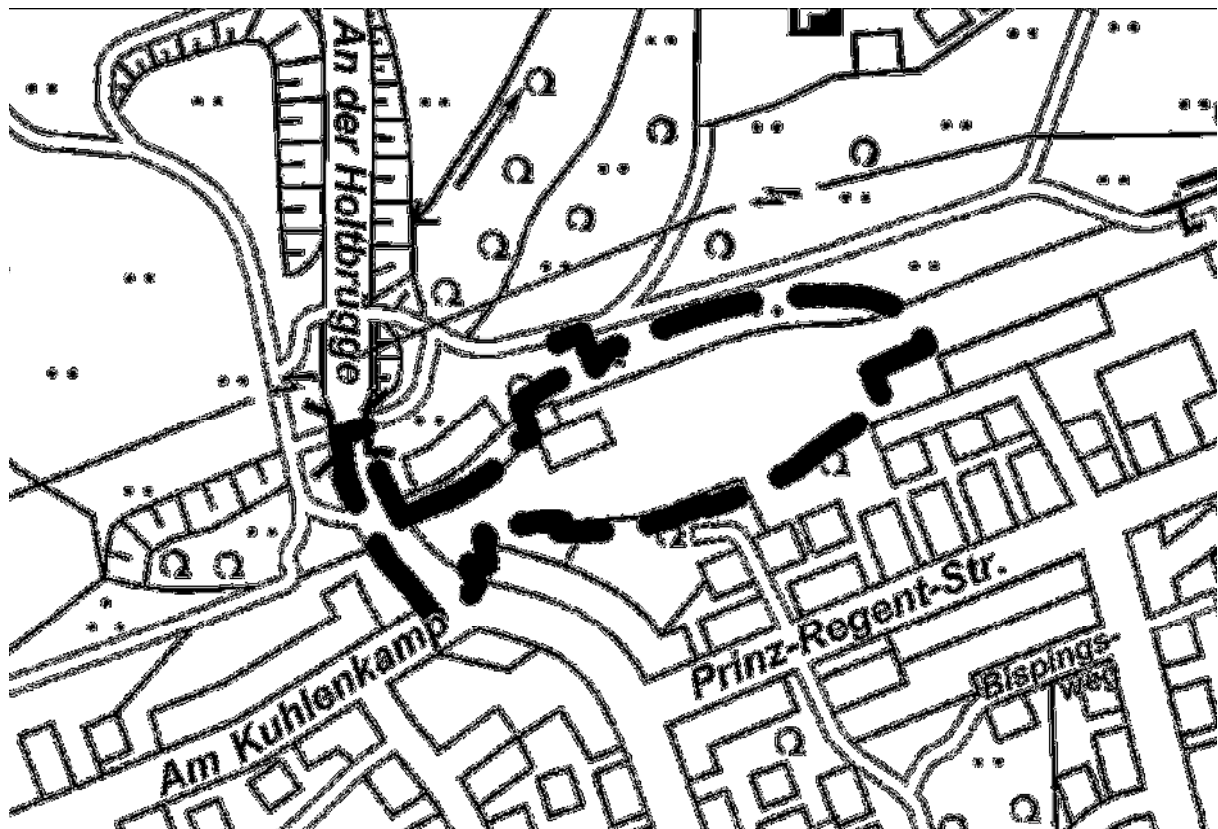


**Bebauungsplan Nr. 946
– Ehemaliger Bahnhof Weitmar –**

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG
gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 26.10.2015



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALT

Anlass und Ziele des Bebauungsplans	2
Verfahrensablauf und Berücksichtigung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen	2
Berücksichtigung der Umweltbelange	13
Prüfung von Planungsalternativen	16

ANLASS UND ZIELE 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 Holtbrücke". 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 Holtbrücke".

Angesichts des Nachfrageüberhangs nach bebaubaren Wohngrundstücken soll das Plangebiet zu einem attraktiven Wohngebiet mit lockerer Bebauung im Sinne des Wohnbaulandkonzepts entwickelt werden. Hierzu ist ein privater Investor bereit.

Die Planvorstellungen entsprechen dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP), der den Planbereich als Wohnbaufläche (W) und Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) darstellt, sowie dem Ziel, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung vorrangig die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Vervollständigung bestehender Siedlungsbereiche vor der Entwicklung neuer Siedlungsflächen im Freiraum zu betreiben.

Da für das Plangebiet bislang kein Baurecht besteht, ist hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

VERFAHRENSABLAUF UND BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGEGANGENEN ABWÄGUNGSRILEVANTEN STELLUNGNAHMEN**Verfahrensablauf**

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. Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt, die dieser Bebauungsplan einhält.

In Anbetracht der Bestrebungen nach größtmöglicher Transparenz im Planverfahren sowie der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft wurden aber dennoch alle Untersuchungen / Verfahrensschritte analog zu einem Normalverfahren durchgeführt. Um dem auch formal Rechnung zu tragen, wurde das Verfahren

mit dem Auslegungsbeschluss auf ein Normalverfahren nach §§ 2 BauGB umgestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden alle erforderlichen umweltbezogenen Gutachten und Fachbeiträge erstellt.

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 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel dazu. 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. Darüber hinaus sind private schriftliche Stellungnahmen eingegangen, welche die vorgetragenen Punkte im Wesentlichen untermauern.

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 Inhalte spiegeln im Wesentlichen die Themen aus der o. a. frühzeitigen Beteiligung wieder. Darüber hinaus wurden noch zu einigen weiteren Themen Stellungnahmen abgegeben. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Alle Stellungnahmen wurden geprüft und alle inhaltlich relevanten Stellungnahmen dem Rat der Stadt Bochum zur Abwägung vorgelegt. In seiner Sitzung am 20.08.2015 hat der Rat über die Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die wesentlichen Themen der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung werden im Folgenden dargestellt:

Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung

- Forderung einer Umweltprüfung / Artenschutz

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 946 wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) begonnen, da die Voraussetzungen hierfür grundsätzlich vorliegen. Aufgrund zahlreicher kritischer Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde jedoch mit dem Investor vereinbart, dass alle nötigen Umweltuntersuchungen und Verfahrensschritte analog zu einem Normalverfahren durchgeführt werden sollen. Vor diesem Hintergrund wurde das Planverfahren mit dem Beschluss über die öffentliche Auslegung auf ein "Normalverfahren" gemäß § 2 BauGB umgestellt und dementsprechend (nicht nur der Sache nach sondern auch formal) eine Umweltprüfung mit allen erforderlichen Untersuchungen, u.a. auch zum Artenschutz, durchgeführt.

