freifläche des Getränkegroßhandels in Höhe von 30 % bis 50 % kann nach den Gesetzmäßigkeiten der Pegeladdition davon ausgegangen werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte unter den genannten Bedingungen des Lärmgutachtens vom 20.01.2015 nach wie vor eingehalten werden können.

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend angepasst, dass angrenzende Wohnbebauung zurückgesetzt wurde und eine Lärmschutzwand vorgesehen ist. Nach Durchführung dieser Maßnahme werden die zulässigen Immissionsrichtwerte unter den genannten Bedingungen an der geplanten Wohnbebauung und den Außenwohnbereichen eingehalten bzw. zu einem großen Teil deutlich unterschritten.

Durch die heranrückende Wohnbebauung soll der Betrieb weder in seinem Bestand gefährdet, noch Betriebserweiterungen gegenüber den heutigen Rahmenbedingungen spürbar erschwert werden.

In unmittelbarer Nähe zu den Betriebsgrundstücken des Kfz- und Getränkebetriebes befindet sich bereits bestehende Wohnbebauung (u.a. Prinz-Regent-Straße Nr. 86, 86a, 86b bis 92a). Ob zusätzliche Erweiterungsabsichten des Getränkegroßhandels und anderer ansässiger Gewerbe-

betriebe zukünftig hierdurch bereits eingeschränkt werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

Die Stadt Bochum hat großes Interesse, dass die Gewerbebetriebe auch in Zukunft am Standort verbleiben können. Zugleich möchte sie die Flächenpotenziale der Innenentwicklung ausschöpfen. Auf § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB wird verwiesen. Demnach soll die Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung die Flächeninanspruchnahme reduzieren. Die Alternativen zur im Bebauungsplan vorgenommenen Nutzung wurden geprüft. So wurde die Ausweisung eines Mischgebietes am Rand zu den Gewerbenutzungen verworfen, da die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, auch wenn diese nicht wesentlich störend sind, zu potenziellen Einschränkungen der Wohnqualität im neuen Quartier führen würde; so wäre beispielsweise die Ausweisung einer Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich kaum möglich. Im Übrigen wären die Grundstücke am Ende eines Wohnquartiers für Gewerbenutzungen unattraktiv und kaum zu vermarkten. Ein weiteres Abrücken der Bebauung würde den zugrunde liegenden, prägnanten, stadtgestalterisch hochwertigen städtebaulichen Entwurf zerstören. Es müsste eine ganz neue städtebauliche Konzeption entwickelt werden. Zudem gingen Baulandpotenziale verloren, die durch Ausweisung an anderer Stelle kompensiert werden müssten, um die bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu befriedigen. Im Bereich Bochum-Weitmar sind aber derzeit keine gleichwertigen Ersatzflächen vorhanden, die kurzfristig zur Verfügung stehen würden.

Da aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens weder zu befürchten ist, dass die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigt werden, noch Betriebserweiterungen der Betriebe durch die neue Wohnbebauung konterkariert werden, ist die Ausweisung im Bebauungsplan abgewogen und entspricht einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Hinweise, dass die Ergebnisse des Gutachtens nicht sachgerecht sind, wurden weder im Rahmen der zweiten Behördenbeteiligung noch der öffentlichen Auslegung vorgebracht. Von Seiten der Gemeinsamen Unteren Umweltschutzbehörde wurden keine Bedenken gegen den aktuellen Bebauungsplanentwurf erhoben.

Die Einhaltung der im Abstandserlass empfohlenen Abstände wird daher zugunsten des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zurückgestellt. In einem hochverdichteten Raum wie der Metropolregion Ruhr gibt es eine historisch gewachsene, enge Verflechtung von Gewerbe- und Wohnnutzungen, die häufig zur Unterschreitung von Abständen wie im Abstandserlass NRW empfohlen, führen. Dies stellt aber keinesfalls automatisch einen städtebaulichen Missstand dar. Vielmehr kann gerade diese räumliche Nähe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung, der Verkehrsvermeidung und der Schaffung von urbanen, nachhaltigen Strukturen dienen. Allerdings sind die jeweiligen Immissionsauswirkungen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu prognostizieren und durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen negative Auswirkungen zu vermeiden.

Straßenverkehrsgeräusche gehen im Wesentlichen von der Straße „An der Holtbrücke“ aus, die am westlichen Plangebietsrand verläuft und weiter südlich in die Karl-Friedrich-Straße übergeht. Die Geräusche der übrigen Straßen in der Nachbarschaft können aufgrund des niedrigen Verkehrsaufkommens und der größeren Entfernungen vernachlässigt werden. Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen sicherzustellen, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

An drei geplanten Wohngebäuden unmittelbar an der Straße „An der Holtbrücke“ werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden in beiden Zeiträumen an den der Straße zugewandten Südwestseiten der drei straßennahen Häuser um 3 bis 5 dB(A) überschritten. An den nordwestlichen und süd-

östlichen Seiten dieser Wohnhäuser sind die Überschreitungen unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung mit maximal 1 dB(A) wesentlich geringer. An allen übrigen Wohnhäusern im Plangebiet sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor den Verkehrslärmimmissionen sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III) vorgesehen. Erforderlich ist danach der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II. Die heutzutage aus Gründen der Energieeinsparung eingebauten Fenster erfüllen in aller Regel diese Anforderungen.

Andere Lösungen zur Konfliktbewältigung werden demgegenüber zurückgestellt. Insbesondere ist eine Konfliktlösung durch Abstandhaltung verworfen worden. Um die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit am Rande der Neubebauung einhalten zu können, wäre ein Mindestabstand neuer Wohngebäude von 30 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Dies ist hier aber aus städtebaulichen Gründen keine gewünschte Option. Zur Straße An der Holtbrücke soll eine den Straßenraum fassende Bebauung entstehen und das derzeit minder genutzte Grundstück einer besseren Ausnutzung zugeführt werden. Insgesamt führt die Eckbebauung zu einer städtebaulichen Aufwertung des Einmündungsbereiches zur Karl-Friedrich-Straße. Auch eine Lärmschutzwand am Nordostrand der Straße kommt hier nicht in Betracht. Aufgrund der geplanten Geschosszahl und der erhöhten Lage der drei Wohnhäuser wären Wandhöhen von 4 m und mehr am Rande der Straße "An der Holtbrücke" erforderlich. Durch die erforderliche Zufahrt des Plangebiets zur Straße "An der Holtbrücke" zwischen der geplanten und der hier bereits bestehenden Bebauung wäre die Abschirmwirkung der Wand zudem wesentlich begrenzt. Da die Überschreitung der Orientierungswerte lediglich an einzelnen Fassaden von drei geplanten Wohngebäuden auftreten und an allen übrigen Gebäuden im Plangebiet die Orientierungswerte eingehalten werden, wird auf eine derartige Lärmschutzwand hier verzichtet. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Planung der Wohnhäuser auch Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ (Stellung und Gestaltung von Räumen, Anordnung von Wohn- und Schlafräumen und deren Fenstern) durchgeführt werden können.

Inwieweit sich Lärmauswirkungen durch die geplante Sanierung der Straße An der Holtbrücke zu den bestehenden Wohnhäusern ergeben, wurde ebenfalls untersucht. Die Berechnung ergab, dass durch den geplanten Um- / Ausbau der Straße "An der Holtbrücke" der Tatbestand der wesentlichen Änderung nicht erfüllt wird. Zwar kommt es an einzelnen Gebäudefassaden zu leichten Pegelerhöhungen von bis zu 1,3 dB(A), da die Zunahme aber unter 3 dB(A) bleibt und der Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird, entstehen keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen. An den meisten Gebäudefassaden kommt es sogar zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel von bis zu 3 dB(A). Grund hierfür ist die nach dem Umbau geringere Längsneigung der Straße und damit verbunden geringere Steigungszuschläge. Westlich der Straße ergeben sich zusätzliche Minderungseffekte durch die Verschiebung der Straßenachse in östlicher Richtung, wodurch sich der Abstand vom Immissionsort zum Emittenten vergrößert. Östlich der Straße ergeben sich durch die Achsverschiebung entsprechende Pegelzunahmen, die teilweise durch die geringeren Steigungszuschläge aufgefangen werden.

Vonseiten des Fußball- und des Beachvolleyball-Feldes, die sich in ca. 100 m Entfernung von der nördlichen Grenze des Plangebiets befinden, sind keine negativen Auswirkungen auf das Baugebiet zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden somit auch bei einer durchgehenden Nutzung während der Ruhezeit am Sonntagnachmittag eingehalten.

9. PLANINHALT

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Zudem sollen im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen zum Erschließungskonzept (öffentliche Straßen), zu Gebäudestellungen und zur gestalterisch-ökologischen Qualität des Wohnquartiers (z. B. Bauweise, Geschossigkeit, Dachformen, Baumpflanzungen, Gestaltung der Vorgärten) getroffen werden.

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung:

9.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt die Baugebiete im Geltungsbereich als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 9) fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzungen entsprechen der Lage des Plangebietes, dessen Umfeld ebenfalls überwiegend durch Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern charakterisiert ist. Zudem sind die Festsetzungen konform mit den Zielvorstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes, der das Gebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich/Wohnbaufläche darstellt.

Ziel der Planung ist, in Ansehung eines bestehenden Bedarfs an Wohnraum innerhalb der Stadt Wohnbauflächen auszuweisen.

Darüber hinaus ist es nicht Ziel der Planung, eine Einschränkung auf reine Wohnnutzungen vorzunehmen, sondern vielmehr auch nicht störende anderweitige Nutzungen zuzulassen. Der Wohncharakter dieses Gebietes muss dabei allerdings sofort ins Auge fallen. Gleichzeitig sind Nutzungsarten, die beispielsweise der Versorgung und der gesellschaftlichen Kommunikation dienen, sowie nicht störende Handwerksbetriebe ebenfalls zulässig.

Bei Neuplanungen müssen Wohngebiete generell sachgerecht in das Stadtgefüge eingepasst werden. Ein reines Wohngebiet wird u.a. geprägt durch besondere Anforderungen hinsichtlich der Wohnruhe, die zu seinem dauerhaft zu gewährleistenden Gebietscharakter beiträgt. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet nicht der städtebauliche Charakter eines reinen Wohngebietes.

tes, auch wenn nicht in allen Teilen alle in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen vorhanden oder zulässig sind. Reine Wohngebiete dienen in erster Linie dem Wohnen. Andere, in geringem Umfang zulässige Nutzungen müssen sich nach ihrem städtebaulichen Gewicht und ihren Auswirkungen der Wohnnutzung deutlich unterordnen und sind so nur ausnahmsweise zulässig. Schon geringe Belästigungen oder Störungen der Wohnruhe durch andere Nutzungen sind mit dem Gebietscharakter unvereinbar, da in einem reinen Wohngebiet durch die Planung eine besondere Wohnruhe garantiert wird. In allgemeinen Wohngebieten ist ein breiteres Spektrum an Nichtwohnnutzungen denkbar, was eine Nutzungsmischung insoweit zulässt, wie sie das Wohnen nicht stört.

Standortentscheidungen des Einzelhandels haben erhebliche Auswirkungen auf die gewachsenen Zentren und die Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. So wird sich die Ansiedlung eines Geschäftes innerhalb eines gewachsenen Zentrums in der Regel positiv auf dessen Angebotsvielfalt auswirken, die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in fußläufig gut erreichbarer Lage innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen deren Nahversorgung sicherstellen. Dagegen sind Ansiedlungen außerhalb gewachsener Zentren eine Fehlentwicklung, da sie Kaufkraft aus den zentralen Versorgungsbereichen abziehen und deren städtebaulichen Entwicklungsspielräume beeinträchtigen. Die räumliche Steuerung des Einzelhandels mit dem Ziel der Erhaltung und der Entwicklung der gewachsenen Zentrenstrukturen und der Gewährleistung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung für den täglichen Bedarf gehört daher zu den wichtigsten Aufgaben der Stadtentwicklung. Seit seinem Inkrafttreten 2006 hat sich der Masterplan Einzelhandel Bochum zu einem verlässlichen Planungsinstrument entwickelt. Der Masterplan ist Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung und wird bei Entscheidungen über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben herangezogen. Da sich das Wohngebiet außerhalb der im aktuellen Masterplan 2012 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche befindet, diese gleichwohl fußläufig erreichbar sind, besteht kein besonderer Versorgungsbedarf der Wohnbevölkerung im Plangebiet.

