

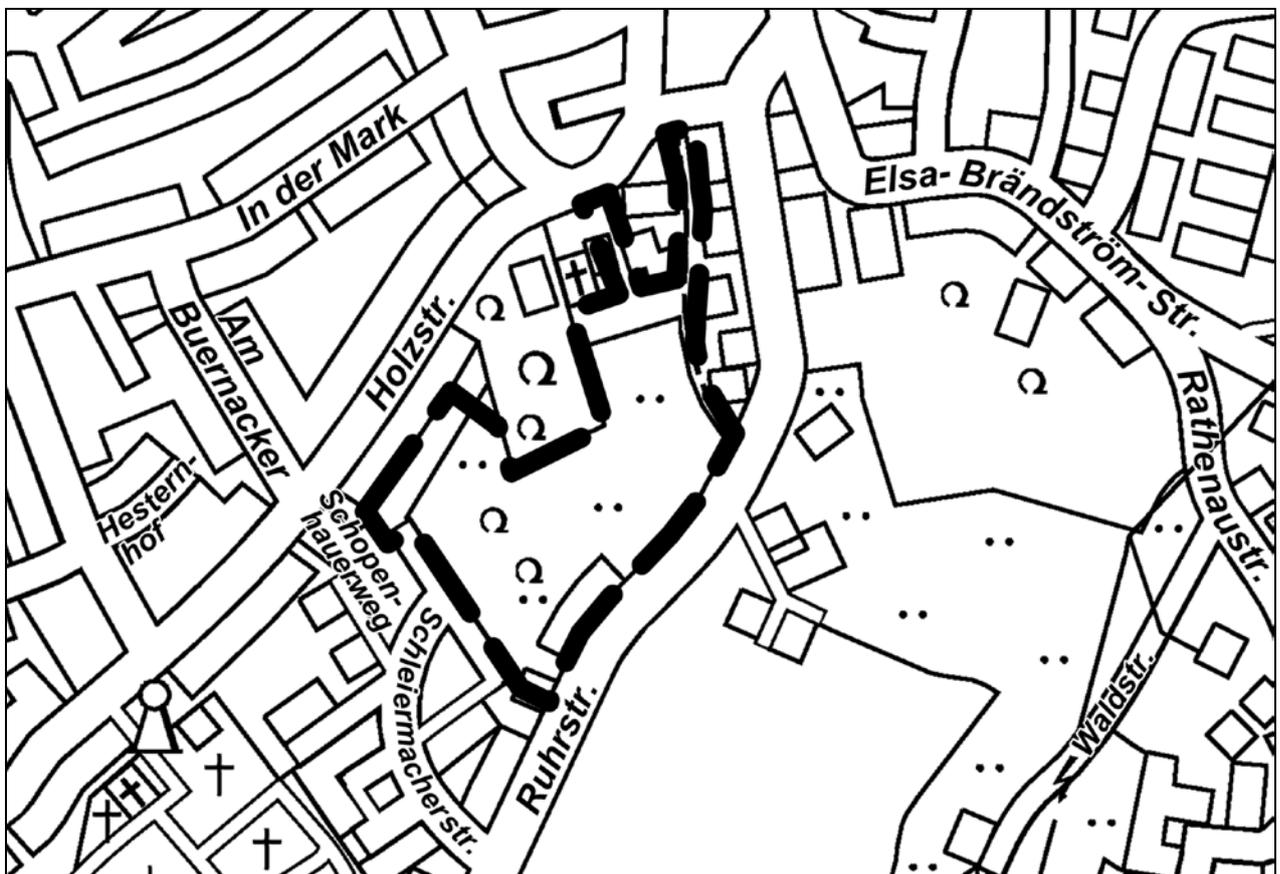
Bebauungsplan Nr. 874 - Ruhrstraße -

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für
den Satzungsbeschluss

03.05.2016



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

INHALT

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
2.	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	4
3.	BESTANDSANALYSE	4
3.1	Situation im Plangebiet	4
3.1.1	Städtebauliche Struktur.....	4
3.2	Verkehr und Erschließung	5
3.3	Ver- und Entsorgung	5
3.4	Eigentumsverhältnisse	6
3.5	Angrenzende Bebauungspläne	7
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
4.1	Landesentwicklungsplan.....	7
4.2	Regionaler Flächennutzungsplan	9
4.3	Ziele der Stadtentwicklung.....	10
4.3.1	Strategische Umweltplanung	10
4.3.2	Masterplan Freiraum	11
4.4	Fachplanungen	12
4.4.1	Landschaftsplan	12
4.4.2	Lärmaktionsplanung.....	13
4.4.3	Luftreinhalteplanung.....	13
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	14
6.	GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG	15
6.1	Inanspruchnahme von Freiraum	15
6.2	Belange der Stadtentwicklung	17
6.3	Belange des Verkehrs.....	18
6.4	Belange des Nahversorgungszentrums Eppendorf.....	18
6.5	Belange der Wohnraumversorgung.....	18
6.6	Belange der Forstwirtschaft	19
6.7	Belange des Immissionsschutzes.....	20
6.8	Sonstige Umweltbelange	20
7.	PLANINHALT.....	22
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	22
7.1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	22
7.1.2	Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.....	24
7.1.3	Maß der baulichen Nutzung	24
7.1.4	Bauweise	26
7.1.5	Überbaubare Grundstücksfläche	26
7.1.6	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	27
7.1.7	Garagen, Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze	28
7.1.8	Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO	30
7.1.9	Pflanzmaßnahmen	31
7.1.9.1	Dachbegrünung.....	31
7.1.9.2	Pflanzbindungen im öffentlichen Straßenraum.....	31
7.1.10	Flächen für Bepflanzungen	32
7.1.11	Öffentliche Grünfläche	32