- Bedenken hinsichtlich Abgrabungsarbeiten (Erschütterungen)

Es besteht die Befürchtung, dass bei den Abgrabungsarbeiten der felsige Untergrund abgebaut und es infolgedessen zu massiven Erschütterungen in der Umgebung kommen wird.

Die Flächen wurden bodengutachterlich untersucht. Außergewöhnliche Erschütterungen sind nach Aussage der Gutachter nicht zu erwarten. Eine Beweissicherung (Bestandsaufnahme) der im Nahbereich der Baumaßnahme gelegenen Bauwerke wird grundsätzlich vor Aufnahme der Erdarbeiten durch den Bauausführenden durchgeführt und ist gängige Praxis. Ggf. auftretende Schäden werden in einer Abschlussbegehung dokumentiert. Sofern Schäden auf die Baumaß-

nahme zurückzuführen sind, sind diese vom Verursacher zu regulieren. Regelungen zu diesen Maßnahmen sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

- Erhalt des Baumbestandes und des Trockenbiotops

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um das Gelände eines ehemaligen Bahnhofs der Deutschen Bahn, das durch die Planung im Rahmen der Innenentwicklung und der Wiedernutzung von Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt wird. Lediglich der sogenannte "Nordwald" stockt auf natürlich anstehendem Boden. Aufgrund des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfs ist eine Erhaltung des Baumbestandes und des Trockenbiotops nicht möglich. Der hierdurch erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Rahmen der Umweltprüfung erfasst und bilanziert. Die sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb und außerhalb des Plangebiets erfolgen.

Die Inanspruchnahme des sogenannten "Nordwaldes" geht mit einer Verkleinerung der Biotopverbundfläche einher. Der Biotopverbund als solcher bleibt jedoch in seiner Funktion erhalten. Durch die Anlage einer neuen Waldfläche zur Kompensation des "Nordwaldes" entsteht jedoch ein neues Trittsteinbiotop für den Wald bewohnende Arten in Bochum Linden.

- Widerspruch zur Landes-, Regional- und Stadtplanung

Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zur Landes-, Regional und Stadtplanung. Grundsätzlich existiert auf jeder Planungsebene eine Vielzahl verschiedener Ziele, die durchaus miteinander konkurrieren. Daher muss stets einigen Zielen der Vorzug gegeben werden, während andere Ziele zurückstehen. Eine Forderung der Landesplanung ist es, durch Darstellung und Festsetzung entsprechender Flächen in den Regional-, Flächennutzungs- und Bebauungsplänen ausreichende Wohnsiedlungsbereiche, Bauflächen und Baugebiete für den regionalen und kommunalen Bedarf sicherzustellen (Baulandversorgung). Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 946 als Wohnbaufläche und Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Darüber hinaus ist die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht und flächensparend an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. Weitere Ziele sind der Vorrang von Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für Siedlungszwecke sowie die Wiedernutzung von Brachflächen. Den vorgenannten Zielen stehen andere Ziele wie z. B. der Schutz des Freiraumes und von Wald gegenüber. Im vorliegenden Fall wurde versucht, die unterschiedlichen Ziele in Einklang zu bringen. Letztendlich wurde den erstgenannten Zielen vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Großteil des Plangebietes um zuvor schon für Siedlungszwecke genutzte Flächen handelt, der Vorrang eingeräumt.

- Förderung des Projekts nach dem Wohnbaulandkonzept fragwürdig

Die Förderung des Projekts nach dem Wohnbaulandkonzept wird aufgrund der entspannten Wohnungssituation in Frage gestellt. Die Flächen des zentralen Bahngeländes seien ausreichend. Dem ist entgegenzuhalten, dass es das Ziel der Stadt Bochum ist, innerhalb der Stadtgrenzen ein breit gefächertes Angebot an Flächen für unterschiedliche Formen von Wohnungsbau zu bieten, um Einwohner in der Stadt zu halten bzw. negativen Wanderungstendenzen entgegenzuwirken. Trotz eines Bevölkerungsrückgangs in Bochum besteht weiterhin eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Insbesondere im Bereich des gehobenen Wohnungsneubaus gibt es in Bochum derzeit ein Nachfrageüberhang, der zu Abwanderungstendenzen führt. Die Planung bietet sowohl für die Bewohner Weitmars als auch für Nachfrager außerhalb des Stadtteils die Möglichkeit, ein entsprechendes Wohnangebot zu finden.

- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB unzulässig

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird als unzulässig bezeichnet, weil der auf natürlichem Boden gewachsene "Nordwald" mit in die Planung einbezogen wurde. Der Gesetzgeber hat das Instrument des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens unter anderem für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung geschaffen. Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB liegen grundsätzlich vor. Die brachliegenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Weitmar sollen für die Entwicklung von Wohnbauflächen reaktiviert werden. Die Fläche des "Nordwaldes" wurde als Arrondierungsfläche mit einbezogen. Trotz der gegebenen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB wurde aufgrund einer Vielzahl kritischer Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Sinne einer größtmöglichen Transparenz mit dem Investor vereinbart, das alle Verfahrensschritte analog zu einem Normalverfahren durchgeführt werden sollen, und wurde das Verfahren dann mit dem Auslegungsbeschluss auf ein Normalverfahren nach § 2 BauGB umgestellt.

- Unzulässige Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere den Eingriff in die bestehenden Waldflächen, werden als unzulässig bezeichnet.

Das gesamte Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als Allgemeiner Siedlungsbereich und Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung, die ökologische, ökonomische und soziale Aspekte umfasst, stehen die verschiedenen Belange – Wohnen, Wirtschaft, Freiraum – gleichberechtigt nebeneinander. Bei den sich zwangsläufig ergebenden Nutzungskonkurrenzen ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden, welchem Belang der Vorrang eingeräumt wird. In diesem Fall wird der Schaffung von Wohnbauland und der Innenentwicklung der Vorrang eingeräumt. Insbesondere die Wiedernutzung von Brachflächen leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiraum.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Inanspruchnahme der Fläche des "Nordwaldes" sowie durch die Entfernung der durch Sukzession entstandenen Gehölze erfolgt, wurde im Rahmen der Umweltprüfung erfasst und bilanziert. Die sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb und außerhalb des Plangebiets umgesetzt.

- Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität / Baustellenverkehr nicht hinnehmbar

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen der Vorrang eingeräumt werden muss. Im vorliegenden Fall werden die Belange der Eigentümer der bestehende Bebauung in Form von Erwartungen an eine Beibehaltung der heutigen Situation hinter dem öffentlichen Belang des Ziels der Schaffung von Wohnbauland zurückgestellt. Es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass sich durch die Erweiterung und Schaffung einer gut strukturierten Wohnbebauung die Wohn- und Lebensqualität der angrenzenden Wohneigentümer objektiv verschlechtern wird. Belästigungen der Anwohner durch Dreck und Lärm u. a. während der Bauphase sind nicht gänzlich vermeidbar. Es kann jedoch versucht werden, solche Belästigungen auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch die Optimierung von Bauabläufen und Transportwegen. Alle Belange zum Baustellenbetrieb und zum Arbeits- und Sicherheitskonzept für mögliche Baumaßnahmen obliegen jedoch dem Bauherrn und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

- Minderung der Luftqualität

Nach den Berechnungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) im Rahmen der Luftreinhalteplanung sind für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 946 keine Grenzwertüberschreitungen im Sinne der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes sowohl im Jahresmittelwert als auch in der Anzahl an zulässigen Überschreitungen im Tagesmittelwert verzeichnet oder zu erwarten. Die berechneten Belastungen setzen sich zusammen aus den Beiträgen aus dem Straßenverkehr, den Anteilen der übrigen Quellgruppen (Kleinf Feuerungsanlagen etc.) und der regionalen Hintergrundbelastung. Vor dem Hintergrund der Berechnungsergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass die Kleinf Feuerungsanlagen der neuen Bebauung nach aktuellem Stand der Technik zu keiner erheblichen Zusatzbelastung oder Grenzwertüberschreitung für Luftschadstoffe wie Feinstaub und Stickoxide führen werden.

- Lärmauswirkungen durch angrenzende Gewerbebetriebe

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die jeweiligen Immissionsauswirkungen der Planung zu prognostizieren und negative Auswirkungen durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu vermeiden. Daher wurde mit Hilfe eines Schallgutachtens untersucht, in welchem Ausmaß Nachteile oder erhebliche Belästigungen für das geplante Wohngebiet durch die angrenzenden Gewerbebetriebe zu erwarten sind, und welche Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen, damit keine nachteiligen Auswirkungen auf den jeweiligen Gewerbebetrieb entstehen. Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend angepasst, dass die angrenzend geplante Wohnbebauung von dem Gewerbebetrieb abgerückt wurde und Lärmschutzwände vorgesehen werden. Hierdurch wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (auch bei Betriebserweiterungen) erreicht. Durch die heranrückende Wohnbebauung sollen die angrenzenden Gewerbebetriebe weder in ihrem Bestand gefährdet, noch Betriebserweiterungen gegenüber den heutigen Rahmenbedingungen spürbar erschwert werden.

- Etikettenschwindel ("Allgemeines Wohngebiet")

Die vorliegende Planung wird in einigen Stellungnahmen als ein "Reines Wohngebiet" im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erachtet und sei demzufolge als ein solches festzusetzen. Ein reines Wohngebiet wird jedoch nicht nur dadurch geprägt, dass in ihm ausschließlich die Wohnnutzung zulässig ist, sondern u.a. auch durch besondere Anforderungen hinsichtlich der Wohnruhe. Aufgrund dieses hohen Schutzanspruches gegen Lärmimmissionen ist die Ausweisung eines reinen Wohngebiets in vielen Lagen nicht möglich. Schon geringe Belästigungen oder Störungen der Wohnruhe durch andere Nutzungen sind mit dem Gebietscharakter unvereinbar, so dass z.B. die Nachbarschaft eines reinen Wohngebiets zu Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich zu vermeiden ist. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet nicht der städtebauliche Charakter eines reinen Wohngebietes, auch wenn nicht in allen Teilen des Gebietes alle Nutzungen vorhanden sind oder zugelassen werden, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO regelmäßig zulässig sind. Im vorliegenden Fall sollen in dem Wohngebiet auch nicht störende anderweitige Nutzungen möglich sein, beispielsweise nicht störende Handwerksbetriebe.

- Fehlendes Verkehrskonzept

Für den Bebauungsplan wurde kein gesondertes Verkehrskonzept erarbeitet bzw. beauftragt. Der durch das neue Wohngebiet generierte Zusatzverkehr kann ohne erkennbare Einbußen der Leistungsfähigkeit im städtischen Verkehrsnetz abgewickelt werden. Die Straßen "An der Holtbrücke", "Am Kuhlenkamp", Karl-Friedrich-Straße sowie Wasserstraße sind Straßen des Bochumer Vorbehaltsnetzes. Dieses dient dazu, den Kfz-Verkehr abzuwickeln, der über die reine

Erschließungsfunktion der anliegenden Nutzer hinausgeht. Über dieses Straßennetz wird neben dem regionalen und überregionalen Verkehr auch der innerstädtische ortsteilsverbindende Verkehr, inkl. Schwer- und Linienbusverkehr abgewickelt. Durch die geplante Sanierung der Straße An der Holtbrügge, die Verlängerung der Springorumallee sowie den Ausbau des Stadtrings zur BAB 448 wird sich die Erschließungsqualität im Umfeld des Wohngebietes weiter verbessern. Im Rahmen des verkehrlichen Monitorings werden die verkehrlichen Auswirkungen der o.g. Straßenbaumaßnahmen jedoch analysiert und ggf. verkehrslenkende Maßnahmen ergriffen.

Hinsichtlich der Stellplatzproblematik gilt, dass entsprechend § 51 Bauordnung NRW (BauO NRW) bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, die notwendigen Stellplätze und Garagen grundsätzlich auf eigenem Grundstück herzustellen sind. Dies wird im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens überprüft. Für den Besucherverkehr werden ausreichend Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung gestellt. Im Verlauf der geplanten Erschließung werden alternierend Stellplätze und Grünscheiben angelegt. Dies dient der Verkehrssicherheit und der Geschwindigkeitsdämpfung. Dazu werden Regelungen im Rahmen der Straßenausbauplanung getroffen und vertraglich festgeschrieben.

Die Straße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Hier gilt gemäß Straßenverkehrsordnung eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 7 km/h („Schrittgeschwindigkeit“); alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt und zur gegenseitigen Rücksichtnahme angewiesen.