Für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO gibt es sehr differenzierte Vorgaben im Masterplan, die im Bebauungsplan nicht detailgetreu umzusetzen sind (keine Verkaufsflächenvorgaben im WA zulässig). Daher wird die allgemeine Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in eine Zulassungsfähigkeit als Ausnahme umgewandelt.

Die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke wird aufgrund der Konfliktrichtigkeit der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen und wohnungsnahen Sportanlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ebenfalls in eine Zulassungsfähigkeit als Ausnahme umgewandelt.

Die Errichtung einer Tankstelle und auch die Nutzung durch in der Regel flächenintensive Gartenbaubetriebe sind in der Regel mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar. Diese Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, da sie aufgrund ihres Störgrades, ihres Flächenbedarfes und ihrer Verkehrserzeugung im Bereich dieses Allgemeinen Wohngebiets nicht sinnvoll untergebracht werden können. Daher werden diese ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

9.1.2 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 bis WA 9 sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Begründung:

In den Baugebieten WA 6 bis WA 9 erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten. Mit dieser Festsetzung wird das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur in Bezug auf die Wohnform, d. h. die geplante Entwicklung eines durch Einfamilienhäuser geprägten Gebietes, erreicht. In den übrigen Baugebieten wird im Hinblick auf die geplante Entwicklung bzw. mögliche Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern auf eine derartige Festsetzung verzichtet.

9.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Damit werden zugleich wesentliche Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Planung gesetzt.

Für das Zustandekommen eines „qualifizierten Bebauungsplans“ ist die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Grundfläche (GR) als Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung notwendig. Eine Festsetzung zur „dritten Dimension“, d.h. zur Geschosshöhe (Z) oder zur Höhe baulicher Anlagen (H), ist zusätzlich dann erforderlich, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Bebauungsplan durch die Festsetzung von maximalen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ), die Höhe baulicher Anlagen oder der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß definiert. Ziel ist die Schaffung eines städtebaulichen Rahmens, der eine Umsetzung des Plankonzeptes garantiert und gleichzeitig Spielraum für mögliche kleine Anpassungsmaßnahmen lässt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

9.1.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Planzeichen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1:

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird als Höhe baulicher Anlagen 143,0 m über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß festgesetzt.

Planzeichen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2:

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird als Höhe baulicher Anlagen 139,5 m über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß festgesetzt.

Textliche Festsetzung:

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert als der oberste Abschluss der Dachhaut.

Für Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen) ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis zu 3,0 m zulässig.

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist Normalhöhen-null (NHN).

Begründung:

Die Höhenentwicklung der Gebäude im WA 1 und WA 2 soll mit Hilfe der Festsetzung von Gebäudehöhen geregelt werden. Die Höhenfestsetzung orientiert sich an den vorhandenen Wohnhäusern in der Umgebung und den topografischen Verhältnissen. Eine unerwünschte Überhöhung der Gebäude wird dadurch vermieden. Gleichzeitig kann eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts von drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss erreicht werden. Hierdurch soll der Eingangsbereich in das neue Baugebiet städtebaulich akzentuiert werden. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen) sind auf den Dachflächen zulässig und dürfen die Gebäudehöhe bis zu 3,0 m überschreiten.

9.1.3.2 Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO

Planzeichen:

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Textliche Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Garagengeschosse sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden. Soweit keine Geschosse darüber liegen, sind die Dächer der Garagengeschosse gemäß textl. Festsetzung 9.3 (hier unter Pkt. 9.1.11.3 Begrünung von Garagendächern) zu begrünen. Zugänge und Terrassen bleiben hiervon unberührt.

Begründung:

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,4 wird eine Überbauung von bis zu 40% der Grundstücksfläche ermöglicht. Die Festsetzung entspricht der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO für die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die GRZ bis zu 0,8 überschritten werden.

In den Wohngebieten WA 1 – WA 5 ist vorgesehen, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen. Die in diesen Baugebieten geplanten Mehrfamilienhäuser erfordern zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs aufgrund der städtebaulichen Situation eine bauliche Dichte, die auf dem zum Teil schmalen Eckgrundstück mit geringen Tiefen und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 gem. der Obergrenzen für die Bestimmung der Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO und auch unter Zugrundelegung der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50%, d. h. bis 0,6, nicht erreicht werden kann.

Tiefgaragen tragen erheblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei, da die Grundstücke nicht für Stellplätze überbaut oder befestigt, sondern als autofreie und begrünte Freiflächen at-

traktiv gestaltet werden können. Die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen wird auch dazu beitragen, dass das städtebaulich Erscheinungsbild des Quartiers sehr viel homogener gestaltet werden kann, als wenn die oberirdischen Anlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) mit ihren jeweiligen Zufahrten individuell hergestellt oder zu einem späteren Zeitpunkt baulich verändert werden. Damit werden auch die verkehrlichen Bedürfnisse befriedigt; darüber hinaus ist die Anbindung der Tiefgaragen an die neue Planstraße vorgesehen, die für die Abwicklung dieser Zusatzverkehre ausgelegt wird.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der GRZ ergeben sich aus der beschriebenen Qualität der vorgesehenen Bebauung. Auswirkungen auf Belichtung und Belüftung der umliegenden Gebäude sind nicht zu erwarten, da die Garagen unterirdisch angelegt werden. Als ausgleichende Umstände ist die Nähe dieser Baugebiete zu allgemein zugänglichen Grünbereichen zu nennen: Nördlich anschließend liegt der Freiraum Springorum, der aus dem Plangebiet direkt über einen Fuß- und Radweg zugänglich ist. So bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung und Belüftung gewahrt und entstehen diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

9.1.3.3 Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO

Planzeichen in den Wohngebieten WA 1 – WA 3 und WA 5:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 und WA 5 wird die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der GFZ von 1,2 entspricht der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Mit dieser Festsetzung wird die geplante höhere Baudichte ermöglicht und eine verträgliche Baudichte entsprechend dem städtebaulichen Konzept sichergestellt.

Planzeichen im Allgemeinen Wohngebiet WA 6:

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 wird die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.

Begründung:

In dem Baugebiet WA 6 wird eine reduzierte GFZ von 0,6 festgesetzt, durch die auf eine lockere, weniger massive Bauweise zum nördlichen Landschaftsraum hingewirkt wird.

Planzeichen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 7 – WA 9:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 7 - WA 9 wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Begründung:

In diesen Baugebieten wird eine reduzierte GFZ von 0,8 festgesetzt. Damit ist eine verträgliche Baudichte auch von Doppelhäusern und Hausgruppen entsprechend dem städtebaulichen Konzept sichergestellt.

9.1.3.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind übliche Geschosshöhen zu erwarten. Daher soll die Höhenentwicklung in den überwiegenden Baugebieten (WA 3 – WA 9) über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gesteuert werden.

Planzeichen im Wohngebiet WA 3:

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß (III) festgesetzt.

Begründung:

Das Wohngebiet WA 3 innerhalb des Erschließungsringes stellt eine prägende städtebauliche Lage dar. Dieser Teil des Plangebiets stellt zum einen das Ende der Zufahrtsachse dar und bildet gleichzeitig den Auftakt des ringförmigen Wohngebiets. Daher soll an dieser Stelle als städtebaulicher Akzent ein dreigeschossiges Wohngebäude entstehen. Diese Größenordnung fügt sich in die vorhandene Umgebung ein. Unter Berücksichtigung der gesunden Wohnverhältnisse wurde die Anzahl der Vollgeschosse dahingehend auf ein zwingendes Maß von 3 Vollgeschossen festgesetzt. Auch die bestehende Möglichkeit, ein weiteres zurückspringendes Staffelgeschoss zu errichten, stellt sich nicht als unverträglich dar. Damit kann zum einen die gewünschte städtebaulich formende Wirkung erzeugt werden und zum anderen wird dem nachbarlichen Umfeld ausreichend Rechnung getragen.

Planzeichen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 6 – WA 9:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 6 – WA 9 wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II) festgesetzt.

Begründung:

Diese maximale Begrenzung entspricht dem städtebaulichen Konzept und passt sich einer künftigen Einfamilienhausbebauung mit eher kleineren Bebauungsformen an. Wenn eine Geschosshöhe von beispielsweise 3,50 m (üblich sind Geschosshöhen von 2,75-3,0 m) zugrunde gelegt wird, dann würde die Gebäudehöhe bei 2 Vollgeschossen und Staffelgeschoss in etwa 10,50 m betragen. Dies entspricht den Höhenverhältnissen einer üblichen Einfamilienhaussiedlung.

Planzeichen im Wohngebiet WA 5:

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (III) festgesetzt.

Begründung:

In diesem Baufeld wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. drei begrenzt. Gegenüber den angrenzenden Baufeldern WA 4 wird hier die Geschossigkeit um ein Geschoss erhöht. Die Auswirkungen auf den Straßenraum sind hier aufgrund der eingerückten Lage untergeordnet. Mit dieser Festsetzung wird dem städtebaulichen Entwurf Rechnung getragen. Zum einen wird ein Bezug zum angrenzenden westlichen Baufeld WA 3 hergestellt, in dem ebenfalls drei Vollgeschosse zulässig sind, und zum anderen kann eine Staffelung der Geschossigkeit zu den angrenzenden Baufeldern WA 4 erzeugt werden, um letztlich auch Akzente in der Architektur zu setzen.

Textliche Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 9 ist bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdach ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn die Grundfläche die-

ses Geschosses max. zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt.

Begründung:

Der städtebauliche Entwurf sieht innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 7 und WA 9 einige Wohnhäuser mit Pultdach vor (im Wohngebiet WA 7 ca. 45 %, im Wohngebiet WA 9 ca. 30 %). Diese Wohnhäuser sollen ein zusätzliches Geschoss in der Art eines "Staffelgeschosses" erhalten. Staffelgeschosse müssen nach der BauO NRW allseitig von den Außenwänden zurückspringen und sind auch in allen Baugebieten grundsätzlich zulässig.

Für die vorgenannten Baugebiete soll jedoch bei den Wohnhäusern mit Pultdach die Außenwände des Staffelgeschosses konstruktionsbedingt mit der darunterliegenden Außenwand flächenbündig ausgebildet werden.

Daher wird ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss festgesetzt, mit der Einschränkung, dass dieses Geschoss max. 2/3 des darunter liegenden Geschosses einnehmen darf. Die Flächenbegrenzung erfolgt analog zum Staffelgeschoss nur mit dem einzigen Unterschied, dass die Gebäudeaußenwände nicht allseits zurückspringen müssen.

9.1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Planzeichen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5:

Offene Bauweise.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf gemäß § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO höchstens 50 m betragen. Die Längen der überbaubaren Grundstücksfläche liegen unter dieser Höchstgrenze, somit kann auch eine etwas dichtere Baustruktur zur Fassung des Straßenraums erreicht werden.

Für die Wohngebiete WA 6 bis WA 9 werden nachfolgend abweichende Bauweisen festgesetzt.

Textliche Festsetzungen:

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 6 und WA 9 wird eine abweichende Bauweise mit seitlichem Grenzabstand analog zur offenen Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf im WA 6 und WA 8 16 m und im WA 7 und WA 9 25 m nicht überschreiten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 8 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise innerhalb der Baugebiete WA 6 – WA 9 werden die äußeren Abmessungen der Gebäude begrenzt, um das Planungsziel zur Herstellung einer kleinteiligen Einfamilienhausstruktur und einer lockeren Bauweise zu erreichen.

Innerhalb der Wohngebiete WA 7 und WA 9 darf die Länge der Gebäude das Maß von 25 m nicht überschreiten, um so auch die Errichtung von Reihenhauszeilen zu ermöglichen. Gleichzeitig wird durch die Beschränkung von max. 25 m Gebäudelänge im Gegensatz zu einer offenen Bauweise, in der Baulängen bis zu 50 m zulässig sind, die übermäßige Längenausdehnung einer Zeilenbebauung vermieden.