7.1.12	Ausgleichsflächen - Zuordnungsfestsetzungen.....	33
7.1.12.1	Umsetzung der Zuordnungsfestsetzung / Kostenerstattung für die Ausgleichsmaßnahmen	38
7.1.13	Verkehrsflächen	40
7.1.13.1	Straßenverkehrsflächen.....	40
7.1.13.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	40
7.1.14	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	40
7.1.15	Immissionsschutz.....	41
7.1.16	Fläche für Versorgungsanlagen.....	44
7.2	Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW	45
7.2.1	Dächer.....	45
7.2.2	Vorgärten.....	48
7.2.3	Einfriedungen	48
7.2.4	Eingrünung von Mülltonnenstandplätzen.....	49
7.3	Kennzeichnungen	49
7.3.1	Bergbau.....	49
7.3.2	Altlasten.....	50
7.3.3	Bodenschutz.....	50
7.3.4	Ausgasungen	51
7.4	Hinweise	51
7.4.1	Boden- und Baudenkmäler	51
7.4.2	Kampfmittel	52
8.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	52
9.	FLÄCHENBILANZ.....	53
10.	UMSETZUNG DER PLANUNG.....	53
10.1	Bodenordnung.....	54
10.2	Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	54
11.	GUTACHTEN.....	54

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 874 befindet sich im Bochumer Stadtteil Wattenscheid-Eppendorf. Es hat eine Größe von ca. 4,1 ha und liegt nordwestlich der Ruhrstraße 37- 67, östlich der Schleiermacherstraße und südlich der Holzstraße.

2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

In der Vergangenheit gab es bereits vermehrt Anfragen, den Planbereich einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Die Lage des Plangebietes ist insbesondere aufgrund der Nähe zum Nahversorgungszentrum Eppendorf geradezu prädestiniert, zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen und somit der Baulandknappheit in Bochum-Eppendorf und damit auch in Bochum-Wattenscheid entgegen zu wirken.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner im Wohnsiedlungsbereich integrierten Lage die Möglichkeit, ein bedarfs- und nachfragegerechtes Angebot zu schaffen. Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken trägt zur Stabilisierung der rückläufigen Einwohnerzahl und dauerhaften Bindung der Bewohner an die Stadt Bochum bei.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Um das für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung notwendige Baurecht zu schaffen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von familiengerechter Wohnbebauung im Plangebiet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung sowohl von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern als auch von Geschosswohnungsbau vorgesehen.

3. BESTANDSANALYSE

3.1 Situation im Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 874 befindet sich im Bochumer Stadtteil Eppendorf und stellt sich zurzeit überwiegend als nicht genutzte Grünfläche dar, die sich zu einer Sukzessionsfläche entwickelt hat. Ein Teilbereich wird als Hausgärten genutzt. Das direkte Umfeld ist im Norden durch Gemeinbedarfseinrichtungen und in den übrigen Bereichen durch Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern charakterisiert. Großräumige landwirtschaftlich genutzte Flächen im Südwesten des Plangebietes prägen das weitere Umfeld.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich das Nahversorgungszentrum Eppendorf (ca. 250 m entfernt), ein Kindergarten, die katholische Kirche Eppendorf sowie ein neu errichtetes Altenheim. Die nächst gelegene Grundschule ist die Dietrich-Bonhoeffer-Schule. Sie befindet sich an der Ruhrstraße Nr. 150 in ca. 700 m Entfernung.

Nördlich des Plangebietes grenzt ein kleiner bis an die Holzstraße reichender Wald an. Im Jahr 2015 wurden hier Rodungsarbeiten im Rahmen einer forstwirtschaftlichen Maßnahme durchgeführt. Die Fläche ist auch nach Durchführung dieser Maßnahme weiterhin als Wald im Sinne des Gesetzes zu klassifizieren.

3.1.1 Städtebauliche Struktur

Der Planentwurf sieht eine Verlängerung der Schleiermacherstraße mit einer Anbindung an die Ruhrstraße über die Planstraße A vor.

Von dieser Haupteerschließung zweigt eine Stichstraße (Planstraße C) ab, die den nordöstlichen Teil des Plangebietes erschließt. Es ist davon auszugehen, dass die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet überwiegend von den Anliegern genutzt werden, da sie für gebietsfremden Durchgangsverkehr einen Umweg darstellen.

Entsprechend der Grundstruktur des Erschließungssystems ist das Bebauungskonzept in drei Bereiche gegliedert:

Entlang der Ruhrstraße ist straßenbegleitender Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Der östliche Bereich ist durch die klare Figur einer Gabelung geprägt, an deren Ästen straßenbegleitend Einfamilienhäuser angeordnet sind. Die Verzweigung im Kreuzungsbereich der Planstraßen A und C soll hingegen durch eine eigenständige Bebauung, die ebenfalls im Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, herausgehoben werden.

Für den westlichen Teil des Plangebietes ist ein Platz vorgesehen, der von Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser) umgeben ist. Dieser durch die Planstraße B umfasste Platz wird als öffentlicher Raum ausgebildet und kann auch als Kinderspielplatz genutzt werden.

3.2 Verkehr und Erschließung

Individualverkehr

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr an das gesamtstädtische Verkehrsnetz wird über die Ruhrstraße erfolgen.

Der Anschluss an das überregionale Straßennetz wird in südlicher Richtung über die Ruhrstraße und den Zeppelinamm und nach Norden von der Ruhrstraße über die Engelsburger Straße und die Essener Straße oder von der Ruhrstraße über die Schützenstraße und die Hattinger Straße erfolgen.