- Asbestkontamination im Bahnhofsgebäude nicht berücksichtigt

Für den Abriss eines Gebäudes ist bei der Stadtverwaltung (Bauaufsicht) eine entsprechende Abrissgenehmigung zu beantragen. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens werden die jeweils betroffenen Fachbehörden beteiligt. Es findet eine Begehung des Gebäudes mit allen beteiligten Behörden statt. Wenn festgestellt werden sollte, dass beispielsweise Asbest vorhanden ist, so wird ein Schadstoffgutachten gefordert, in dem alle Vorkehrungen zum Schutz der Arbeitnehmer und der Nachbarn sowie einzuhalten Entsorgungswege für die schadstoffbelasteten Abfälle vorgegeben werden. Die Einhaltung der Anforderungen zum Nachbarnschutz wird von der zuständigen Fachaufsichtsbehörde überwacht. Diese Vorgehensweise ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

- Unzureichende Altlastenuntersuchung

Dem Bebauungsplan liegen die notwendigen Gutachten wie Altlasten, Bergbau und Bodennutzungskonzept zugrunde. Für die ehemaligen Bahnflächen wurden eine Flächenrisikodetailuntersuchung (FRIDU) durchgeführt und für die übrigen Teilflächen ebenfalls Bodengutachten erstellt. 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. Entsprechende Kennzeichnungen wurden im Bebauungsplan vorgenommen. Diese sehen auch vor, dass alle Erdarbeiten nur unter der Aufsicht eines entsprechenden Fachgutachters durchgeführt werden dürfen. Die Arbeiten sind nach Beendigung der Maßnahme durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) vorzulegen.

- Errichtung einer Deponie im Wohngebiet / Verschlechterung der Grundwassersituation

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass im Bereich von Hausgärten schadstoffbelasteter Böden der Zuordnungsklasse Z 1.2 der LAGA 1997 abgelagert werden soll, und darauf hingewiesen, dass diese in Gebieten mit hydrogeologisch ungünstigen Standortbedingungen nicht eingebaut werden dürfen.

Entsprechend den durchgeführten bodengutachterlichen Untersuchungen wird Grundwasser im Plangebiet erst in größeren Tiefen im Grundgebirge als Kluftgrundwasserleiter zu finden sein. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Das Plangebiet stellt daher einen hydrogeologisch günstigen Standort dar, so dass dort durchaus Böden der Zuordnungsklassen Z 1.2 der LAGA eingebaut werden können. Dies ist jedoch nur in tieferen Bereichen möglich. Oberflächennah (bis mind. 0,6 m unter Geländeoberkante (GOK)) dürfen dagegen nur Böden eingebaut werden, die die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodschV) oder die Zuordnungsklasse Z 0 der LAGA einhalten. Entsprechende Kennzeichnungen/Hinweise wurden im Bebauungsplan aufgenommen.

- Forderung nach Bürgeranwalt

Es wurde die Forderung nach Einschaltung eines von der öffentlichen Hand zu finanzierenden aber weisungsfrei arbeitenden "Bürgeranwalts" erhoben. Nach einem Arbeitspapier des Deutschen Städtetages zum Thema "Beteiligungskultur in der integrierten Stadtentwicklung" vom April 2013 soll ein Bürgeranwalt in sehr komplexen Großverfahren und in besonderen Konfliktfällen wie beispielsweise "Stuttgart 21" oder dem Ausbau der Flughäfen Frankfurt und München ermöglicht werden. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren, bei dem es um die Entwicklung eines Wohngebiets geht, ist mit solch derartigen komplexen Projekten nicht gleichzusetzen. Letztlich obliegt die Entscheidung der Politik. Grundsätzlich gehört die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Stadtentwicklung in unterschiedlichen Formen aber längst zur selbstverständlichen kommunalen Praxis.

- Entwässerungsproblematik

Die Entwässerung des geplanten Wohngebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser soll im freien Gefälle in die öffentliche Kanalisation in der Straße "An der Holtbrücke"/Karl-Friedrich-Straße eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser wird hingegen in östlicher Richtung zum nahe gelegenen Marbach geleitet. 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 Stauraumkanals. Das anfallende Regenwasser wird sich nicht zu Ungunsten der angrenzenden Privatgrundstücke auswirken. Die Planung der Straße berücksichtigt, dass anfallendes Regenwasser auf der Straße auch auf oder über öffentliche Flächen entwässert wird.

- Forderung nach Bauland

Mit dem Wohnbaulandkonzept verfolgt die Stadt insbesondere das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der 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 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 ständi-

gen, sich zunehmend verschärfenden Wettbewerb um Einwohner. Durch die bauliche Nutzung des Plangebiets kann die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auf einer Fläche der Innenentwicklung (Brachflächenrecycling) befriedigt werden, während Flächen in den Freiräumen (Landschaftsschutzgebiete, Regionale Grünzüge etc.) geschont werden.

- Widerspruch zum Masterplan Freiraum

Die Umweltprüfung zum Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) hat für die Gesamtfläche einen Konflikt zum Masterplan Freiraum nachgewiesen; dieser ist aber durch die Darstellung als Wohnbaufläche und Allgemeiner Siedlungsbereich (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. Das Plangebiet liegt am Rande des im Masterplan Freiraum dargestellten 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.

- Rechtmäßigkeit des Verkaufs der städtischen Grundstücke

Die Grundstücksgeschäfte sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

- Arrondierung des Plangebiets

Es wird vorgetragen, dass die Einbeziehung des ehemaligen Schulgrundstücks städtebaulich nicht erforderlich sei, da eine höhengleiche Erschließung über die Karl-Friedrich-Straße möglich sei. Die geplanten Abgrabungen auf dieser Fläche stellten einen vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zudem wird ein Eingriff in die Eigentumsrechte der benachbarten Anwohner befürchtet.

Von dem ehemaligen Schulgrundstück führt zwar eine Zufahrt zum Einmündungsbereich der Straße An der Holtbrügge in die Karl-Friedrich-Straße. Für eine gemäß Bebauungsplan zulässige Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau ist diese Zufahrt aber wegen der eingeschränkten Sicht und der abfallenden Zu- und Abfahrten von dem Grundstück aus ungeeignet. Daher soll das Grundstück über die neue Planstraße erschlossen werden. Die hierfür erforderlichen Abgrabungen werden nicht unmittelbar bilanziert, sondern fließen in die Biotoptypenbewertung mit ein, da die Abgrabungsflächen zukünftig versiegelt werden, was einen entsprechenden Ausgleichsbedarf auslöst. Bei einer ordnungsgemäßen Durchführung der Abgrabungen sind eigentumsrechtliche Eingriffe nicht erkennbar.