Für die Wohngebiete WA 6 und WA 8 ist eine Gebäudelänge von max. 16 m zulässig. Damit besteht die Möglichkeit zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

9.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem Gebäude errichtet werden dürfen; außerhalb dieser Fläche dürfen lediglich Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen errichtet werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt und gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile können gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, ohne dass hierzu eine Bebauungsplanfestsetzung erforderlich ist.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4 – WA 7 und WA 9 werden über die zeichnerischen Festsetzungen (s. auch Nebenzeichnung) hinaus folgende textliche Festsetzungen getroffen:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 – WA 7 und WA 9 ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen (d. h. von der Erschließungsstraße abgewandten Seite) durch Terrassen und Wintergärten oder ähnliche Bauteile bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Diese dürfen eine Breite von max. 50 % der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Begründung:

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, die ein Zurücktreten der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen gegenüber dieser Abgrenzungslinie erlauben.

Durch die Beschränkung der festgesetzten Baufenstertiefen werden mögliche größere Vor- und Rücksprünge der vorderen Bauflucht, die den gewünschten geordneten Gesamteindruck stören würden, vermieden. Insgesamt orientieren sich Größe und Geometrie der überbaubaren Grundstücksflächen an den beabsichtigten Gebäudetypologien, verbunden mit einer angemessenen Flexibilität bei der späteren Anordnung auf dem Grundstück und der Gebäudegestaltung. Mit der vorgenommenen Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen besteht einerseits ausreichend Spielraum bei der Anordnung und Gestaltung der beabsichtigten Gebäudetypen, andererseits dient die Tiefenbeschränkung einer geordneten und regelmäßigen Anordnung der Baukörper entlang des Straßenverlaufs.

Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m wird grundsätzlich zugelassen, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen eine Breite von max. 50 % der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Die Überschreitungsmöglichkeiten dienen angesichts einer vergleichsweise geringen Tiefe der Baufenster einer angemessenen Flexibilität bei der Anordnung von gegenüber dem Hauptgebäude untergeordneten baulichen Anlagen und Bauteilen. Der städtebaulich wichtige erschließungsseitige Gestaltungseindruck bleibt durch die prägende Wirkung des Hauptgebäudes gewahrt.

Gem. §§ 23 Abs. S. 2 u. 16 Abs. 5 BauNVO werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 unterhalb der Geländeoberfläche überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die von den oberirdisch festgesetzten abweichen. Damit soll erreicht werden, dass z. B. die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage ermöglicht wird. Da die oberirdischen Baugrenzen aus städtebaulichen Gründen (s. oben) kleinere Baufenster festsetzen, kann bei den unterirdischen Baugrenzen ein großzügigeres Baufenster festgesetzt werden, weil ein unterirdisch zusammenhängendes Geschoss keine an dieser Stelle städtebaulich relevante Wirkung erzeugt.

9.1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO)

Für die Wohnbaugebiete werden folgende Festsetzungen getroffen:

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den ausgewiesenen Vorgartenbereichen unzulässig. Ausnahmsweise können begrünte Mülltonnenstandplätze gem. textl. Festsetzung unter Pkt. 9.2.6 zugelassen werden. Einfriedungen sind gem. textl. Festsetzung Pkt. 9.2.5 auszuführen. Zufahrten, Zugänge und Beleuchtungsanlagen sind zulässig.

Begründung:

Zugunsten eines gegliederten Straßenraums sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Vorgartenbereiche nicht zulässig. Die Freiheit zu individueller Gestaltung der Vorgartenzone durch bauliche Ergänzungen birgt die Gefahr einer chaotischen Vielfalt von Formen und Materialien sowie der Behinderung und Belästigung im nachbarschaftlichen Miteinander. Aus diesen Gründen werden keine Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgartenbereichen zugelassen. Zufahrten, Zugänge und Beleuchtungsanlagen bleiben hiervon unberührt.

Begrünte Mülltonnenstandplätze können ausnahmsweise zugelassen werden, da je nach Bauform des Gebäudes und Platzmangel oftmals keine anderen Standorte möglich sind. Sie sind jedoch zur Wahrung eines geordneten Straßenbildes zu begrünen.

9.1.7 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 12, § 21a BauNVO)

Textliche Festsetzungen:

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, oberirdische Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen in den ausgewiesenen Vorgartenbereichen nicht zulässig. Zufahrten und Zuwegungen bleiben hiervon unberührt.

Oberirdische Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 zulässig.

Begründung:

Innerhalb der Baugebiete WA 1 - WA 5 soll der ruhende Verkehr weitgehend in Tiefgaragen untergebracht werden. Die im Einmündungsbereich zum neuen Wohngebiet vorgesehenen Mehrfamilienhäuser entlang der Straße „An der Holtbrücke“ und östlich davon am Beginn des Erschließungsringes erfordern zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs aufgrund der städtebaulichen Situation eine Tiefgarage. Tiefgaragen tragen erheblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei, da die Grundstücke nicht für Stellplätze überbaut oder befestigt, sondern als autofreie und begrünte Freiflächen attraktiv gestaltet werden können. Die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen wird auch dazu beitragen, dass das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild des Quartiers sehr viel homogener ausgeführt werden kann, als wenn die oberirdischen Anlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) mit ihren jeweiligen Zufahrten individuell hergestellt oder zu einem späteren Zeitpunkt baulich verändert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Wohngebieten WA 1 - WA 5 lassen ausreichend Spielraum zur Anordnung von Tiefgaragen. Die Dächer der Garagen/Tiefgaragen sind gemäß der Festsetzung 9.1.10.3 zu begrünen.

Zugunsten eines gegliederten Straßenraums werden Garagen, oberirdische und überdachte Stellplätze innerhalb der ausgewiesenen Vorgartenbereiche nicht zugelassen. Die Zufahrten und Zuwegungen sind hiervon ausgenommen. Der Straßenraum soll in erster Linie durch die Hauptgebäude und die begrünten Grundstückseinfriedungen gebildet werden. Hervorspringende untergeordnete Bauteile beispielsweise könnten zu Beeinträchtigungen führen.

Im östlichen Plangebiet innerhalb des Wohngebietes WA 9 sind angrenzend an die öffentliche Grünfläche oberirdische Gemeinschaftsgaragen zur privaten Nutzung geplant und somit Teil des städtebaulichen Konzepts. Die Lage wurde in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 9 entsprechend ausgewiesen.

9.1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zeichnerische Festsetzung:

Die Verkehrsfläche der Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereichs berücksichtigt die Bedürfnisse der hier geplanten Wohnnutzung und der potenziellen Nutzergruppen (Familien mit Kindern) nach einem möglichst ungestörten, verkehrssicheren und kinderfreundlichen Wohnumfeld. Mit der Festsetzung wird die Voraussetzung geschaffen, im Rahmen der baulichen Ausgestaltung z.B. eine Mischverkehrsfläche anzulegen und auch einen verkehrsberuhigten Bereich gem. Straßenverkehrsordnung (StVO) anzuordnen.

Innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereichs müssen Fahrzeugführer mit Schrittgeschwindigkeit fahren und dürfen Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig, müssen Fahrzeugführer warten. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt. Gewünscht ist ein gleichberechtigtes verkehrssicheres Nebeneinander.

Für den ovalen Teil der Planstraße wurde eine Querschnittsbreite von 6,50 m und für den westlichen Zufahrtbereich entlang der vorhandenen Wohnhäuser von 7,0 m gewählt. Damit werden alle üblichen Fahrzeugbewegungen und zugleich eine Straßenraumgestaltung mit verkehrsberuhigtem Charakter ermöglicht.

Zeichnerische Festsetzung:

Die Verkehrsfläche zweier Teilflächen wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg bzw. Fußweg festgesetzt.

Zwischen der Ringstraße und dem nördlich des Plangebiets verlaufenden Springorum-Radweg ist eine Verbindung vorgesehen, die als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt wird. Diese kann auch als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge genutzt werden (Breite 6,00 m).

In Verlängerung der Achse der zuvor genannten Fuß- und Radwegeverbindung in südlicher Richtung wird eine Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass eine Anbindung des Plangebietes künftig auch in südlicher Richtung möglich ist. Aufgrund der topografischen Verhältnisse kommt hier allerdings nur ein Fußweg in Betracht. Der Ausbau dieses Weges soll zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit der Entwicklung der südlich angrenzenden Teilfläche erfolgen.

9.1.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zeichnerische Festsetzung:

Im Westen der Planstraße werden vor der Einmündung in die Straße An der Holtbrücke zwei Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Begründung:

Damit unmittelbar vor der Einmündung in die Straße An der Holtbrücke keine Grundstückszufahrten angelegt werden, die sich in Bezug auf die Verkehrssicherheit negativ sowohl auf die Einbiegevorgänge in die Planstraße als auch für auf Ausfahrer aus den Grundstückszufahrten auswirken, werden zwei kurze Bereiche festgesetzt, an denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind.

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

Festsetzung:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Flächen GFL 1

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit der Kennzeichnung "GFL 1" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Vor Beginn von jeglichen Bauarbeiten/Baustelleneinrichtungen sowie des Überfahrens mit Schwerlastverkehr ist der zuständige Leitungsträger der Erdgashochdruckleitung zu unterrichten und in die Planungen einzubinden.

Begründung:

Innerhalb dieser Flächen verläuft die Erdgashochdruckleitung L.-Str. 5020. Diese Leitung ist in einem Schutzstreifen von 6,0 m Breite (jeweils 3,0 m rechts und links der Achse der Leitung) von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Das Lagern von Mutterboden, sonstigem Bodenabtrag oder sonstigen Materialien ist im Schutzstreifen grundsätzlich nicht gestattet. Gleichwohl wird es im Rahmen der Bodensanierungen zwangsläufig zu Bodenveränderungen kommen. Vor Beginn von jeglichen Maßnahmen im näheren Umfeld ist daher der zuständige Leitungsträger der Erdgashochdruckleitung zu unterrichten und in die Planung einzubinden, damit alle nötigen Sicherheitsmaßnahmen getroffen werden können.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes erging eine Stellungnahme des Leitungsträgers, dass die vorgenannte Erdgashochdruckleitung zu gegebener Zeit außer Betrieb genommen werden soll. Nach Außerbetriebnahme der Leitung kann die GFL-Festsetzung entfallen.

Festsetzung:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Flächen GFL 2

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit der Kennzeichnung "GFL2" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bochum zu belasten. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung mit Ausnahme von transportablen Fertiggaragen freizuhalten. Maßnahmen zur Bepflanzung sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum abzustimmen. Das Geh- und Fahrrecht beschränkt sich dabei auf einen 4,0 m breiten Streifen entlang der südlichen Grenze zum Zwecke der Unterhaltung.

Begründung:

Die anfallenden Niederschlagsabflüsse sollen gedrosselt ortsnah in den Marbach eingeleitet werden. Als Regenrückhalteanlage ist ein Regenrückhaltekanal (RRK) mit Durchmessern DN 1000 und 1600 mm geplant. Der Kanal, der größtenteils im öffentlichen Straßenraum verlaufen soll, durchquert die festgesetzte Wohnbaufläche in östlicher Richtung. Für die künftige Unterhaltung dieses Kanals ist ein Schutzstreifen von 10 m erforderlich (jeweils 5 m links und rechts von der Achse des Kanals). Die Fläche ist von Bebauung mit Ausnahme von Fertiggaragen freizuhalten. Die Flächen müssen zur Unterhaltung oder bei Neuverlegung der Leitungen zugänglich sein bzw. freigeräumt werden. Für die Unterhaltung des östlich außerhalb des Plangebiets geplanten angrenzenden Drosselbauwerks reicht ein 4,0 breiter Streifen zur Befahrung aus. Die geplanten Maßnahmen zur Bepflanzung müssen mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum abgestimmt werden.

9.1.11 Pflanzmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB)

9.1.11.1 Öffentliche Grünflächen -extensive naturnahe Grünanlage-

Festsetzung:

Die öffentliche Grünfläche ist als extensive Magerwiese und als naturnahe Spielwiese anzulegen. Die Einsaat hat mit einem gebietsheimischem Saatgut aus dem Nordwestdeutschen Tiefland mit einer Saatgutmischung (z. B. Blumenrasen, Kräuterrasen) zu erfolgen. Vor Einsaat der Fläche ist die neue Deckschicht (aufgrund der vorausgegangenen Altlastensanierung) mit Schotter/Kies und Sand so vorzubereiten, dass sie einem Magerstandort entspricht. Die extensive Pflege erfolgt angepasst an die Saatgutmischung. Das Schnittgut ist abzufahren.

Die weitere Ausgestaltung der Fläche ist unter Hinweis dem Pkt. 9.5.5 zu entnehmen.

Die aufgeführten Gehölze gelten als Anregung und müssen nicht vollständig und der Flächengröße entsprechend gepflanzt werden.