Das Plangebiet wird somit gut an das örtliche Straßen- bzw. das überörtliche Fernstraßennetz angebunden.

Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet wird mit den Haltestellen Lönsberg (in ca. 200 m Entfernung) und Ruhrstraße (in ca. 100 m Entfernung) über die Linien 345 und NE5 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein.

3.3 Ver- und Entsorgung

Entwässerung des Plangebietes

Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss gemäß der Bestimmungen der §§ 50 und 51a Landeswassergesetz (LWG) in der derzeit gültigen Fassung vom 11. Mai 2005 ausgewählt werden; unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen.

Der Verschmutzungsgrad des Abwassers, die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, die Nähe zu Oberflächengewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist zu versickern, zu verrieseln

oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des „Wohls der Allgemeinheit“ möglich ist. Die Gemeinde kann durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Dies kann auch durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes erfolgen.

Schmutzwasserbeseitigung

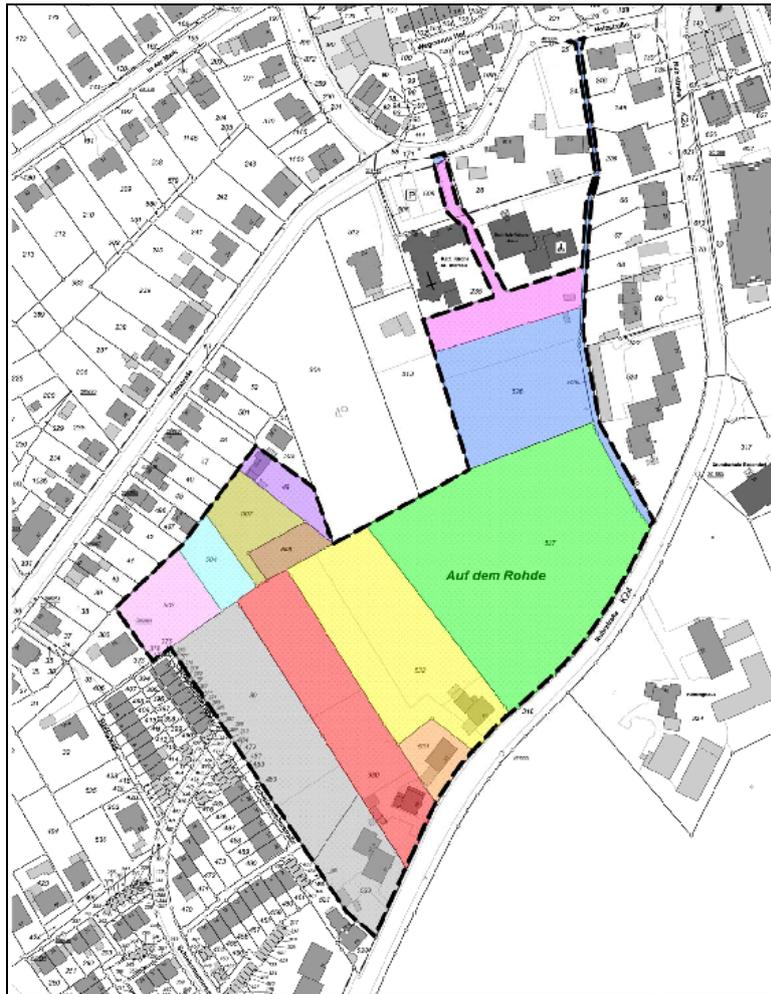
Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an den Kanal in der Holzstraße.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Planverfahren wurde ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens mit dem Ergebnis erstellt, dass eine Regenwasserversickerung im Plangebiet auszuschließen ist. Zur Entwässerung des Bereiches ist daher der Bau eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Der in der Ruhrstraße liegende Kanal kann weitere Regenwassermengen nur noch begrenzt aufnehmen. Daher wurde auf der Grundlage einer entwässerungstechnischen Vorplanung eine Ableitung des Regenwassers in nördliche Richtung (Ableitung in den Eppendorfer Graben) festgelegt.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich zum größten Teil in Privateigentum, für eine kleine Teilfläche im Nordosten des Plangebietes ist die Stadt Bochum Grundstückseigentümer. Eine Übersicht über die vorhandene Eigentums- bzw. Grundstücksstruktur ist im Folgenden beigefügt. Aufgrund der bestehenden Grundstückszuschnitte des Bebauungsplangebietes ist die Durchführung von Bodenordnungsmaßnahmen unumgänglich.



Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

3.5 Angrenzende Bebauungspläne

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan 1995, im Landesentwicklungsplan - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel-, im sich im Beteiligungsverfahren befindenden Landesentwicklungsplan 2014 und im regionalen Flächennutzungsplan dargestellt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen benannt. Darüber hinaus sind übergeordnete Ziele der Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen.

4.1 Landesentwicklungsplan

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 großräumige Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal - Recklinghausen - Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differenziert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

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.

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.