- Zunahme von Wohneinheiten

In der städtischen Broschüre „Wohnbaulandentwürfe 2010“ wurde die ellipsenförmige Entwurfskonzeption erstmals der Öffentlichkeit vorgestellt. Dort wurde die Zahl der geplanten Wohneinheiten mit ca. 66 angegeben. Diese Zahl hat sich auf aktuell 108 Wohneinheiten erhöht, da sich der Anteil von Geschosswohnungsbau erhöht hat und zudem das Plangebiet durch die Integration des ehemaligen Schulgrundstücks gegenüber der Entwurfskonzeption von 2010 vergrößert wurde. Die Erhöhung des Anteils an Geschosswohnungsbau im Plangebiet entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bochum, da neben der Zielgruppe der Einfamilienhausnutzer auch andere Zielgruppen angesprochen werden sollen. Unterschiedliche Bautypen in einem Wohngebiet haben in der Regel eine höhere soziale Durchmischung zur Folge, was städtebaulich erwünscht ist. Zudem wird durch die moderate Erhöhung der Dichte bzw. der möglichen

Wohneinheiten die Erschließungsinfrastruktur im Plangebiet effizienter ausgenutzt und einen positiver Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

- Inakzeptable Lage der externen Kompensationsfläche

Grundsätzlich können Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Bebauungsplangebiets ausgeglichen werden können, auch an anderer Stelle kompensiert werden. Dennoch standen zunächst Flächen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes im Fokus der Flächensuche, um den Ausgleich auch räumlich-funktional zu gestalten und der Bürgerschaft im Ortsteil Weitmar weiterhin ein möglichst großes Angebot an Grünflächen bereitzustellen. Ein Teil der externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen kann unmittelbar am Plangebiet angrenzend umgesetzt werden. Für die geplanten Aufforstungsmaßnahmen sind jedoch keine geeigneten Flächen in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, so dass auf eine Ökokontofläche der Stadt Bochum in Bochum-Linden westlich des Friedhofs Linden zurückgegriffen wird.

- Entwertung von Sehenswürdigkeiten (Bahnwärterhäuschen)

Aufgrund von Mängeln am Brückenbauwerk der Straße "An der Holtbrücke" und der Verkehrssicherheit ist unabhängig von der Realisierung des Wohngebietes eine Sanierung der Straße An der Holtbrücke notwendig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs soll die Straße im südlichen Bereich – zwischen Einmündung Karl-Friedrich-Straße / Am Kuhlenkamp und der Erschließungsstraße der bereits vorhandenen und zukünftigen Wohnbebauung – um ca. 1 m angehoben werden. Eine Entwertung des ehemaligen Bahnwärterhäuschens durch diese Maßnahme ist aus Sicht der Stadt Bochum nicht zu befürchten.

- Problematische Lage und Größe von Spielflächen

Nach den Anforderungen der BauO NRW und der Kinderspielflächensatzung der Stadt Bochum sind für Kleinkinder entsprechende Spielflächen nachzuweisen. Die Überprüfung erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren. Im Plangebiet werden überwiegend Einfamilienhäuser entstehen, auf deren Grundstücken Kinderspielmöglichkeiten bestehen. Auch werden die Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut, so dass ältere Kinder und Jugendliche sich dort aufhalten können. Darüber hinaus gibt es im Umfeld des Plangebietes bereits mehrere attraktive Spiel- und Erlebnisräume, wie z.B. die Bike-Anlage auf der renaturierten Deponiefläche östlich der Straße An der Holtbrücke. Die im Plangebiet vorgesehene Spielwiese dient der wohnungsnahen Ergänzung dieser Angebote.

Zum Schutz der Freiflächen vor den Lärmimmissionen des vorhandenen Kfz-Service-Betriebes wurde entsprechend dem im Rahmen des Bebauungsplanes erstellten Schallgutachten zwischen Wohnbebauung und dem benachbarten Gewerbegebiet eine 2 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Hierdurch ist sichergestellt, dass von den Gewerbebetrieben keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung einwirken. Im Bereich des Spielplatzes können nach den vorliegenden sachverständigen Erkenntnissen Gewerbelärmimmissionen tags von max. 59 dB(A) auftreten. Dies ist gemessen an der auf Spielplätzen üblicherweise bestehenden Geräuschkulisse der spielenden Kinder unproblematisch.

- Kosten für die Stadt durch Anschlussplanungen

Der Investor, der auch die Erschließung des Plangebietes übernimmt, trägt die Kosten für sämtliche dem Projekt zuordnungsfähigen Investitionsmaßnahmen. Dies wird unter anderem in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geregelt.

- Unvollständige Planunterlagen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde der Landschaftspflegerische Begleitplan mit integrierter Artenschutzprüfung (Stand Februar 2015) ausgelegt. Die Artenschutzprüfung wurde im Frühjahr/Frühsummer 2015 um eine faunistische Intensivbegehung ergänzt. Die faunistischen Untersuchungen waren zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans noch nicht abgeschlossen, liefen aber parallel dazu weiter. Die endgültigen Ergebnisse der Kartierung liegen seit dem 28.07.2015 vor.

Die Längsschnitte "Schmutzwasser" und "Regenwasser" fehlten zunächst bei der Offenlage. Die konkrete Ausbau- bzw. Genehmigungsplanung der Straße sowie der Entwässerung sind jedoch ohnehin nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie erfolgen in eigenständigen Verfahren, die die städtebauliche Planung konkretisieren, so dass diese Unterlagen auch nicht hätten ausgelegt werden müssen. Nachdem der Hinweis auf das Fehlen der Längsschnitte gegeben wurde, wurden sie aber dennoch ab dem 01.07.2015 mit ausgelegt.

Ein separates Verkehrsgutachten wurde nicht erstellt, da die verkehrlichen Aspekte unmittelbar in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Hier erfolgte eine Ergänzung zur Fassung nach Auslegung.

Ein sogenannter "Sanierungsplan" wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Bochum nicht gefordert. Für das Plangebiet liegt ein fachgutachterliches Umnutzungskonzept "Boden" (Stand 18.12.14) vor, das die aktuelle und die geplante Topographie gegenüberstellt und die sich daraus ergebenden Erdbewegungen sowie die aktuell bekannten, durch die Vornutzung des Geländes verursachten, Bodenverunreinigungen darstellt.

- Behinderung und Manipulation

Die Behauptung, die Stadtverwaltung habe Parteien und Gremien bei der Entscheidungsfindung im Bebauungsplanverfahren behindert und manipuliert, wird in aller Deutlichkeit zurückgewiesen. Das Planverfahren erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben in einem transparenten Verfahren, das eine mehrstufige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange umfasst und in dessen Rahmen das für die Entscheidungsfindung notwendigen Abwägungsmaterial ermittelt und bewertet wurde.