Gehölzauswahlliste:

- Großfruchtige Felsenbirne (*Amelanchier lamarkii* "Balleriana")
- Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Scheinquitte (*Chaenomeles japonica*)
- Quitte (*Cydonia oblonga*)
- Hundsrose od. andere heimische Rosenarten mit Hagebuttenfrüchten (*Rosa canina*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
- Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
- Jostabeere (*Ribes x nidigrolaria*)
- Himbeere (*Rubus ideacus*) Kulturformen
- Brombeere (*Rubus fruticosus*) Kulturformen
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Eberesche (*Sorbus* und Verwandte)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Maibeere (*Lonicera caerulea*)
- Apfelbeere, schwarzfrüchtig (*Aronia melanocarpa*)

- *Mispel (Mespilus germanica)*

Begründung:

Aufgrund der angestrebten uneingeschränkten Nutzung durch die Allgemeinheit wird die Freifläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie kann gleichzeitig als naturnahe Spielfläche genutzt werden. Die Zweckbestimmung "Spielwiese" schließt eine spielerische und spielähnliche Nutzung der Fläche im Rahmen der üblichen Erholungsnutzung ein, nicht jedoch die Errichtung von Spielplätzen für Kinder und Jugendliche. Weitere Spielplatzflächen sind in der Nähe des Plangebiets vorhanden. Gleichzeitig werden mit dieser Festsetzung Kompensationsmaßnahmen festgeschrieben. Niederwüchsige Wiesen sind in der Regel mind. 3 bis 5 mal im Jahr zu mähen.

9.1.11.2 Anpflanzen von Bäumen

Festsetzung:

Anpflanzen von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 25 standortgerechte, klein- bis mittelkronige Laubbäume in der Pflanzqualität "Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm" zu pflanzen. Die Baumbeete müssen mindestens 2 m x 3 m groß sein und sind mit einer Oberfläche aus Dolomitsand oder gleichwertigem Material zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Es sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

Pflanzempfehlung Straßenbäume (mittelkronige Laubbäume):

- *Acer campestre "Huibers Elegant", Höhe: 6-10 m*
- *Acer platanoides "Fairview", Höhe: 13-15 m*
- *Acer rubrum "Scanlon", Höhe: 10-12 m*
- *Prunus padus "Albertii", Höhe: 6-8 m*

Begründung:

Die Festsetzung wird zum Zweck der Straßenraumgestaltung getroffen, und um die Erschließungs- und Verkehrsflächen ökologisch aufzuwerten. Die genaue Lage der anzupflanzenden Bäume bleibt der weiteren Entwurfs- und Straßenausbauplanung vorbehalten, um angemessene Spielräume bei der Realisierung der Baugebiete zu ermöglichen.

Festsetzung:

Anpflanzen eines Solitärbaumes

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist ein Solitärbaum in der Pflanzqualität "Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang min. 30 – 35 cm", Stammhöhe mind. 4 - 5 m hoch anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Es sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

Pflanzempfehlung als Solitärbaum als heimische Arten (keine Zuchtformen, da Priorität als Bienenweide und Nektarspender).

- *Winterlinde (Tilia cordata) Höhe: 15-25 m*
- *Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) Höhe: 10-12 m*
- *oder andere standortgerechte heimische Laubbäume 2. Ordnung*

Begründung:

Die Festsetzung wird zum Zweck der Straßenraumgestaltung getroffen und dient zugleich der ökologischen Aufwertung. Der Standort des Baumes liegt in der Achse des ellipsenförmigen Wohngebiets und bildet gleichzeitig den Abschluss der westlichen Zufahrt in das Plangebiet.

9.1.11.3 Begrünung von Garagendächern

Festsetzung:

Dächer von Garagen/Gemeinschafts- und Tiefgaragen (Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung) sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindestdicke der Substratschicht beträgt für die Dachbegrünung von Garagen und Gemeinschaftsgaragen 8 cm und für die Dachbegrünung von Tiefgaragen 25 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Terrassen und Zuwegungen sowie verglaste Flächen und technische Aufbauten.

Bei extensiven Dachbegrünungen sind artenreiche buntblühende, rasenbildende Arten, die Extremstandorte tolerieren, zu verwenden. Für eine artenreiche Dachbegrünung (im Vergleich zu einer ausschließlich nur mit Sukkulenten besetzten) ist eine stärkere Substratschicht erforderlich. Zusätzlich können zur schnelleren Begrünung Sedumsprossen und einjährige Arten eingebracht werden. Der Kräuter- und Gräseranteil sollte jeweils zu beiden Teilen 50% betragen. Absonnige Dachflächen sind mit schattenverträglichen Pflanzeinsaaten oder Flachballenpflanzen (vorgezogene Stauden) zu begrünen.

Begründung:

Die Bepflanzung der Garagen/Gemeinschafts- und Tiefgaragen führt zu einer landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen und verbessert die Wohnsituation im Umfeld. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung von Regenwasser, der Oberflächenabfluss wird reduziert und trägt damit zu einer Entlastung der Vorflut bei. Darüber hinaus wird durch die verminderte Aufheizung und vermehrte Staubbildung das Kleinklima günstig beeinflusst. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, Regenwasserversickerungsanlagen oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in einem bebauten Gebiet gemildert und so verhindert, dass dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung kühle Luft zum Austausch entzogen wird. Das Ziel ist, eine möglichst flächendeckende Dachbegrünung zu erreichen.

9.1.11.4 Begrünung der Lärmschutzwand

Festsetzung:

Begrünung der Lärmschutzwand

Die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand ist zu begrünen. Abhängig davon, wie die Lärmschutzwand in Material ausgestaltet wird, sind geeignete Arten an Kletterpflanzen zu wählen, die mit oder ohne Rankgerüst vorgesehen werden können.

Generell gilt:

- *Die Bepflanzung ist auf Platzangebot und Standortbedingungen abzustimmen.*
- *Die Pflanzung ist so konzipieren, dass sie mindestens 75% der Wandfläche dauerhaft bedeckt.*
- *Ausfälle sind nachzupflanzen.*
- *Mindestbreite des Pflanzstreifens (Erdreich): 0,5 m*

- *Pflanzabstände: Der Richtwert für Pflanzabstände bei Kletterpflanzen beträgt grundsätzlich 1 m.*
- *Der Abstand (Tiefe) vom Pflanzfuß zur Schallschutzwand beträgt in der Regel 0,5 m. Je nach Unterbau des Lärmschutzwandfundamentes ist ein größerer Abstand erforderlich.*

Begründung:

Neben der gestalterischen Wirkung kommen der Lärmschutzwandbegrünung lufthygienische und stadtoökologische Funktionen zu. Lärmschutzwände aus Metall sind hier eher abzulehnen, da sie sich nicht zur Begrünung mit Kletterpflanzen eignen, da die Temperaturen von metallenen Oberflächen bei den Pflanzen zu Verbrennungen bzw. Erfrierungen führen können. Derartige Lärmschutzwände werden besser mittels Sträuchern, Stauden und Bäumen begrünt.

9.1.11.5 Anpflanzen von Hecken

Festsetzung:

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 6 – WA 9 und innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind entlang der ausgewiesenen Signatur heimische und standortgerechte Hecken zu pflanzen. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune untergeordnet zulässig. Die Zäune müssen sich von den öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünfläche sowie der GFL 1-Fläche aus gesehen hinter der Hecke befinden.

Die Hecken können als regelmäßig geschnittene Hecken (s. g. Formschnitthecken) aber auch als freiwachsende Wildhecken gepflanzt werden.

Die Gehölzauswahlliste ist der Festsetzung unter Pkt. 9.2.5 -Vorgärten/Einfriedungen- zu entnehmen.

Begründung:

Die Festsetzung dient zur Einfassung der geplanten Wohnbebauung, als Grünzäsur entlang der freizuhaltenden Leitungstrasse / Wegeverbindung und zugleich der ökologischen Aufwertung.

Die Freiheit zu individueller Gestaltung der Einfriedungen durch bauliche Ergänzungen birgt die Gefahr einer chaotischen Vielfalt von Formen und Materialien sowie der Behinderung und Belästigung im nachbarschaftlichen Miteinander.

9.1.12 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Das Plangebiet ist weitgehend eben und wird im Westen von der Straße "An der Holtbrücke" begrenzt. Im Osten endet das Plangebiet am Gewerbegebiet "Prinz-Regent". Hier liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet das Gelände eines Getränkegroßmarktes und eine kleinere Kfz-Werkstatt. Straßenverkehrsgeräusche gehen im Wesentlichen aus von der Straße "An der Holtbrücke", die am westlichen Plangebietsrand verläuft und weiter südlich in die Karl-Friedrich-Straße übergeht. Die Geräusche der übrigen Straßen in der Nachbarschaft können aufgrund des niedrigen Verkehrsaufkommens und der größeren Entfernungen vernachlässigt werden.

Die einwirkenden Immissionen aus den benachbarten Gewerbebetrieben sowie von dem Straßenverkehrslärm wurden gutachterlich geprüft und bewertet.

Bei den Straßenverkehrsgeräuschen wurden für drei geplante Wohngebäude unmittelbar an der Straße "An der Holtbrücke" Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-2 festge-

stellt. Nach Abwägung anderer Maßnahmen wurde hier ein passiver Schallschutz (Lärmpegelbereich III) durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 an den betroffenen Fassaden vorgeschlagen. Die heutzutage aus Gründen der Energieeinsparung eingebauten Fenster erfüllen in aller Regel die Anforderungen.

Durch die Geräusche der Gewerbeanlagen (Kfz-Werkstatt und Getränkegroßhandel inkl. der geplanten Erweiterung) kann es zu Überschreitungen auf den Außenwohnbereichen an den unmittelbar angrenzenden geplanten Wohngebäuden kommen. Zum Schutz der Außenwohnbereiche wird die Errichtung einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand (beispielsweise Gabionenwand) an den angrenzenden Grundstücken festgesetzt, die ein Schalldämmmaß $R_w \geq 10$ dB aufweisen muss.

Die entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden in dem Bebauungsplan übernommen (siehe unten).

9.1.12.1 Passiver Lärmschutz

Festsetzung:

An Gebäudefronten in den eingetragenen Lärmpegelbereichen sind bei Neu-, Um- oder Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie jeweils die folgenden Schalldämmmaße aufweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß $R_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

(Auszug aus der DIN 4109, Stand: Nov. 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V.; zu beziehen bei: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin; einsehbar beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Bochum)

Bei Aufenthaltsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend Lärmpegelbereich IV aufweisen, ist durch bautechnische Maßnahmen für eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, Bauform, Gebäudeausrichtung) geringere Beurteilungspegel vor den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden. Die Lärmpegelbereiche sind in dem Bebauungsplan bezeichnet.

Ausnahmen von den zum Schallschutz vor Lärm getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

9.1.12.2 Lärmschutzwand

Festsetzung:

Im Abschnitt zwischen den Punkten A, B, C und D ist eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand z. B. Gabionenwand (bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche) zu errichten und gemäß textl. Festsetzung unter dem Pkt. 9.1.11.4 zu begrünen. Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämmmaß $R_w \geq 10$ dB aufweisen.

9.2 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 BauGB werden durch örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW ergänzt. Ziel dieser Festsetzungen ist die gestalterische Integration der baulichen Anlagen in das örtliche Umfeld sowie die Entwicklung eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des Wohnquartiers. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche und maßvolle Mindestanforderungen an die Gestalt der Gebäude gestellt werden, ohne die Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer übermäßig einzuschränken.

9.2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen

Festsetzung:

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, -aufbauten (Dachgauben) und -einschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie der Ausbildung von Traufe und First einheitlich zu gestalten.

Begründung:

Doppelhaushälften sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) sind in der Regel eigentumsrechtlich getrennt. Sie bilden jedoch einen gemeinsamen Gebäudekörper und sind daher gestalterisch als Einheit anzusehen und auch als solche zu gestalten. Mit dieser Festsetzung sollen gestalterische Brüche vermieden und eine einheitliche Gestaltung der Siedlung erreicht werden.

9.2.2 Dachform und Dachneigung

Festsetzung:

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Begründung:

Dachflächen machen einen Großteil des gestalterischen Eindruckes eines Gebäudes aus und prägen damit zugleich das Gesamtbild des neuen Wohngebietes und dessen Umgebung. Um diesem Aspekt im Spannungsfeld zwischen individueller gestalterischer Freiheit und einem harmonischen Gesamtbild des Wohngebietes Rechnung zu tragen, werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung aufgenommen.