Nachdem die Marktlage in Bochum über viele Jahre als weitgehend entspannt eingeschätzt wurde, ist dies zurzeit für die meisten Marktsegmente nicht mehr zutreffend. Dies war bereits vor der Bevölkerungszunahme durch die Flüchtlingszuwanderungen festzustellen und ist unter anderem auf eine über mehrere Jahre vergleichsweise niedrige Neubautätigkeit zurückzuführen. Vor diesem Hintergrund ist die Schaffung von neuem Wohnraum von großer Relevanz. Hierbei ist wichtig, attraktive Wohnstandorte für alle Altersjahrgänge, Einkommensgruppen und sozialen Verhältnisse anzubieten. Dies ist auch im Hinblick auf die Situation der Städte im Ruhrgebiet von Belang, die in einem ständigen Wettbewerb um Einwohner stehen, 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 Plangebietes kann somit die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auf einer Fläche der Innenentwicklung befriedigt werden, während Flächen in den Freiräumen geschont werden.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr vom 03.05.2010 sind einerseits Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB in dessen Eigenschaft als Flächennutzungsplan und andererseits Darstellungen gem. Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele/Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in dessen Eigenschaft als Regionalplan getroffen.

Das Bebauungsplangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Daher ist der Bebauungsplan mit den geplanten Inhalten im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Aus der Begründung zum Regionalen Flächennutzungsplan sind folgende Ziele zur Entwicklung des Siedlungsraumes in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 874 relevant:

Ziel 2:

- (1) Dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist gerecht zu werden, indem ein ausreichendes Angebot an Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und Wirtschaftsflächen) in freiraumschonender und umweltverträglicher Form vorgehalten wird.
- (2) Die Siedlungsentwicklung ist auf die dargestellten Siedlungsbereiche zu konzentrieren.

Ziel 3:

- (1) Neue Baugebiete sind im Interesse einer optimalen Ausstattung räumlich auf Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur auszurichten. Die Möglichkeiten einer verbesserten Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen sind bei der Planung neuer Anlagen zu berücksichtigen.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt als forstlicher Rahmenplan auch die regionalen Erfordernisse und Maßnahmen zur Sicherung des Waldes mit dem Ziel dar seine Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion zu sichern. In Ballungsräumen konzentriert sich die Funktionsvielfalt des Waldes auf wenige Funktionsflächen. Waldflächen erfüllen neben Immissions- und Klimaschutz auch Sicht- und Lärmschutzfunktionen. Außerdem dienen sie dem Natur- und Artenschutz.

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist folgendes Ziel zu Waldbereichen enthalten:

Ziel 20:

- (1) Der Wald ist hinsichtlich seiner Funktionen wie Immissionsschutz, Wasserschutz, Biotop- und Artenschutz, Sichtschutz sowie im Hinblick auf seine Bedeutung für das Klima, den Boden, die landschaftsorientierte Erholung, Sport- und Freizeitnutzung und seine wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten zu erhalten und weiterzuentwickeln.
- (2) Wald darf nur dann für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn die angestrebte Nutzung nicht außerhalb des betroffenen Waldbereiches realisierbar ist. Im Falle einer Inanspruchnahme sind Ersatzaufforstungen vorzunehmen, die die auftretenden Flächenverluste mittelfristig ausgleichen.

Innerhalb des Siedlungsraumes sind kleinteilige Waldflächen maßstabsbedingt nicht dargestellt, sondern der jeweils angrenzenden Flächendarstellung zugeordnet.

Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 874 werden Waldflächen nach forstlicher Stellungnahme in Anspruch genommen. Dieser Eingriff ist im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Dabei ist neben dem Flächen- auch der Funktionsausgleich zu beachten.

Der landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 874 hat im Rahmen der Bestandserhebung Art und Umfang von Waldflächen erfasst. Dieser Eingriff wird auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen (vgl. Kapitel 7.1.12). Damit wird den Zielen des Regionalen Flächennutzungsplanes entsprochen.

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

Die Entwicklung der Fläche für eine Wohnbebauung entspricht den Zielen der Stadt Bochum zur Innenentwicklung Eppendorfs. 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. einen Wanderungsüberschuss zu erzielen. Dies entspricht auch den Gegebenheiten eines stark differenzierten Wohnungsmarktes.

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 Planung bietet somit insbesondere die Möglichkeit der Bewohner Eppendorfs, im Stadtteil ein entsprechendes Wohnangebot zu nutzen.

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.

4.3.1 Strategische Umweltplanung

Seit dem 30.03.2010 liegt die Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP) vor. 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.

Die StrUP ist als fachübergreifendes Planungsinstrument entwickelt worden, das handlungsorientierte Grundlagen für eine umweltgerechte Stadtplanung formuliert und gewährleistet, dass die Umweltbelange in allen Fachbereichen berücksichtigt werden.

Sie ist kein rechtsverbindliches Instrument und hat als informelles Planungsinstrument der Stadt Bochum den Status der Selbstbindungsverpflichtung. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungsbelange daher als Abwägungsaspekte gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Die Strategische Umweltplanung beinhaltet grundlegende Zielformulierungen für die fünf Schutzgüter „Boden“, „Gewässer“, „Arten und Biotope“, „Klima“ sowie „Mensch“ (Gesundheit).

Kern der Strategischen Umweltplanung ist das Umweltzielsystem. Das Umweltzielsystem ist die komprimierte Zusammenführung aller Ziele der Strategischen Umweltplanung. Die Umweltqualitätsziele bestehen aus den zwei Teilbereichen „Räumliches Zielkonzept“ und „Umweltzielkataloge“. Im Räumlichen Zielkonzept werden Ziele mit eindeutigen Raumbezügen formuliert.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 874 enthält die StrUP folgende Aussagen:

Im räumlichen Zielkonzept der StrUP wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Teil eines großräumigen stadtökologischen Sollgebietes dargestellt. Dieses Gebiet ist durch locker bebaute Siedlungsbereiche gekennzeichnet. Stadtökologische Sollgebiete sollen behutsam unter Berücksichtigung eines Mindestanteils unversiegelter Flächen von rund 50 % entwickelt werden.