Bereits bei der Aufstellung des RFNP wurde die Ausweisung des ehemaligen Güterbahnhofs als ASB / Wohnbaufläche einer ersten Umweltprüfung unterzogen. Die grundlegenden Umweltauswirkungen (u.a. Verlust von Waldflächen) wurden dargestellt, der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und durch die Räte der beteiligten Städte abgewogen. Der städtebauliche Entwurf mit seiner elliptischen Grundform wurde in einer städtischen Broschüre bereits im Jahre 2010 veröffentlicht. Bei der Entscheidung des zuständigen Fachausschusses, das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB (Maßnahme der Innentwicklung) durchzuführen, wurden die gesetzlichen Anforderungen sachgerecht überprüft. In Reaktion auf die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat die Verwaltung jedoch vorgeschlagen, das Verfahren umzustellen, um eine vollständige Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Auslegung wurden die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mit ausgelegt. Darüber hinaus wurde Anträgen auf Akteneinsicht gemäß Informationsfreiheitsgesetz bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen stattgegeben. Bereits bei der Vorberatung der Entwürfe des Bebauungsplanes in den politischen Gremien hat die Verwaltung zu den vorliegenden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellung bezogen. Letztlich oblag es aber dem Rat der Stadt Bochum, das Abwägungsmaterial abschließend zu bewerten und eine Abwägungsentscheidung vorzunehmen.

Es liegt in der Natur von Planungsprozessen, dass sich die Informationsdichte im Verfahren erhöht. So können sich im Laufe des Verfahrens auch neue Einschätzungen von Sachverhalten ergeben. Dies hat keineswegs etwas mit „Manipulation“ zu tun, sondern ist Ausdruck eines sachgerechten Abwägungsvorgangs.

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie deren Berücksichtigung

Die wesentlichen Themen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie deren Berücksichtigung werden im Folgenden dargestellt:

Die Hinweise der BOGESTRA zu Haltestellen und Buslinien wurden zur Kenntnis genommen und tlw. in die Begründung aufgenommen. Eine Anregung, die Haltestellen der Linie 346 barrierefrei auszubauen, wurde an die Fachbehörde weitergeleitet.

Die forstrechtlichen Bedenken des Landesbetriebs Wald und Holz wurden ausgeräumt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst, bilanziert und entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Die Ausführung der Aufforstungsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit dem Regionalforstamt. Die Einzelheiten sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. Die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Anschluss an die Aufstellung des Bebauungsplanes. Hierfür ggf. erforderliche Genehmigungen bzw. Anträge sind im Vorfeld dieser Umsetzung von den zuständigen Stellen einzuholen bzw. zu stellen.

Der Hinweis des LWL Archäologie für Westfalen hinsichtlich etwaiger Bodendenkmäler wurde in die Begründung sowie in der Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise der PLEDOC hinsichtlich einer Ferngasleitung wurden bis auf die Ausführungsdetails weitgehend in die Begründung sowie in der Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Baugrenze im Baufeld WA 1 wurde dahingehend angepasst, dass diese nicht in den Schutzbereich der Ferngasleitung hineinragt. Die externen Kompensationsmaßnahmen sollen nunmehr an anderer Stelle innerhalb des Stadtbezirks Südwest erfolgen, so dass die Ferngasleitung Nr. 16/5 nun nicht mehr betroffen ist. Die Stellungnahme wurde im Hinblick auf die Ausbauplanung der Straße an die zuständige Fachbehörde und den Projektentwickler weitergeleitet.

Der Hinweis der Emschergenossenschaft zum Ziel der Zukunftsvereinbarung Regenwasser, den Abfluss in der Mischkanalisation bis zum Jahr 2020 um 15 % zu reduzieren, und der diesbezüglichen Forderung, die Abflüsse in die Mischkanalisation zu verringern und keine zusätzlichen Flächen anzuschließen, wurde in der Planung berücksichtigt. Die Entwässerung des geplanten Wohngebiets soll im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser soll in die Kanalisation in der Straße "An der Holtbrügge"/Karl-Friedrich-Straße, das Oberflächenwasser hingegen gedrosselt zum nahe gelegenen Marbach eingeleitet werden.

Den Bedenken des Umweltamtes der Stadt Hagen als gemeinsame Untere Umweltschutzbehörde (GUU) sowie der Industrie- und Handelskammer Mittleres Ruhrgebiet (IHK) hinsichtlich eines zu nahen Heranrückens der geplanten Wohnbebauung an zwei bestehende lärmemittierende Gewerbebetriebe (Kfz-Werkstatt und Getränkegroßhandel) wurde Rechnung getragen. Entsprechend den Anregungen der GUU und der IHK wurde die ursprünglich in unmittelbarer Nähe der Betriebe vorgesehene Wohnbebauung durch einen Spielplatz ersetzt und an der Grenze zum Gewerbepark Prinz-Regent eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen. Die Bedenken der IHK bzgl. einer Beschneidung der Grundstücksflächen des Getränkegroßhandels durch den Schutzstreifen eines Stauraumkanals wurden geprüft. Die privaten angrenzenden Grundstücke außerhalb des Plangebiets sind von dem Schutzstreifen nicht betroffen.

Die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat Verkehr, hinsichtlich des Erfordernisses eines verkehrsgerechten Ausbaus der Straße "An der Holtbrücke", der Unterbindung der Nutzung der Notzufahrt außerhalb eines Bedarfsfalls sowie der Gestaltung der Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche und als verkehrsberuhigter Bereich wurden zur Berücksichtigung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet.

Die Hinweise der Stadtwerke Bochum hinsichtlich Versorgungsleitungen, Kabeln sowie einer erforderlichen Transformatorenstation der Stadtwerke Bochum wurden berücksichtigt und in den Bebauungsplan übernommen. Für die Versorgungsleitungen einschl. deren Schutzstreifen im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Ausweisung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht notwendig. Für die Unterbringung einer Transformatorenstation sind im öffentlichen Straßenraum grundsätzlich Flächen vorhanden, so dass hier eine weitergehende Festsetzung nicht erforderlich ist. Die Stellungnahme wurde an die zuständige Fachabteilung des Tiefbauamts der Stadt Bochum zur Berücksichtigung weitergeleitet.

Entsprechend den Hinweisen der E.ON SE wurde eine Kennzeichnung bzgl. tagesnahen Bergbaus und verlassenen Tagesöffnungen in den Bebauungsplan übernommen.