9.2.3 Dacheindeckung

Festsetzung:

Dachsteine, Dachziegel und Metaldächer werden nur in den Farben rot, rotbraun, schwarz, grau und anthrazit zugelassen. Dacheindeckungen mit reflektierender Gla-

sur sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Für Flachdächer und untergeordnete Bauteile sind anderweitige Abdeckungen zulässig (siehe Dachbegrünungen). Wärmesolarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Begründung:

Da Dachflächen, wie bereits unter den Pkt. 9.2.2 dargestellt, einen Großteil des gestalterischen Eindruckes eines Gebäudes ausmachen und zugleich das Gesamtbild des neuen Wohngebietes sowie dessen Umgebung prägen, werden ebenso Festsetzungen zur Dacheindeckung getroffen.

Als Farbtöne für die Dacheindeckungen werden in Anlehnung an die Dachfarben in der näheren Umgebung und entsprechend der Zielsetzung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Baugebiets nur die Farben rot, rotbraun, schwarz, grau und anthrazit zugelassen. Um unerwünschte Blendwirkungen auszuschließen, ist glasiertes oder anderes reflektierendes Bedachungsmaterial unzulässig. Zur Förderung der regenerativen Energien ist die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Wärmesolarkollektoren im Plangebiet generell zulässig.

9.2.4 Dachgauben und Dachaufbauten

Festsetzung:

Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser) und Dacheinbauten (Dacheinschnitte, Dachflächenfenster) sind in ihrer Summe bis maximal 50 % der Trauflänge/Firstlänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachüberstände werden nicht zur Trauflänge/Firstlänge gerechnet. Diese Baukörper müssen mit ihrem oberen Abschluss einen vertikalen Abstand von mindestens 1,00 m zum oberen Dachabschluss und einen Abstand von mindestens 1,25 m zu den seitlichen Gebäudeaußenwänden einhalten. Sie müssen mit Ausnahme der Zwerchhäuser um mindestens 1,00 m horizontal gemessen hinter die darunter liegende Außenwand zurücktreten; die Dachfläche muss unterhalb durchlaufen.

Folgende Definitionen werden zugrunde gelegt:

Dachaufbauten (Dachgaube, Zwerchhäuser) im Sinne dieser Vorschrift sind Baukörper, die über die Grundform eines geneigten Daches hinausragen, mit Ausnahme von technischen Dachaufbauten.

Dachgauben sind Dachaufbauten, die von der darunter liegenden Außenwand zurückgesetzt sind.

Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, deren vordere Außenwand in der Hauptflucht der Gebäudeaußenwand verläuft.

Begründung:

Durch Gestaltung der Dachfläche bietet sich zum einen die Möglichkeit die Gliederung des Hauses nach außen ablesbar zu machen; Aus- oder Einbauten am Dach haben also architektonisch-gestaltende Funktion; auf der anderen Seite dienen sie aber auch der Wohnraumvergrößerung oder -belichtung.

Durch die Festsetzungen zu den Dachaufbauten und -einbauten soll einerseits eine gestalterische „Überladung“ und Zergliederung der Dachflächen vermieden und eine gestalterisch eindeutige Zuordnung der Dachaufbauten zu den Dachflächen erzielt werden. Andererseits soll jedoch auch der Nutzung von Dachgeschossen Rechnung getragen werden.

9.2.5 Vorgärten und Einfriedungen

Festsetzung:

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze und notwendigen Wege (Hauszugang) unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Gartenflächen zu unterhalten.

Die Grundstückseinfriedungen sind in den ausgewiesenen Vorgartenbereichen nur als heimische und standortgerechte Hecken- oder Strauchpflanzung bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zu pflanzen. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune untergeordnet zulässig. Die Zäune müssen sich von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen hinter der Hecke befinden.

Die Hecken können als regelmäßig geschnittene Hecken, s.g. Formschnitthecken aber auch als freiwachsende Wildhecke gepflanzt werden. Es sind kleinwüchsige Sträucher auszuwählen, wie nachfolgend beispielhaft angegeben.

Gehölzauswahlliste für Wildhecken:

- Wildrosen (z.B. *Rosa canina*) diverse Arten
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Beerensträucher als gemischt bunte Beereobsthecke:
Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Jostabeere (*Ribes x nidigrolaria*)
- Mannsblut (*Hypericum androsaeum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Gehölzauswahlliste für heimische Formschnitthecken:

- Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Liguster (*Ligustrum vulgaris*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Eibe (*Taxus baccata*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

Begründung:

Gut gestaltete und begrünte Vorgärten sind wichtige Gestaltungselemente in kleinteilig strukturierten Wohngebieten, die darüber hinaus das Erscheinungsbild des Straßenraums wesentlich beeinflussen. Bis auf die für die Erschließung des Grundstücks notwendigen Wege, Zufahrten und Stellplätze sind daher die Vorgartenflächen (in der Regel Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) zu begrünen und dauerhaft als Gartenflächen zu unterhalten. Da ebenfalls zulässige Wildhecken wesentlich breiter werden können als Formschnitthecken, benötigen sie mehr Platz auf dem Gartengrundstück. Dieses ist durch die Breite der Vorgartenbereiche und die Beschränkung auf kleinwüchsige Sträucher berücksichtigt.

Die Vorgartenbereiche sind im Bebauungsplan eindeutig als Signatur dargestellt.

Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes und aus ökologischen Gründen Einfriedungen nur als heimische und standortgerechte Hecken in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig sein. Eingebunden in

diese Hecken, d.h. so angeordnet, dass sie im Straßenraum nicht in Erscheinung treten, können auch Maschendraht-, Drahtgitter- oder ähnliche Zäune zugelassen werden.

9.2.6 Eingrünung von Mülltonnenstandplätzen

Festsetzung:

Mülltonnenstandplätze sind innerhalb der Vorgartenbereiche mit den Hecken der Einfriedungen einzugrünen. Anstelle der Heckenpflanzung kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen. Zulässig sind zudem Müllboxen mit Gründach (Bausysteme mit Pflanzwanne).

Begründung:

Sichtbare Mülltonnenstandorte hinterlassen oftmals einen prägenden negativen Eindruck eines Straßenraums und können den Grüncharakter des Wohnviertels beeinträchtigen. Zur Steigerung der gestalterischen Qualität des Wohngebiets sind Mülltonnenstandplätze daher einzugrünen.

9.3 Kennzeichnungen

9.3.1 Bergbau

Kennzeichnung:

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Das Planungsvorhaben liegt über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Grubenfeldern "Prinz-Regent" und "Dahlhausen". Heutiger Eigentümer beider Bergwerksfelder ist die E.ON AG Immobilien/Montan, Essen.

Auf Grundlage eines durchgeführten Erkundungsprogramms ist für die untersuchte Fläche des ehemaligen Bahnhofes Weitmar nicht von negativen bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus nicht dokumentiertem, flächenhaftem Kohleabbau in den Flözen Helene, Luise, Angelika, Dickebank und Dünnebank sowie weiteren auf dem Grundstück ausstreichenden Flözen auszugehen.

Der gekennzeichnete Luftschacht auf dem Hasenwinkel-Himmelscroner-Erbstollen hingegen ist lediglich mit Lockermaterial verfüllt. Diese Art der Sicherung entspricht nicht dem heutigen Stand der Technik, so dass jederzeit mit einem Abgehen der Füllsäule zu rechnen ist. Beim Eintritt eines solchen Ereignisses können Setzungen, Sackungen bis hin zu einem Einbrechen der Tagesoberfläche in der näheren Umgebung des Schachteinstieges nicht ausgeschlossen werden. Zur Abwehr des sich ergebenden Gefährdungspotenzials ist eine Sicherung des Luftschachtes für den einwirkungsrelevanten Abschnitt vorzunehmen. Die Vorhabenausführung ist durch einen von der Bezirksregierung Arnsberg öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Einwirkungen des tages- und oberflächennahen Altbergbaus auf die Tagesoberfläche aus dem Geschäftsfeld des Markscheidewesen / der Bergschadenkunde fachgutachterlich zu begleiten.

Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit den Bergwerksfeldeigentümern Kontakt aufzunehmen.

Die bergbauliche und geotechnische Situation innerhalb des Plangebiets wurde gutachterlich bewertet. Im Rahmen der Vorplanung für die Baureifmachung der Fläche wurde von der Gries-

ler GmbH, Dortmund, am 08.11.2007 Einsicht in die bei der Bezirksregierung Arnsberg lagernden Grubenbilder genommen. Ergänzend dazu fand am 13.12.2007 eine Einsichtnahme in die Grubenbilder des zuständigen Bergwerkseigentümers, der E.ON Immobilien / Montan, Essen, statt. Die Ergebnisse dieser Grubenbildrecherche wurden von vorgenanntem Unternehmen in einem Gutachten zusammengefasst, welches mit der Empfehlung abschließt, eine bergbauliche Erkundungsmaßnahme auszuführen. Von Seiten der Grundbaulabor Bochum GmbH wurde schließlich am 22.01.2010 in Vorbereitung auf eine bergbauliche Erkundungsmaßnahme erneut eine Einsichtnahme in die Grubenbilder der Bezirksregierung Arnsberg durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde von der Grundbaulabor Bochum GmbH ein Konzept für ein Erkundungsprogramm entwickelt und dessen Umsetzung fachbautechnisch begleitet.

Die Grundstücksfläche liegt auf dem westlichen Teil des verliehenen Steinkohlefeldes "Prinz Regent" und auf dem Kohleneisensteinfeld "Dahlhausen". Heutiger Eigentümer beider Bergwerksfelder ist die E.ON AG Immobilien/Montan, Essen.

Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets grenzt ein Schacht der Zeche Fortuna an, die im 19. Jahrhundert den Abbaubetrieb aufnahm. Der Schacht Fortuna hat eine Teufe von ca. 75 m erreicht und der Durchmesser betrug ca. 4,5 m. Der Schacht wurde 1999 durch Verpressmaßnahmen ausreichend gesichert, so dass hiervon keine direkte Gefahr mehr ausgeht. Dieser Hinweis wird nachrichtlich im Bebauungsplan unter dem Pkt. 9.4.1 aufgenommen.

Unterhalb des Grundstücks stehen die Flöze Helene, Luise, Angelika, Karoline, Dickebank und Dünnebank in geringer Tiefe an bzw. streichen an der Karbonoberfläche aus, die hier bereits in einer Tiefe von < 1 m unter Gelände ansteht. In den amtlichen bergbaulichen Unterlagen ist kein umgehender Bergbau in einwirkungsrelevanter Tiefe verzeichnet. Erst nach Einführung des preußischen Berggesetzes von 1865 wurden die Bergwerksbetreiber dazu verpflichtet, ihre Abbautätigkeiten zu kartieren und der Oberen Bergbehörde vorzulegen. Aus der Zeit des frühen Bergbaus, des so genannten "Uraltbergbaus", und des unrechtmäßigen Abbaus in jüngerer Zeit (wilder Bergbau in den Notzeiten nach den Weltkriegen) liegen zum Teil nur lückenhafte Unterlagen vor. Aufgrund von Hinweisen in älteren Kartenwerken kann ein sog. Uraltbergbau nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In den Kartenwerken des Bergwerksbetreibers, der E.ON Immobilien Montan, ist dagegen kein Abbau auf Steinkohle verzeichnet.

Bei der Einsicht in Grubenbildern von 1872 wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück ein Luftschacht und mindestens drei Schürfe befinden, von denen zwei durch mindestens einen Querschlag verbunden sind.

Zur genaueren Erkundung der bergbaulich-geotechnischen Situation auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes Weitmar wurden von der Firma Keller Grundbau GmbH, Bochum, 41 Erkundungs- bzw. Suchbohrungen mit insgesamt 981 Bohrmetern niedergebracht. Nach den Ergebnissen der durchgeführten Bohrungen steht unter der Geländeoberfläche eine Lockermassenüberlagerung aus gewachsenen Schluffen und aufgefüllten Böden an, welche Schichtmächtigkeiten von rd. 0,6 bis 3,6 m aufweisen. Anhand der Erkundungsbohrungen wurde festgestellt, dass die auf dem Grundstück ausstreichenden Flöze Helene, Luise, Angelika, Dickebank und Dünnebank sowie die zwei weiteren, unbenannten Flöze nicht im einwirkungsrelevanten Tiefenbereich abgebaut wurden. Die einzelnen Suchbohrungen konnten die vorgenannten Flöze jeweils mehrfach und unverritz, d.h. in nicht abgebautem Zustand, nachweisen. Die ausgeführten Suchbohrungen belegen darüber hinaus, dass einzelne der vorgenannten Flöze in mehrere Unterbänke aufgespalten sind und nicht immer durchhalten. Dies bedeutet, dass sich ein Flöz spaltet und in 2 Teilbänke aufgliedert. Für die Standsicherheit ist dies ohne Bedeutung.