Im Bebauungsplan Nr. 874 sind folgende befestigten Flächen vorgesehen: überbaubare Grundstücksflächen, Straßenverkehrsflächen und Fläche für Versorgungsanlagen. Diese haben einen Anteil von ca. 48 % an der Gesamtfläche. Berücksichtigt man noch zusätzliche Erschließungsflächen für Garagen und Gehwege, so wird der 50 %-Anteil unversiegelter Flächen, welches Ziel der StrUP für Stadtökologische Sollgebiete ist, überschritten. Die Überschreitung ist jedoch nur geringfügig.

Bezüglich des Schutzgutes Boden sind die derzeit nicht beanspruchten Bodenflächen als schutzwürdige Böden mit einem hohen Grad der Schutzwürdigkeit (gemäß Umweltbericht zum RFNP) gekennzeichnet.

Der Bereich ist als klimaökologischer Ausgleichsraum - Gewässerklima, Freilandklima, Waldklima, Haldenklima (begrünt) - ausgewiesen.

Planung:

Den Zielen der StrUP wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 874 nicht vollständig gefolgt. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan (Dachbegrünung, Stellflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und festgesetzten Bereichen, Festlegung von Vorgartenflächen), den durchaus großzügigen Grundstücksgrößen und Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird aber der Zielrichtung der StrUP (Verringerung der versiegelten Flächen, Schutzwürdigkeit der Böden) zumindest in Teilen entsprochen.

4.3.2 Masterplan Freiraum

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

Ziel des Masterplanes Bochum - 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 des Masterplanes Freiraum

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 könnten,
5. der Weiterentwicklung des Wegesystems,

sind nicht parzellenscharf dargestellt und als Ziele der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Um diese Verbindungen sicherzustellen, müssen auf Bochumer Stadtgebiet 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.

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 Masterplanes Freiraum nun auf den Regionalen Flächennutzungsplan. Unter Berücksichtigung von Umweltbelangen wurde die Fläche des Plangebietes im RFNP als Wohnbaupotenzialfläche gelistet und nach einer Umweltprüfung als Wohnbaufläche und Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (vgl. Kapitel 4.2).

Die Prüfung umweltrelevanter Belange ist bereits durch die Darstellung als Wohnbaufläche und ASB 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 Bebauungsplanes die Ziele des Masterplanes Freiraum für die Landschaft nicht ein.

Das Plangebiet liegt am Rande des Regionalen Grünzugs C, außerhalb der Flächenkulisse des Masterplanes Freiraum. Der Regionale Grünzug C besteht auf Bochumer Stadtgebiet aus den großen, zusammenhängenden und überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen in Bochum-Wattenscheid, Sevinghausen und Leithe. Er verbindet die Freiflächen der Städte Gelsenkirchen und Essen mit dem Ruhrtal in Bochum-Dahlhausen und Hattingen.

Die Sicherung landschaftsrechtlicher Ziele des Masterplanes Freiraum erfolgt über die Festsetzungen der Landschaftspläne. Da der Landschaftsplan Bochum-West keine Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält (vgl. Kapitel 4.4.1) werden landschaftsrechtliche Ziele durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

4.4 Fachplanungen

4.4.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Bochum-West trifft keine Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 874. Unmittelbar südöstlich der Ruhrstraße weist der Landschaftsplan das Landschaftsschutzgebiet Nr. 4 mit einer Flächengröße von ca. 186,9 ha aus.

4.4.2 Lärmaktionsplanung

Nach der EU-Umgebungsärmrichtlinie müssen in allen Ballungsräumen mit über 250.000 Einwohnern die Lärmbelastungen der Bevölkerung in Lärmkarten dargestellt werden, wenn diese 55 dB(A) im Tagesmittel oder 50 dB(A) nachts 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 Lärmkartierung ergab, dass der Randbereich des Bebauungsplangebietes an der Ruhrstraße mit einem Umgebungslärm von $L_{DEN} \geq 65$ dB(A) bzw. $L_{Night} \geq 55$ dB(A) belastet ist. Im Innenbereich des Bebauungsplangebietes liegt die Lärmbelastung aufgrund der größeren Abstände zur Lärmquelle sowie der vorhandenen Randbebauung an der Ruhrstraße und Holzstraße niedriger.

Basierend auf den Ergebnissen der Lärmkartierung wurde der „Strategische Lärmaktionsplan“ aufgestellt und vom Rat der Stadt Bochum mit Datum vom 21.12.2011 beschlossen.

Das Umfeld des Plangebietes stellt keinen Lärmschwerpunkt dar. Daher sind dem Strategischen Lärmaktionsplan auch keine konkreten Ziele zu entnehmen.

4.4.3 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 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.

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).

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 874 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.

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 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 Plangebiet ist für die Entwicklung eines Wohngebietes, in erster Linie in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und an der Ruhrstraße und im Gabelungsbereich der Planstraßen A und C im Mehrfamilienhaussegment, vorgesehen.

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine 7,50 m breite von der Ruhrstraße zur Schleiermacherstraße hin verlaufende Planstraße A. Von dieser Hauptschließung zweigt die 6,50 m breite Planstraße C ab, die den nordöstlichen Teil des Plangebietes erschließt und in einer Wendeanlage endet. Der westliche Bereich wird über die ringförmige Planstraße B die zu einer Platzbildung führt, angebunden. Die festgesetzten Straßenbreiten ermöglichen die Erstellung von Mischverkehrsflächen. Von der Schleiermacherstraße aus wird der Ausbau der bestehenden Straße fortgesetzt (6,00 m Fahrbahnbreite und Fußwegbereiten von 1,00 bzw. 2,00 m).