Der Hinweis der Westnetz GmbH auf ein Fernmeldekabel wurde berücksichtigt, indem das Kabel im Bebauungsplan dargestellt und unter dem Pkt. Versorgungsleitungen unter Hinweise aufgeführt wurde. Die Stellungnahme wurde an dem Projektentwickler weitergeleitet. Der Hinweis darauf, dass die von Norden nach Süden verlaufene Erdgashochdruckleitung außer Betrieb genommen und bei nächster Gelegenheit stillgelegt werden soll, wurde zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung eine entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wurde jedoch beibehalten. Sie wird nach Außerbetriebnahme der Leitung gegenstandslos.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

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 Holtbrücke". Zu dem innerhalb des Plangebietes liegenden Teil des ehemaligen Kraftwerksgeländes gehört eine ca. 7.200 m² große Geländerippe.

Die Freiflächen des Industriegeländes gehören heute der Biotopverbundfläche "Siepenfelder" an. 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". Auch nach Umsetzung der Planung bleibt der Biotopverbund erhalten, weil die Sukzessionsflächen im Bereich des ehemaligen Springorum-Kraftwerks nur geringfügig tangiert werden.

Auf der v. g. Geländerippe 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 Bahnhofs-Betriebsgelände ist ein lockerer Baumbestand zu finden. Der zuvor verkehrlich genutzte Bereich unterliegt den Bestimmungen des § 4 Abs. 2 Zf. 1 LG NRW, d. h. er ist als Natur auf Zeit einzustufen. Dies bedeutet, dass Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich nicht ausgleichspflichtig sind.

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

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan beschreibt und bewertet die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelösten erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Mensch:

Durch den Bebauungsplan wird der Nachfrage nach Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser), aber auch nach Mehrfamilienhäusern entsprochen. Der Erschließungsaufwand und damit auch die Versiegelung von Flächen werden gering gehalten. Durch die Privatgärten wird eine ökologisch-gestalterische Verzahnung zwischen Wohngebiet und umliegenden Freiflächen erreicht, die zum Artenreichtum im und um das Plangebiet herum beitragen.

Hinsichtlich des prognostizierten Verkehrsaufkommens kommt es zu keinen nennenswerten Belastungseffekten, da der Anteil des mit dem neuen Wohngebiet verbundenen Verkehrs deutlich unter einem Prozent des dortigen Gesamtverkehrsaufkommen liegt. Um eine konfliktfreie Verkehrsabwicklung zu gewährleisten, wird von Norden kommend eine Linksabbiegerspur in das Wohngebiet angelegt und der Einmündungsbereich zur Karl-Friedrich-Straße / "Am Kuhlenkamp" so umgestaltet, dass ein sicherer Abbiegeverkehr von der Karl-Friedrich-Straße in die Straße "An der Holtbrücke" gewährleistet wird.

Einwirkende Geräuschemissionen gehen zum einen von den östlich benachbarten Gewerbebetrieben (Getränkegroßhandel/Kfz-Service-Betrieb) aus und zum anderen vom Straßenverkehr der Straßen "An der Holtbrücke" und Karl-Friedrich-Straße.

Im Bebauungsplan wurden die gutachterlichen Empfehlungen zum Lärmschutz gegenüber den angrenzenden Gewerbebetrieben umgesetzt und entsprechende Festsetzungen getroffen, so dass einerseits gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind, andererseits aber keine spürbaren zusätzlichen Restriktionen für die Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung entstehen.

Straßenverkehrsgeräusche gehen im Wesentlichen von der Straße „An der Holtbrücke“ aus. Bei den Straßenverkehrsgeräuschen wurden für drei geplante Wohngebäude unmittelbar an der Straße "An der Holtbrücke" Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-2 festgestellt. 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. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan übernommen.

Durch die geplante Sanierung der Straße "An der Holtbrücke" kommt es an einzelnen bestehenden Wohnhäusern 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 aufgrund der nach dem Umbau geringeren Längsneigung der Straße zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel von bis zu 3 dB(A). Westlich der Straße ergeben sich zusätzliche Minderungseffekte durch die Verschiebung der Straßenachse in östlicher Richtung und östlich dagegen entsprechende Pegelzunahmen, die teilweise jedoch durch die geringeren Steigungszuschläge aufgefangen werden.

Hinsichtlich Immissionen wie Luftthygiene und Durchlüftungsverhältnisse gibt es keine Hinweise auf Grenzwertüberschreitungen bzw. Vorbelastungen.

Das Plangebiet ist nicht für Freizeit- und Erholungsnutzung erschlossen. Gleichwohl wird ein ehemaliger Betriebsweg entlang der Bahntrasse als Geh- und Radweg genutzt. Darüber hinaus stellen zahlreiche Pfade Ausführmöglichkeiten für Hunde dar, was ausgiebig genutzt wird. Nordwestlich der Fläche befindet sich die rekultivierte und für Freizeitnutzung erschlossene ehemalige Deponie „An der Holtbrücke“. Sie stellt nun ein attraktives Freizeitgebiet für die Bewohner des südlich angrenzenden Stadtteils dar und dient der stillen Naherholung, gleiches gilt für den Bereich östlich des geplanten Baugebietes.

Schutzgut Tier:

Auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags ist festzustellen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans ggfs. zu Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führen wird. Im untersuchten Gebiet wurden zwar jagdfliegende Individuen der Zwergfledermaus festgestellt; Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen in den Gebäuden, der Natursteinstützwand oder in Bäumen liegen jedoch nicht vor. Dagegen wurden mehrere Exemplare der Kreuzkröte gefunden. Soweit das Vorkommen von Zwergfledermäusen und Kröten in potentiellen Quartieren nicht vollständig im Rahmen der Untersuchung ausgeschlossen wird, kann dem im Zuge der Bauarbeiten durch eine baubegleitende Kontrolle und ggf. Versorgung und Umsiedlung etwaiger Individuen nachgekommen werden. Eine Tötung von Individuen planungsrelevanter Arten durch das Vorhaben ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Eine Störung von Individuen planungsrelevanter Arten durch das Vorhaben kann unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Rodung von Gehölzen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, ökologische Baubegleitung, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) ausgeschlossen werden. Erhebliche Beschädigungen oder der Verlust von Lebensstätten planungsrelevanter Arten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eintreten.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Biotoptypenkartierung auf der Grundlage der Biotoptypenwertliste des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) durchgeführt. Das Plangebiet stellt sich als heterogener Raum dar, der nördlich und südlich mit Wald in linearer Ausprägung bestanden ist. Der dazwischen befindliche, weitaus größte Teil des Gebietes ist die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs, die sich aktuell als Brache mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien darstellt. Gut zu erkennen ist die „Spur“ des ehemaligen Durchgangsgleises, an der entlang sich Relikte eines linearen Gehölzbestandes finden. Im Südwesten befindet sich ein vier bis fünf Meter hoher Geländesockel, auf dem sich früher eine Schule befand und der heute mit alten Kastanien bestanden ist. Alle Eingriffe in Wald, Natur und Landschaft wurden erfasst und bilanziert. Die sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb und außerhalb des Plangebiets erfolgen.