Auf Grundlage des durchgeführten Erkundungsprogramms ist für die untersuchte Fläche des ehemaligen Bahnhofes Weitmar nicht von negativen bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus nicht dokumentiertem flächenhaften Kohleabbau in den Flözen Helene, Luise,

Angelika, Dickebank und Dünnebank sowie weiteren auf dem Grundstück ausstreichenden Flözen auszugehen.

Weiterhin ist nach den Ergebnissen der ausgeführten Erkundungsbohrungen von den auf dem Grundstück angelegten Schürfpunkten ebenfalls kein flächenhafter Kohleabbau in den seinerzeit freigelegten Flözen ausgegangen.

Der vermutete Luftschacht auf dem Hasenwinkel-Himmelscroner-Erbstollen liegt im angenommenen Bereich und ist lediglich mit Lockermaterial verfüllt. Diese Art der Sicherung entspricht nicht dem heutigen Stand der Technik, so dass jederzeit mit einem Abgehen der Füllsäule zu rechnen ist. Beim Eintritt eines solchen Ereignisses können Setzungen, Sackungen bis hin zu einem Einbrechen der Tagesoberfläche in der näheren Umgebung des Schachteinstieges nicht ausgeschlossen werden.

Zur Abwehr des sich ergebenden Gefährdungspotenzials soll eine Sicherung des einwirkungsrelevanten Abschnittes des Luftschachtes erfolgen. Es ist beabsichtigt, diesen Luftschacht im Zuge einer bergbaulichen Sicherungsmaßnahme bis in die einwirkungsrelevante Tiefe anzubohren und zunächst drucklos mit hydraulisch abbindendem Baustoff zu verfüllen. Im Nachgang sollen weitere Bohrungen auf die so vorvergütete Füllsäule des Schachtes gerichtet und mit einer Manschettenverrohrung zu Verpressbohrungen ausgebaut werden. Nach Einzementierung des Manschettenrohres (Herstellung der Mantelmischung) werden die verbliebene Resthohlraumvolumina und Gefügeauflockerungen mit hydraulisch abbindendem Baustoff tiefenorientiert verpresst. Es ist vorgesehen, die vorgenannte Sicherungsmaßnahme vor der eigentlichen Bauausführung und Erschließung im Rahmen der auf dem Gelände geplanten Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Vorhabenausführung ist durch einen von der Bezirksregierung Arnsberg öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Einwirkungen des tages- und oberflächennahen Altbergbaus auf die Tagesoberfläche aus dem Geschäftsfeld des Markscheidewesen / Bergschadenkunde fachgutachterlich zu begleiten.

9.3.2 Bodenbelastungen / Altlasten

Kennzeichnung:

- *Den überwiegenden Teil des Plangebietes stellt das alte Gelände des Güterbahnhofes dar. Hier ist/war die Geländeoberfläche der ehemaligen Bahnflächen großflächig versiegelt (z.T. Pflastersteine / Schotterflächen etc). Der darunter folgende Boden aufbau besteht aus Auffüllungen von 0,2 – 1,8 m. Bei einem Großteil der Böden wurden bis in Tiefen von max. 1,1 m unter GOK Überschreitungen des Zuordnungswertes Z 2 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Boden nachgewiesen. Der darunter anstehende Boden ist auf der Grundlage der durchgeführten Analysen der LAGA Klasse Z 0 zuzuordnen und ist somit unbelastet.*
- *Im Hinblick auf die zukünftige Nutzung als Wohngebiet werden alle belasteten Bodenbereiche entfernt, überbaut und mit sauberem Boden überdeckt. Alle Erdarbeiten müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten unter der Aufsicht eines entsprechenden Fachgutachters und auf Basis eines Umnutzungs-/Sanierungskonzeptes durchgeführt werden.*
- *Änderungen und Abweichungen vom Umnutzungs-/Sanierungskonzept sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) anzuzeigen und bedürfen einer vorherigen Zustimmung.*
- *Die Arbeiten sind nach Beendigung der Maßnahme durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und der Unteren Bodenschutzbehörde*

(UBB) vorzulegen.

- *Oberflächennah einzubauender und extern angelieferter Boden (Gartenbereiche, Randgrün etc.) muss bis in eine Tiefe von mind. 0,6 m unter der Geländeoberkante (GOK) die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) oder die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA einhalten. Die Analytik hierzu ist der UBB einzureichen.*

Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Bochum Weitmar ist für die ehemaligen Bahnflächen eine Flächenrisikodetailuntersuchung (FRIDU) durchgeführt worden. Darüber hinaus liegen weitere Gutachten für die übrigen Teilflächen vor, die durch das Ing.-Büro Grundbaulabor Bochum erstellt wurden. Nachfolgend sind die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

Ehemalige Bahnflächen

Die Geländeoberfläche der ehemaligen Bahnflächen ist großflächig versiegelt (z.T. Pflastersteine / Schotterflächen etc). Der darunter folgende Bodenaufbau besteht aus Auffüllungen von 0,2 – 1,8 m, hauptsächlich aus kiesigem Sand, zum Teil auch aus feinsandigem Schluff, mit Bauschutt- und Schlackeresten. Bei einem Großteil der Böden wurden bis in Tiefen von max. 1,1 m unter GOK Überschreitungen des Zuordnungswertes Z 2 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Boden nachgewiesen. Der darunter anstehende Boden ist auf der Grundlage der durchgeführten Analysen der LAGA Klasse Z 0 zuzuordnen und somit unbelastet.

Im Hinblick auf die zukünftige Nutzung als Wohngebiet werden alle belasteten Bodenbereiche entfernt, überbaut und mit sauberem Boden überdeckt. Die Arbeiten werden aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet. Nach Durchführung der Maßnahmen ist eine uneingeschränkte Nutzung als Wohngebiet sichergestellt.

Nördliche Waldfläche (Flurstücke 256 + 744 tlw.)

Die nördliche Waldfläche liegt höher als das südlich und nördlich angrenzende Gelände, weshalb sie zunächst als bewachsene Bodenmiete eingestuft wurde. Mit der Untersuchung in 2013 wird der Boden unterhalb des Oberbodens als überwiegend natürlicher Boden (Schluff, feinsandig) angesprochen. Gestützt wird dies durch Luftbilder, wonach die Fläche vermutlich als Restfläche zwischen der damaligen Herrichtung der südlichen Fläche (Güterbahnhof) und der nördlichen Nutzung (Kraftwerk Springorum) verblieben ist. Im südlichen Flächenbereich waren aber ehemals ein oder mehrere Laufgräben und vier Schützenlöcher verzeichnet. Zumindest in diesen Bereichen können aufgefüllte und unklassifizierte Böden nicht ausgeschlossen werden.

Unterhalb der Geländeoberfläche steht zunächst Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,2 m bis 0,6 m an. Darunter folgen bis in Tiefen von 1,3 m bis 2,6 m unter GOK umgelagerte, feinsandige, tonige Schluffe (Lösslehm). Das Liegende wird vom Festgestein des flözführenden Oberkarbons (Sand-, Schluff- und Tonstein) gebildet.

Die Oberböden können gemäß vorgelegter Analytik aufgrund der PAK-Gehalte der Zuordnungs-kategorie Z 1.2 zugeordnet werden. Die darunter anstehenden Böden können nach LAGA Z 0 bzw. Z 1.1 eingestuft werden. Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde können Aushubböden zur Geländemodellierung im Rahmen des Bodenmanagements genutzt werden.

Südwestliche Teilfläche (Flurstücke 263 + 264, ehemaliges Schulgrundstück)

Die Fläche weist gemäß vorliegender Luftbilddauswertung eine ehemalige Bebauung und unklassifizierte Erdbewegungen auf. Auf den Flurstücken sind zudem Bombentrichter eingetragen. Die-

se Fläche wurde ebenfalls fachgutachterlich untersucht.

Unterhalb der Geländeoberfläche stehen aufgefüllte Böden bis in Tiefen zwischen 0,4 und 0,8 m unter GOK an. Im Bereich der ehemaligen Kellerräume reichen die Auffüllungen dagegen bis max. 2,4 m unter GOK. Darunter folgen bis in Tiefen von 1,0 m bis 2,7 m unter GOK feinsandige, tonige Schluffe (Lösslehm). Das Liegende wird vom Festgestein des flözführenden Oberkarbons (Sand-, Schluff- und Tonstein) gebildet.

Die aufgefüllten Böden können gemäß vorgelegter Analytik die Böden überwiegend der Zuordnungsklasse Z 1.2 zugeordnet werden. Im Bereich der Mischprobe 3 werden aufgrund der PAK-Gehalte die Werte der Zuordnungsklasse LAGA Z 2 jedoch überschritten.

Umnutzungskonzept "Boden"

Für das gesamte Gebiet wurde basierend auf den vorgenannten Fachgutachten ein fachgutachterliches Umnutzungskonzept "Boden" erstellt, welches die aktuelle und die geplante Topographie gegenüberstellt und die sich daraus ergebenden Erdbewegungen darstellt. Des Weiteren werden in diesem Konzept die aktuell bekannten, durch die Vornutzung des Geländes verursachten, Bodenverunreinigungen dargestellt. Das Konzept stellt die Grundlage der auszuführenden Arbeiten dar, die Einhaltung der beschriebenen Vorgehensweise wird im Rahmen einer gutachterlichen Begleitung der Arbeiten überwacht und dokumentiert.

Es erfolgt zunächst der sanierungsbedingte Bodenaushub mit anschließendem Nachweis des Sanierungserfolges. Nach Feststellung des Sanierungserfolges erfolgt die Andeckung / Verfüllung des Bereiches mit intern oder extern angeliefertem Material. Vor Wiedereinbau von Bodenmaterialien wird der Unteren Bodenschutzbehörde eine gutachterliche Stellungnahme vorgelegt, die belegt, dass das Material den Einbaukriterien entspricht.

9.3.3 Ausgasungen

Kennzeichnung:

- *Das Plangebiet liegt im Bereich ehemaliger Bergbauschächte. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH₄)-Zuströmungen gerechnet werden. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, werden aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "TFH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an.*
- *Hinsichtlich der Ausgasungs- und Standsicherheitssituation der Schächte sowie bezüglich des jeweils für den Schacht verantwortlichen Bergwerkeigentümers, mit dem die baulichen Maßnahmen abzustimmen sind, sollte in jedem Fall mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44 135 Dortmund, Kontakt aufgenommen werden.*
- *Grundsätzlich liegt das Plangebiet in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbe-*

reiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf natürliche Methangasaustritte ist festzustellen, dass der Geltungsbereich nach der Arbeitskarte für potenzielle Methangasaustritte im Stadtgebiet Bochum innerhalb der Zone 0 liegt. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte grundsätzlich nicht zu erwarten sind. Allgemein muss jedoch im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH₄)-Zuströmungen gerechnet werden. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, werden aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind.

9.4 Nachrichtliche Übernahmen

9.4.1 Schacht der Zeche Fortuna

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze (vor Haus Nr. 49) liegt außerhalb des Plangebietes der Schacht Fortuna, welcher bis auf das Niveau des in einer Tiefe von 60 m liegenden Hasenwinkel-Himmelscroner-Erbstollen reicht. Dieser wurde nach Angaben der E.ON AG im Jahre 1999 durch Verpressmaßnahmen ausreichend gesichert, so dass hiervon keine direkte Gefahr mehr auf den Untersuchungsbereich ausgeht. Die genaue Lage wird im Bebauungsplan dargestellt.