Von der Ruhrstraße bis zur Holzstraße ist eine Fußwegeverbindung vorhanden, die zu einer Anbindung an das Nahversorgungszentrum Eppendorf beiträgt. Dieser Weg wird planungsrechtlich gesichert und in Teilen auf 2,50 m Gehwegbreite vergrößert. Aus dem neuen Baugebiet heraus ist eine neue Wegeverbindung, ausgehend von der geplanten Wendeanlage, vorgesehen, die ebenfalls auf die bestehende Fußwegeverbindung führt.

Entsprechend der Grundstruktur des Erschließungssystems ist das Baukonzept in drei Bereiche gegliedert:

Entlang der Ruhrstraße ist straßenbegleitender Geschosswohnungsbau bis zu einer Höhe von vier Geschossen vorgesehen. Ein bis zu dreigeschossiges Mehrfamilienhaus kann im Gabelungsbereich der Planstraßen A und C errichtet werden. Durch diese Struktur wird der Eingangsbereich in das neue Baugebiet städtebaulich besonders akzentuiert.

Der übrige Planbereich ist für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser) vorgesehen.

Der östliche Bereich ist durch die klare Figur einer Gabelung geprägt, an deren Ästen straßenbegleitende Einfamilienhäuser unterschiedlicher Haustypen angeordnet sind.

Die städtebauliche Struktur des westlichen Teils des Plangebietes wird durch einen Platz geprägt, der von Einfamilienhausbebauung umgeben ist. Der Platz, der durch die Planstraße C gebildet wird, ist öffentlicher Raum und kann aufgrund seiner Größe auch als Kinderspielfeld genutzt werden. Diese sich durch die Straßenführung ergebende städtebauliche Struktur eines Karrees ist ein wesentliches Kennzeichen des neuen Wohngebietes. Daher ist die räumliche und städtebauliche Wirkung dieses Bereiches von besonderer Bedeutung für das neue Wohngebiet.

Die Häuser im Einfamilienhausbereich sollen überwiegend die Möglichkeit erhalten, zwei private Stellplätze anzulegen. Die Größe der Grundstücke bietet hierzu vielfältige Möglichkeiten im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Stellplätze sollen so angeordnet werden, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Ruhebereiche angrenzender Grundstücke zu erwarten sind.

Für die Mehrfamilienhausbereiche entlang der Ruhrstraße kann die Parkierung in Tiefgaragen erfolgen, um dem Stellplatzbedarf zu entsprechen. Insbesondere bei der geplanten Bebauung an der Ruhrstraße, die an die bestehende Bebauung im Plangebiet anschließt, ist aufgrund der höheren Baudichte von Lärmbeeinträchtigungen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. Daher sind Pflanzstreifen zur Abschirmung der Stellplatzfläche vorgesehen.

Der Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum ist abhängig von der Anzahl der realisierten Wohneinheiten. Bei der Konzeption des Plangebietes ist von 100 neuen Wohneinheiten ausgegangen worden. Hierfür wären 10 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum erforderlich. Die konkrete Ausbauplanung für die Straße wird erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Im Rahmen von Vorplanungen konnte aber ermittelt werden, dass durch das großzügig vorgesehene Erschließungssystem deutlich mehr Stellplätze (mindestens 20) im öffentlichen Straßenraum realisierbar sind. Damit wird das Wohngebiet relativ komfortabel mit öffentlichen Stellplätzen ausgestattet sein.

6. 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.

Die zu berücksichtigen Belange werden beispielhaft in § 1 Abs. 6 BauGB und in Ergänzung hierzu in § 1a BauGB aufgezählt.

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.

Im Rahmen der Abwägung sind diese positiven Aspekte den negativen Auswirkungen auf verschiedene Belange gegenüberzustellen. Hierbei sind folgende Punkte hervorzuheben:

6.1 Inanspruchnahme von Freiraum

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden.

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Durch den Bebauungsplan N. 874 wird Freiraum in Form von Waldfläche und sonstigen Grünflächen in Anspruch genommen. Daher ist gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Notwendigkeit der Inanspruchnahme des Freiraums zu begründen und es sind mögliche Standortvarianten im Hinblick auf geringere Auswirkungen zu überprüfen.

Zur Begründung der Inanspruchnahme des Freiraums ist eine Betrachtung des Wohnungsmarktes in Bochum erforderlich.

Die Situation in Bochum ist durch einige ungünstige Entwicklungen gekennzeichnet. Die Bevölkerungsentwicklung unterliegt seit Jahren einem Schrumpfungsprozess. Die Neubautätigkeit ist relativ gering, der Wohnungsbestand teilweise überaltert. Die Angebote decken die Bedarfe der Wohnungsteilmärkte nicht ausreichend ab - es fehlt Bauland für junge Familien mit Kindern sowie für höherwertigen Wohnraum (Eigentum oder Miete).

Da die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ ist, kann diesem Trend nur entgegengewirkt werden, wenn es gelingt, Wegzugsgründe zu minimieren und ggfls. sogar externe Zuzüge zu bewirken. Ein entsprechend positiver Wanderungssaldo wird nur eintreten, wenn sich unter anderem das Wohnungsangebot gegenüber dem Status quo quantitativ und qualitativ deutlich verbessert.

Bochum ist, wie alle Städte dieser Größe, kein homogenes Siedlungsgebilde. Die Stadtbezirke und die einzelnen Stadtteile unterscheiden sich in ihrer städtebaulichen und gesellschaftlichen Struktur sowie in ihrem Wohnraumangebot sehr stark.