Schutzgut Boden

Aufgrund vorhandener Bodenbelastungen ist im Vorfeld einer geänderten Nutzung des Geländes eine Sanierung durch Abtrag der belasteten Böden erforderlich. Im Hinblick auf die zukünftige Nutzung als Wohngebiet werden alle belasteten Bodenbereiche entfernt, überbaut und mit sauberem Boden überdeckt. Nach Durchführung der Maßnahmen ist der Wirkungspfad Boden – Mensch sicher unterbrochen und eine uneingeschränkte Nutzung als Wohnbaufläche möglich.

Das Plangebiet liegt über einem Steinkohle- und einem Kohleneisensteinfeld. Unmittelbar nordwestlich grenzt ein Schacht der Zeche Fortuna an, der durch Verpressmaßnahmen ausreichend gesichert wurde, so dass hiervon keine direkte Gefahr mehr ausgeht. Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus ein Luftschacht und mindestens drei Schürfe, von denen zwei durch mindestens einen Querschlag verbunden sind. Der Luftschacht ist lediglich mit Lockermaterial verfüllt,

so dass es zu Setzungen und Sackungen bis hin zu einem Einbrechen der Tagesoberfläche in der näheren Umgebung des Schachteinstieges kommen kann. Daher ist vorgesehen, vor der eigentlichen Bauausführung und Erschließung entsprechende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Im Übrigen ist nicht von negativen bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche auszugehen.

Schutzgut Wasser

Im Gebiet ist kein ausgebildetes Grundwasserstockwerk anzutreffen. Es ist davon auszugehen, dass lediglich stellenweise Kluftwasser in tieferen Schichten vorhanden ist. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist als Klimatop "Freilandklima" eingestuft, der Siedlungsbereich südlich angrenzend als Klimatop „Stadtrandklima“. Der Untersuchungsraum stellt sich als heterogene, größtenteils auch weite, offene Ruderalfläche mit eingestreuten Gehölzinseln und -gruppen dar. Er ist für die Durchlüftung, Luftreinigung und die Wärmeregulation über das Plangebiet hinaus von nicht geringer Bedeutung. Die Realisierung des Vorhabens hat anlagebedingt negative Auswirkungen auf das Schutzgut (Versiegelung von Flächen, Reduzierung der Durchlüftungsfunktion). Gemindert werden die Auswirkungen durch den hohen Durchgrünungsgrad des Baugebietes.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist eine typische Gleisbrache, unterliegt seit Jahren der natürlichen Sukzession und ist mit entsprechend ausgebildetem Vegetationsbestand versehen. Der Reiz des Gebietes liegt in seiner relativen Unberührtheit. Die Vielfalt, Eigenart des Raumes ist durch anthropogene Nutzungsformen, Relikte von Bauwerken und Bahninfrastrukturen sowie Ablagerungen allerdings spürbar negativ beeinflusst. Der ästhetische Eigenwert der Brache mit den umgebenden Strukturen ist eingeschränkt, da – vom ehemaligen Abfertigungsgebäude und einigen Leuchten abgesehen – keinerlei andere Relikte der ehemaligen Nutzungen vorhanden sind. Von erheblicher Bedeutung ist jedoch die Nähe und die Verbindung zu den umgebenden Landschaftsräumen, die letztlich die Qualität eines Raumes als Wohnstandort ausmacht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt überwiegend im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche wird dem Gebot der „Bodenschutzklausel“ (§ 1a Abs. 2 BauGB) entsprochen, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist...“. Die Planung entspricht dem aktuellen Regionalen Flächennutzungsplan (Allgemeiner Siedlungsbereich / Wohnbaufläche). Standortalternativen wurden nicht geprüft, da mit der Erarbeitung des Wohnbaulandkonzepts bereits im Vorfeld eine Auswahl von 17 Flächen erfolgt ist, die einer Nutzung für Zwecke des Wohnungsbaus zugeführt werden sollen.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf mit einer ellipsenförmigen Ringstraße stellt das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Standort dar. Er beinhaltet die Überplanung der ehemaligen Bahnhofflächen sowie die angrenzenden nördlichen und südwestlichen Teilflächen. Grundelement für die städtebauliche Struktur des Plangebietes ist eine ellipsenförmige Wohnstraße, die das Plangebiet in besonderem Maße charakterisiert und zur Identifizierung der zukünftigen Bewohner mit "ihrem Wohngebiet" beiträgt. Es entstehen Grundstücke in unterschiedlicher Größe, die sich unterscheidenden Ansprüchen an Wohnbedürfnissen gerecht werden. Die gebogene Führung der Straßen führt trotz der offenen Bauweise zu einem geschlossenen Stra-

ßenbild, 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.

Der Verzicht auf Teilbereiche wie den nördlichen Wall hätte sicherlich ökologische Vorteile im Hinblick auf die Reduzierung des Eingriffs vor Ort gehabt, jedoch wäre das Entwurfskonzept in der vorhandenen städtebaulichen Qualität nicht umsetzbar. Die Folge wären die Verringerung der Qualität des öffentlichen Raums durch Querstellungen von Gebäuden, Entstehung von Eckgrundstücken und ungefassten Straßenräumen. Gleichzeitig würde ein ungünstiges Verhältnis von Erschließungsaufwand und Bauflächen entstehen, welche damit im Widerspruch zu dem Ziel stünden, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Zudem wäre die Anzahl der Wohngrundstücke speziell für die Zielgruppe des Wohnbaulandkonzeptes reduziert. Insbesondere der Nutzung von brachgefallenen Flächen, die zudem über eine gute Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen verfügen, ist dabei Vorrang gegenüber der Außenentwicklung in der Peripherie einzuräumen. Unter Berücksichtigung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung, des benötigten Flächenbedarfs, der Lagegunst und Erreichbarkeit sowie der Flächenverfügbarkeit möglicher alternativer Standorte ergaben sich nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange keine städtebaulich und wirtschaftlich vertretbaren anderweitigen Planungsalternativen.