9.4.2 Laufgräben und Schützenlöcher

Innerhalb des Plangebiets befinden sich ehemalige Laufgräben und Schützenlöcher, die mittlerweile verfüllt sind. In diesen Bereichen der Laufgräben und Schützenlöcher ist eine systematische Oberflächendetektion erforderlich. Die Lage wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

9.4.3 Hochspannungsfreileitung

Nördlich des Plangebiets in ca. 60 m Entfernung verläuft in Ost-West-Richtung eine 110-KV Hochspannungsfreileitung Abzweig Weitmar, BL.1797. Diese Freileitung inkl. Schutzstreifen, die außerhalb des Plangebiets liegt, wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

9.4.4 Fernmeldekabel

Im Plangebiet verläuft in West-Ost-Richtung ein Fernmeldekabel A30284 der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH (siehe auch unter Hinweise). Das Fernmeldekabel wird nachrichtlich dargestellt.

9.4.5 Ferngasleitung und Ausblaseleitung

Im Plangebiet verlaufen unterhalb der Straßen An der Holtbrügge und Karl-Friedrich-Straße eine Ferngasleitung Nr. 64/5/2 DN 400 sowie eine Ausblaseleitung DN 150. Die Leitungen werden nachrichtlich dargestellt.

9.5 Hinweise

9.5.1 Kampfmittel

Hinweis:

Der Bebauungsplan liegt in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Es ist daher zwingend erforderlich, die zu bebauenden Flächen und Baugruben im Vorfeld auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen. Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Zusätzlich ist im Bereich der Laufgräben und Schützenlöcher eine systematische Oberflächendetektion erforderlich. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen. Weitere Hinweise und Vorgaben zur technischen Ausführung sind zudem der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Für das o.a. Grundstück konnte eine Luftbildauswertung nur bedingt durchgeführt werden, da Schlagschatten keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen.

Das Grundstück befindet sich in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80 mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094 und Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120 mm drehend mit Schnecke (nicht schlagend) durchgeführt werden (Anwendung Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr (<http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>)).

Es ist zwingend erforderlich, die zu bebauenden Flächen und etwaige Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen. Zudem sind in dem ausgewerteten Bereich Flakstellungen und Schützenlöcher zu erkennen. Die Lage wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Im Bereich der Flakstellungen und Schützenlöcher ist eine systematische Oberflächendetektion unerlässlich.

Spätestens 10 Tage vor gewünschten Beginn der Sondierungsmaßnahmen sind dem

Ordnungsamt
Willy-Brandt-Platz 2 - 8,
44777 Bochum,
Zimmer 249,
Tel. 910 14 08 / 910 17 83

drei Lagepläne im Maßstab 1 : 250 einzureichen und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Überprüfung, ggf. auch mit schwerem Gerät, ermöglicht werden.

Grundsätzlich gilt:

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

9.5.2 Versorgungsleitungen

Hinweis:

Erdgashochdruckleitung L.-Str. 5020

Im Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Erdgashochdruckleitung der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH. Die Leitung ist innerhalb eines Schutzstreifens von 6 m (jeweils 3 m rechts und links der Leitungssachse) von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

Alle geplanten Maßnahmen im Näherungs- bzw. Schutzstreifenbereich der Leitung sind vor Beginn der Baumaßnahmen rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

In der Planzeichnung wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt.

Fernmeldekabel A30284

Im Plangebiet verläuft in West-Ost-Richtung ein Fernmeldekabel der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH. Alle geplanten Maßnahmen im Näherungs- bzw. Schutzstreifenbereich der Leitung sind vor Beginn der Baumaßnahmen rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Das Fernmeldekabel wird nachrichtlich dargestellt.

Ferngasleitung Nr. 64/5/2, DN 400 und Ausblaseleitung DN 150

Im Plangebiet verlaufen entlang der Straße "An der Holtbrügge/Karl-Friedrich-Straße" eine Ferngasleitung sowie eine Ausblaseleitung der Open Grid Europe GmbH. Die Leitungen sind innerhalb eines Schutzstreifens von 8 m (jeweils 4 m rechts und links der Leitungssachse) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Alle geplanten Maßnahmen im Näherungs- bzw. Schutzstreifenbereich dieser Leitung sind vor Beginn der Baumaßnahmen rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Die Ferngasleitung wird nachrichtlich dargestellt.

Folgende Punkte wurden seitens des Leitungsträgers angemerkt:

- Es ist erforderlich, das Mantelrohr, welches aufgrund des geplanten Ausbaus der Straße gänzlich im Fahrbahnbereich liegen würde, ersatzlos auszubauen. Alternativ könnte der Rohrstrang der Ferngasleitung in gleicher Trasse dem endgültigen Geländeverlauf angepasst werden. Eine Umlegung der Versorgungsanlage in einer gänzlich neuen Trasse ist aufgrund der vorgelegten Planungen aus Sicht der Open Grid Europe GmbH nicht zwingend erforderlich.
- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungsanlage beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.
- Im Endausbau von Straßen darf eine Rohrscheitel-Überdeckung von 1,0 m nicht unterschritten werden.
- Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Gasversorgungsanlagen muss sichtbar und begehbar bleiben.

9.5.3 Bodendenkmäler

Hinweis:

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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Erkenntnisse über vorhandene Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Um das Vorgehen bei unerwartetem Auffinden von Bodendenkmälern zu klären, wird ein Hinweis in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

9.5.4 Schutz des Oberbodens

Hinweis:

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Ober- sowie Unterboden ist zu Beginn der Baumaßnahme abzutragen, in nutzbarem Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Der abgetragene Boden ist zwischen zu lagern und innerhalb des Bebauungsplangebiets an geeigneten Stellen wieder zu verwenden. Kulturfähiger, humoser Oberboden sowie andersartige Stoffe sind nicht dauerhaft mit Boden zu überschütten. Anschüttungen im Zuge der Wiederverwendung des Bodens oder Rekultivierung von Baustellenflächen sind auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen. Baubedingte Bodenbelastungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nach Abschluss der Bautätigkeit zu beseitigen.

Zu beachtende DIN-Vorschriften: DIN 19660 -Landschaftspflege bei Maßnahmen der Bodenkultur und des Wasserbaus- sowie DIN 18915 -Bodenarbeiten-.

9.5.5 Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche

Hinweis:

Die Spielwiese kann zum Anreiz für Kinder, zum Klettern und Balancieren mit liegenden Baumstämmen, großen Steinen und Erdhügeln ausgestattet werden. Auch der Bau einer freistehenden Trockenmauer mit entsprechender Spaltenvegetation kann als Ausgleichsmaßnahme gelten. Eine Mischung aus Beerensträuchern heimischer und kultureller Herkunft wertet die Kompensationsfläche weiter ökologisch auf und gibt den Kindern einen Exkurs für Essbares aus der Natur. Vereinzelt kleine Bäume als Solitär oder zwischen den Sträuchern gepflanzt tragen weiterhin zur Artenvielfalt im Siedlungsraum bei.

9.5.6 Landschaftsökologischer Begleitplan

Hinweis:

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in einem eigenständigen Landschaftspflegerischen Begleitplan (erstellt durch Büro Hermanns, Hattingen) behandelt worden. Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

10. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung hat am 03.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 946 - Ehemaliger Bahnhof Weitmar - und die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 22.07.2013 im Amtsblatt der Stadt Bochum.

Gemäß § 13 a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Welche Voraussetzungen im Einzelnen vorliegen müssen, welche verfahrensverkürzenden Maßnahmen möglich sind und welche sonstigen Verfahrensanforderungen und Auswirkungen bei der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens zu beachten sind, führt das Baugesetzbuch in § 13 a aus.

Die Durchführung im beschleunigten Verfahren ist grundsätzlich möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Unter die Wiedernutzbarmachung von Flächen fallen insbesondere Planungen für vormals baulich genutzte Flächen, deren Nutzungen inzwischen aber aufgegeben wurden und an deren Stelle keine neuen Nutzungen getreten sind. Die brachliegenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Weitmar, die für die Entwicklung von Wohnbauflächen reaktiviert werden sollen, fallen darunter. Darüber hinaus wird eine geböschte Teilfläche, die bislang nicht baulich genutzt wurde, als Arrondierungsfläche zur Nachverdichtung einbezogen. Unter den Begriff der Nachverdichtung fallen solche Planungen, die eine Erhöhung der Bebauungsdichte in einem bestehenden besiedelten Gebiet bei im Wesentlichen gleicher Nutzungsart zum Inhalt haben. Die alte Bahntrasse stellt derzeit eine räumliche Abgrenzung zum bestehenden südlichen Siedlungsraum dar. Über die augenscheinlich räumliche Abgrenzung hinaus befinden sich am nordwestlichen Rande zwischen der Straße "An der Holtbrücke" und dem Plangebiet drei dreigeschossige Wohngebäude ohne räumlichen und städtebaulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet. Durch die beabsichtigte Nachverdichtung wird der Siedlungsrand städtebaulich arrondiert und räumlich gefasst. Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist zudem an Schwellenwerte gekoppelt, die dieser Bebauungsplan einhält.

Mit den Zielen größtmögliche Transparenz im Verfahren und Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft wurden trotzdem alle nötigen Untersuchungen / Verfahrensschritte analog zu einem Normalverfahren durchgeführt. Daher wurde das Verfahren auf ein Normalverfahren nach §§ 2 BauGB umgestellt. Die hierdurch entstehenden zusätzlichen Kosten für Planung und naturschutzrechtliche Kompensation sind vom Vorhabenträger zu tragen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden alle nötigen umweltbezogenen Gutachten und Fachbeiträge erstellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bezirksvertretung Bochum-Südwest hat am 16.06.2014 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan durchzuführen. Sie erfolgte in der Zeit vom 16.06. – 16.07.2014. Die Planung wurde am 02.07.2014 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Amtshaus der Bezirksverwaltungsstelle Südwest, Hattinger Straße 389, Bochum, erörtert. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden zahlreiche Anregungen/Bedenken/Forderungen vorgetragen. Hier eine Auflistung der wesentlichen Themen der Stellungnahmen:

- Forderung einer Umweltprüfung / Artenschutz.
- Bedenken hinsichtlich der Abgrabungsarbeiten (Erschütterungen)
- Erhalt des Baumbestandes und des Trockenbiotops.
- Widerspruch zur Landes-, Regional- und Stadtplanung
- Förderung des Projekts nach dem Wohnbaulandkonzept fragwürdig
- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB unzulässig
- Unzulässige Eingriffe in Natur- und Landschaft
- Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität
- Minderung der Luftqualität
- „Etikettenschwindel“
- Verkehrliche Belange
- Lärm
- Planung gefährdet das Eigentum der Anwohner
- Asbestkontamination im Bahnhofsgebäude nicht berücksichtigt
- Altlastenuntersuchungen unzureichend
- Errichtung einer Deponie im Wohngebiet
- Forderung nach einem Bürgeranwalt
- Entwässerungsproblematik
- Forderung nach Bauland

Darüber hinaus sind private schriftliche Stellungnahmen eingegangen, welche die vorgetragenen Punkte im Wesentlichen untermauern. Die Stellungnahmen wurden einer Abwägung unterzogen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Die für den Bebauungsplan bedeutsamen Hinweise wurden berücksichtigt und entsprechend im Bebauungsplan sowie der Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 08.06. - 08.07.2015. Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung wurden schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingereicht. Die wesentlichen Stellungnahmen wurden einer Abwägung unterzogen. Die angeführten Themen und Inhalte spiegeln im Wesentlichen die Themen aus der o. a. frühzeitigen Beteiligung wieder. Darüber hinaus wurden noch zu folgende Themen Stellungnahmen abgegeben:

- Vertiefende Aspekte zur Umwelt
- Widerspruch zum Masterplan Freiraum
- Baustellenverkehr nicht hinnehmbar
- Verkauf der städtischen Grundstücke wird angezweifelt

- Arrondierung des Plangebiets unterlassen
- Zunahme von Wohneinheiten
- Lage der externen Kompensationsfläche inakzeptabel
- Minderung der bestehenden Bestandsimmobilien
- Umgang mit den Altlasten
- Immissionsschutz
- Verstoß gegen Abfallrecht und Wasserrecht
- Entwertung von Sehenswürdigkeiten
- Verschlechterung der Grundwassersituation
- Spielfläche neben Gewerbegebiet bedenklich
- Lage und Größe von Spielflächen problematisch
- Kosten für die Stadt durch Anschlussplanungen
- Unvollständige Planungsunterlagen
- Behinderung und Manipulation

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt. Wesentliche Änderungen haben sich nicht ergeben.