Mit rund 72.000 Einwohnern (Stand 31.12.2015) bildet Wattenscheid den zweitbevölkerungsreichsten Stadtbezirk Bochums. Die Siedlungsstruktur wird geprägt durch die urbanen, verdichteten Wohnquartiere im Umfeld der Innenstadt von Wattenscheid und eher aufgelockerte, durchgrünte Wohnquartiere insbesondere im Süden Wattenscheids. Während in den 1990er-Jahren einige größere Wohnungsbaumaßnahmen u. a. auch im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscher Park entstanden (z.B. Weststraße, Isenbrockstraße, Robenkamp), beschränkte sich die Neubautätigkeit in den letzten Jahren auf kleinere Arrondierungsmaßnahmen. Gerade vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung bedarf es zukünftig wieder vermehrter Aktivitäten, um für alle Zielgruppen geeignete Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Eine Besonderheit der Wohnbauflächenpotenziale in Bochum-Wattenscheid liegt darin, dass sie sich überwiegend im Privateigentum befinden.

Zu den einzelnen Wohnbauflächenpotentialen und deren Verfügbarkeit ist folgendes auszuführen:

B-Plan Nr. 852 - Bochumer Straße / Schreberstraße - :

Die ca. 1,3 ha große Fläche befindet sich in zentraler Lage in Wattenscheid-Mitte. Hier können ca. 40 Wohneinheiten im Ein- und Mehrfamilienhaussegment entstehen. Das Planverfahren mit dem sich anschließenden Umlegungsverfahren wurde Ende des Jahres 2014 abgeschlossen. Daher ist eine zeitnahe Realisierung der Bebauung möglich. Die Anzahl dieser Wohneinheiten reicht aber nicht aus, um den Bedarf im Stadtteil Wattenscheid zu decken.

B-Plan Nr. 873 - Hofstraße / Osterfeldstraße - :

Im Stadtteil Wattenscheid-Günnigfeld befindet sich dieses ca. 1,8 ha große Plangebiet. Hier können ca. 40 Einfamilienhaus- Wohneinheiten entstehen. Die Umsetzung der Planung ist problematisch, da die Rahmenbedingungen keine wirtschaftliche Nutzung dieser Fläche ermöglichen. Daher steht diese sich in Privateigentum befindende Fläche faktisch nicht als Wohnbaupotential zur Verfügung.

B-Plan Nr. 781 - Im Vogelspöth - :

Diese ca. 1,3 ha große potentielle Wohnbaufläche liegt in Wattenscheid-Westenfeld und ist für ca. 40 Wohneinheiten im Einfamilienhausbereich und Geschosswohnungsbau konzipiert. Unterschiedliche Nutzungsvorstellungen von Stadt und Privateigentümer führen dazu, dass das Bebauungsplanverfahren nicht weiterbetrieben werden kann. Daher kann auf dieses Wohnraumpotential in absehbarer Zeit ebenfalls nicht zurückgegriffen werden.

B-Plan Nr. 966 - Ruhrstraße Ost -:

Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 966 liegt im Stadtteil Wattenscheid-Eppendorf in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet Nr. 874. Auf der ca. 0,7 ha großen städtischen Fläche können neben einer Kindertagesstätte ca. 25 Wohneinheiten (Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau) realisiert werden. Das Planverfahren wurde im März 2014 eingeleitet, kann zurzeit aber nur sukzessiv weiterbearbeitet werden, weil die Einbeziehung angrenzender privater Grundstücksflächen und die Einleitung eines Umlegungsverfahrens beabsichtigt sind. Die Fläche wird daher eher mittel- bis langfristig für den Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Im Vergleich dazu der B-Plan 874 - Ruhrstraße -:

Für das ebenfalls im Stadtteil Wattenscheid-Eppendorf liegende, ca. 4,1 ha große Plangebiet wird bereits seit Ende des Jahres 2007 das Bebauungsplanverfahren Nr. 874 mit dem Ziel der Realisierung einer Wohnbaufläche für ca. 100 Wohneinheiten im Ein- und Mehrfamilienhaussegment betrieben. Durch die Planung wird ein familiengerechtes und zentrumnahes Wohngebiet in Eppendorf entwickelt. Insgesamt sind mit der Realisierung des Bebauungsplanes positive Effekte auf eine qualitätsvolle Wohnungsbaulandentwicklung zu erwarten. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Eppendorf werden durch die zusätzlichen Bewohner besser ausgelastet und damit in ihrem Bestand gesichert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt daher 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.

Um den Wohnungsbedarf zu decken, stehen der Gemeinde daher zurzeit keine Wohnbauflächen in vergleichbarer Größe und Lage zur Verfügung. Die einzige für Wohnungsbauvorhaben kurzfristig zur Verfügung stehende Fläche des Bebauungsplanes Nr. 852 liegt einerseits im Bereich Wattenscheid-Mitte und damit relativ weit von Eppendorf entfernt. Andererseits reichen die dort zu realisierenden Bauvorhaben bei weitem nicht aus, um den Wohnraumbedarf in Wattenscheid zu decken. Auch durch Realisierung der Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 966 (Ruhrstraße Ost) kann der Wohnraumnachfrage nicht im erforderlichen Maß entsprochen werden. Aufgrund von mangelnden Alternativen an Wohnbauflächen im Stadtteil Wattenscheid ist daher die Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche, die ganz im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung steht, und die Inanspruchnahme der bisherigen Freifläche verursacht, gerechtfertigt.