Folgende Punkte wurden im Bebauungsplan angepasst:

- Die Baugrenze im Baugebiet WA 1 wurde zur Freihaltung des Schutzstreifens geringfügig verringert und angepasst.
- Unter dem Pkt. 3.1 der textl. Festsetzung wurde der Begriff Gebäudehöhe durch den Wortlaut "Höhe baulicher Anlagen" ersetzt.
- Unter dem Pkt. 5 der textl. Festsetzung -Überbaubare Grundstücksfläche- wurde die Aufzählung ...durch Terrassen und Wintergärten um "oder ähnliche Bauteile" ergänzt.
- Unter dem Pkt. 9.4 der textl. Festsetzung -Begrünung von Lärmschutzwänden- wurde der Richtwert der Pflanzabstände in Bezug auf die festgesetzte Höhe der Lärmschutzwand angepasst.
- Redaktionelle Anpassungen von Hinweisen

11. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebiets:	ca. 3,68 ha
Allgemeine Wohngebiete:	ca. 2,84 ha
Öffentliche Grünfläche:	ca. 0,06 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,26 ha
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich-:	ca. 0,48 ha
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg-:	ca. 0,02 ha

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung -Fußweg-:	ca. 0,02 ha
---	-------------

12. UMSETZUNG DER PLANUNG

12.1 Erschließung/Erschließungsvertrag

Der Investor verpflichtet sich, die innere Erschließung nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen. Die dazu erforderliche Ausbauplanung ist von dem Investor auf eigene Kosten zu erstellen und mit dem Tiefbauamt der Stadt Bochum abzustimmen. Die Inhalte werden gesondert in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Die Stadt Bochum beabsichtigt, die Straße An der Holtbrügge auszubauen und das vorhandene Brückenbauwerk (Unterführung Springorum-Radweg) zu sanieren. Diese Straßenbaumaßnahme schließt die Anbindung des Geländes des ehemaligen Bahnhofs Weitmar mit ein. Der Investor verpflichtet sich, zu diesem Zweck mit der Stadt eine Ausbaueinbarung abzuschließen. In dem Vertrag wird eine Regelung über eine anteilige Kostenübernahme des Investors getroffen.

12.2 Bodenordnung

Die erforderlichen städtischen Grundstücke wurden bis auf die Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche "An der Holtbrügge/Karl-Friedrich-Straße" vom Investor erworben. Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

12.3 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Die konkreten Eingriffe, die Festlegung des Kompensationsumfangs sowie die Art und Weise des Ausgleichs sind dem Umweltbericht und ergänzend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Der Investor verpflichtet sich, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Dies wird gesondert über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

12.4 Städtebaulicher Vertrag

Übernahme der Kosten für die Verfahrenssteuerung

Der Investor hat sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zur Übernahme der Kosten für die vollständige Erstellung des Bebauungsplanes verpflichtet.

Vertragliche Regelungen zum Wohnbaulandkonzept

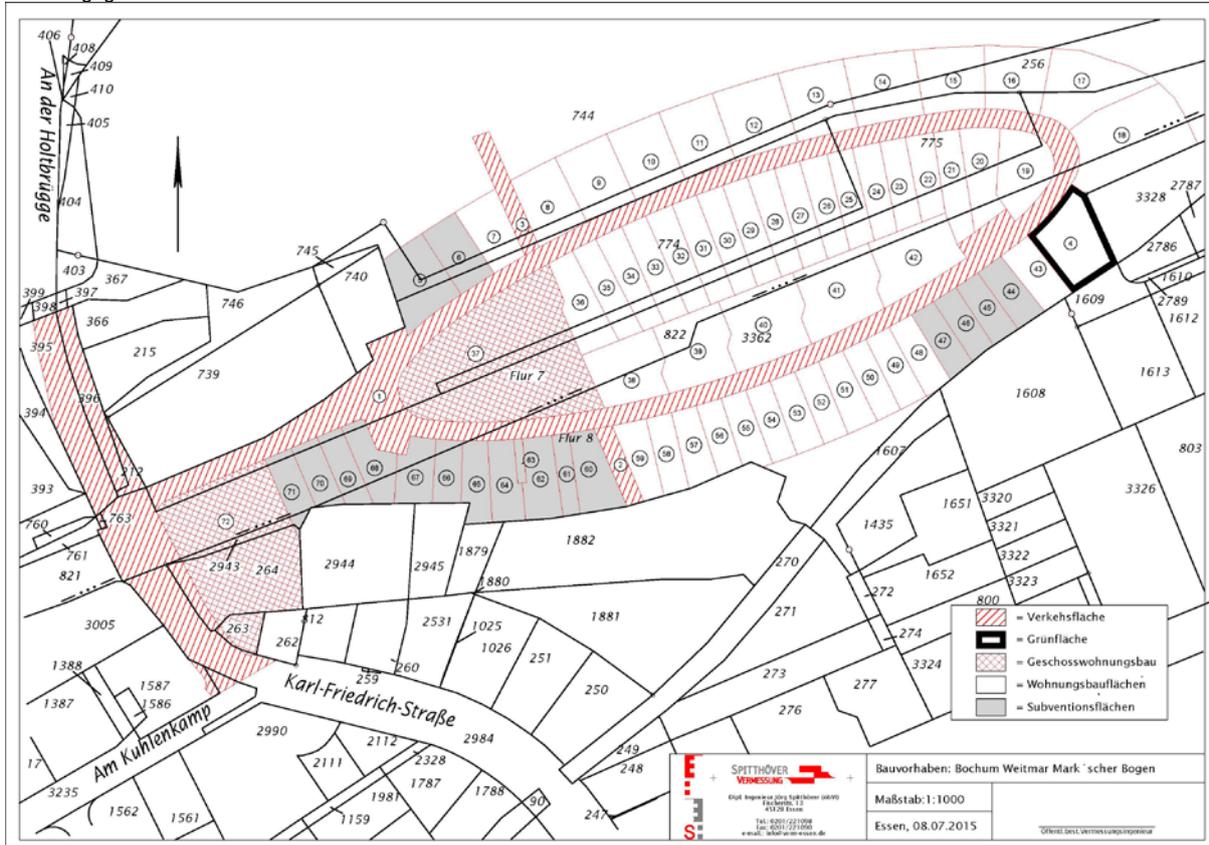
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.06.2013 das Wohnbaulandkonzept beschlossen. Demnach ist neben dem Grundsatz, dass nicht refinanzierbare Planungs- und Erschließungskosten vom jeweiligen Eigentümer der zu entwickelnden Flächen aufzubringen sind, der planungsbegünstigte Grundstückseigentümer u. a. verpflichtet,

- mindestens 20 % der Grundstücke an von der Verwaltung definierte Bedarfsgruppen,
- zu einem Kaufpreis, der mindestens 20% unter dem jeweiligen Verkehrswert liegt, zu veräußern.

Dabei sollen zunächst insbesondere Haushalte/Familien mit mindestens einem Kind und weitere Bedarfsgruppen unterstützt werden.

Zwischen der Stadt Bochum und dem Investor der zu entwickelnden Grundstücke wurden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages die Anzahl und die Lage der Grundstücke, die an Berechtigte zu veräußern sind (Zuteilungsgrundstücke), festgelegt. Der Investor der zu entwickelnden Grundstücke weist gegenüber der Stadt Bochum den vergünstigten Verkauf an den bestimmten Personenkreis durch Vorlage des Kaufvertrages nach.

Zuteilungsgrundstücke



Zur Absicherung der Verpflichtungen aus dem Wohnbaulandkonzept werden notariell alle Ankaufsrechte zugunsten der Stadt für den Fall einer Zuwiderhandlung grundbuchlich gesichert.

Vertragliche Regelungen zu den Kompensationsmaßnahmen

- a.) In einem weiteren städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie etwaige Ersatzgeldzahlungen zu übernehmen. Diese erfolgen teils auf eigenen Grundstücksflächen des Investors und zum Teil auf Kompensationsflächen, die von der Stadt gegen Ersatzgeldzahlungen zur Verfügung gestellt werden. Hierbei ist zwischen den Teilbereichen Nordwald, der bisher industriell genutzten Flächen (Natur auf Zeit) und der südlich gelegenen Grünflächen zu unterscheiden. Der städtebauliche Vertrag sieht für den Nordwald einen Ausgleich im Verhältnis 1:1 vor. Dazu werden von der Stadt entsprechende Kompensationsflächen zur Verfügung gestellt. Der Investor hat Ausgleichflächen außerhalb des Plangebietes erworben, auf denen unmittelbar durch ihn Ausgleich geschaffen wird. Der Vertragspartner trägt sämtliche Kosten der internen sowie externen Kompensationsmaßnahmen.

- b.) Der Vertrag enthält Regelungen zum Umnutzungskonzept „Boden“. Vor Beginn des Bodenaustausches ist ein separater Bauantrag zu stellen. Hierfür trägt der Investor alle anfallenden Kosten.
- c.) Die Artenschutzprüfung als Bestandteil des landschaftspflegerischen Begleitplans ergab den Nachweis von Kreuzkröten und der Zwergfledermaus. Zum Schutz dieser vorkommenden streng geschützten Arten sind Maßnahmen zu treffen, die den Bestand nicht gefährden. Diese Schutzmaßnahmen sind entsprechend zu vereinbaren, damit sie vor Beginn, während und nach der Baumaßnahme greifen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist regelmäßig zu kontrollieren und zu dokumentieren.

13. GUTACHTEN / FACHPLANUNGEN

Folgende Gutachten / Fachplanungen wurden im Rahmen des Bebauungsplans erstellt:

Bergbau

- a) Orientierende bergbauliche / geotechnische Erkundung (DB- u. aurelis-Flächen), erstellt vom Ing.-Büro Grieseler GmbH, Dortmund, Stand: Dez. 2007.
- b) Gutachten zur Überwachung und Bewertung der bergbaulichen Erkundungsmaßnahme, erstellt vom Grundbaulabor Bochum GmbH, Stand: 13.12.2010.
- c) Gutachten zur bergbaulichen Situation der der Flurstücke 256 und 744, erstellt vom Grundbaulabor Bochum GmbH, Stand: 12.12.2012.
- d) Gutachten zur bergbaulichen Situation der der Flurstücke 263 und 264, erstellt vom Grundbaulabor Bochum GmbH, Stand: 17.04.2014.

Boden

- e) Flächenrisiko-Detailuntersuchung (DB- u. aurelis-Flächen), erstellt durch GFM-Umwelttechnik GmbH & Co.KG, Wesseling, Stand: 04.05.2009.
- f) Beurteilung der Wiederverwertbarkeit von Aushubböden der Flurstücke 256 + 744, erstellt vom Grundbaulabor Bochum GmbH, Stand: 12.12.2012
- g) Ergänzende Untersuchung zur Wiederverwertbarkeit von Aushubböden der Flurstücke 256 + 744, erstellt vom Grundbaulabor Bochum GmbH, Stand: 26.11.2013
- h) Umwelttechnische Bodenuntersuchung der Flurstücke 263 + 264, erstellt vom Grundbaulabor Bochum GmbH, Stand: 17.04.2014
- i) Umnutzungskonzept "Boden", erstellt vom Grundbaulabor Bochum GmbH, Stand: 18.12.2014

Immissionsschutz

- j) Geräuschimmissionen und –immissionen durch Straßenverkehr und gewerbliche Anlagen, erstellt vom TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Essen, Stand: 20.01.2015; Ergänzungen von 13.07.2015 u. 12.08.2015
- k) Untersuchung zum Verkehrslärm (Ausbau der Straße "An der Holtbrücke"), erstellt vom Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: 21.01.2015

Umwelt

- l) Ökologische Voreinschätzung, erstellt durch Hermanns Architekten / Ingenieure / Landschaftsarchitekten, Hattingen, Stand: 14.02.2014
- m) Umweltbericht, erstellt durch Hermanns Architekten / Ingenieure / Landschaftsarchitekten, Hattingen, Stand: August 2015
- n) Landschaftspflegerischer Begleitplan/Artenschutzprüfung, erstellt durch Hermanns Architekten / Ingenieure / Landschaftsarchitekten, Hattingen, Stand: August 2015

Fachplanungen

- o) Kanalplanung, erstellt vom Ing.-Büro GEOPLAN/Kerkloh, Krefeld, Stand: Jan./Feb. 2015

- p) Straßenplanung, erstellt vom Ing.-Büro GEOPLAN GmbH, Wuppertal, Stand: 15.12.2014
- q) Verkehrsplanung "An der Holtbrücke", erstellt vom Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stand: Feb. 2014