Die Ausweisung des Wohngebietes ist im geplanten Umfang notwendig, da in Wattenscheid ein Bedarf für zusätzliche Wohnbauflächen besteht. Zum geplanten Standort gibt es keine Alternative in ausreichendem Umfang und mit entsprechenden positiven Rahmenbedingungen, da keine sonstigen Siedlungserweiterungsflächen zur Verfügung stehen.

6.2 Belange der Stadtentwicklung

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 Wandlungstendenzen 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 Planung bietet somit insbesondere für die Bewohner Eppendorfs die Möglichkeit, im Stadtteil ein entsprechendes Wohnangebot zu nutzen. Aufgrund der Attraktivität des Standortes mit der naheliegenden Versorgungsinfrastruktur 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 zählt die Möglichkeit einer angemessenen Nachverdichtung.

Durch die bauliche Nutzung des Plangebietes kann somit die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auf einer Fläche der Innenentwicklung befriedigt werden, während Freiflächen 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.

Durch die Schaffung von Wohnbauland erfolgt ein positiver Beitrag zur Wohnraumversorgung der Bochumer Bevölkerung. 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.

6.3 Belange des Verkehrs

Das geplante Erschließungssystem trägt insbesondere durch die Ausbildung der ringförmig vorgesehenen Planstraße B dazu bei, die Hauptzu- und abfahrt auf die Ruhrstraße zu lenken. Dadurch wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Anwohner der Schleiermacherstraße verhindert. Durchgangsverkehr von der Ruhr- bis zur Schleiermacherstraße wird ebenfalls über das vorgesehene Verkehrssystem, dass eine Umfahrung des Platzes erzwingt und damit für den Durchgangsverkehr unattraktiv ist, vermieden.

Die Zunahme des Verkehrs auf der Ruhrstraße durch die zusätzliche Bebauung führt nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Lärmbelastung.

6.4 Belange des Nahversorgungszentrums Eppendorf

Durch die Planung wird ein familiengerechtes und zentrumnahes Wohngebiet in Eppendorf entwickelt. Insgesamt sind mit der Realisierung des Bebauungsplanes positive Effekte auf eine qualitätsvolle Wohnungsbaulandentwicklung zu erwarten. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Eppendorf werden durch die zusätzlichen Bewohner besser ausgelastet und damit in ihrem Bestand gesichert.

6.5 Belange der 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. einen Wanderungsüberschuss zu erzielen. 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 zum anderen aber durch die Möglichkeit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ein breit gefächertes Angebot an Wohnbaumöglichkeiten geschaffen.

6.6 Belange der Forstwirtschaft

Außerhalb des Plangebietes, südlich der Holzstraße, grenzt eine ca. 9.200 m² große Waldfläche unmittelbar an das Plangebiet an. Das Plangebiet stellt sich im Ausgangszustand als ungenutzte Grünfläche dar. Nach Realisierung der geplanten Bebauung wird sich aber statt der bisherigen Freifläche Wohnbebauung südlich an die Waldfläche anschließen, die sich dadurch in einer Insel-lage befindet, da der Wald auch an den übrigen Rändern von Bebauung umgeben ist. Dadurch ist in Betracht zu ziehen, dass die Waldfläche gegebenenfalls zum Innenbereich nach § 34 BauGB wird und damit eine künftige mögliche Bebaubarkeit dieser Fläche zur Folge hat.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB die Belange der Forstwirtschaft zu berücksichtigen. Unter Forstwirtschaft ist die planmäßige Waldbewirtschaftung zu verstehen. Dies setzt voraus, dass der Wald an der Ruhrstraße in seiner bisherigen Funktion erhalten bleibt.

Der Erhalt der vorhandenen Waldfläche an der Holzstraße könnte nach Realisierung der durch den Bebauungsplan Nr. 874 vorgesehenen Wohnbebauung gefährdet sein, da aus der angrenzenden Freifläche eine Wohnbaufläche wird. Da der Wald heute bereits an seinen westlichen, nördlichen und südlichen Rändern von Bebauung umgeben ist, ist zu prüfen, ob durch die dann zusätzlich südlich angrenzenden Bebauung eine Innenbereichslage entsteht, die eine Bebauung der Fläche auf der Grundlage des § 34 BauGB zulassen würde. In diesem Zusammenhang ist eine Einschätzung zum Erhalt der Waldeigenschaft nach erfolgter Neubebauung vorzunehmen.

Der Waldcharakter wird durch die zuständige Forstbehörde festgestellt. Dabei werden Faktoren wie Lage, Bestockung mit Waldpflanzen oder vorhandene Waldsträucher oder Waldbodenpflanzen, die Ausprägung eines typischen Waldklimas und die Flächengröße berücksichtigt. Als Richtwert kann ab einer Fläche von 2.000 m² von Wald ausgegangen werden.

Durch die Neubebauung werden die dargestellten Kriterien, abgesehen von der Lage, nicht beeinträchtigt. Die vorhandene Waldfläche an der Holzstraße hat eine Größe von ca. 9.200 m² und liegt damit deutlich über dem genannten Mindestwert.

Aufgrund der Größe des Waldes, aber auch der Beibehaltung weiterer Waldeigenschaften ist davon auszugehen, dass der Wald in seiner bisherigen Funktion nicht negativ beeinträchtigt wird. Er ist zwar von Bebauung umgeben, aber insbesondere aufgrund seiner Größe ist auch weiterhin von einer Außenbereichslage im Innenbereich auszugehen. Eine zukünftige Umnutzung der Waldfläche ist daher auch nach Realisierung der Neubebauung nicht zu erwarten.

Im Jahr 2015 wurden hier Rodungsarbeiten im Rahmen einer forstwirtschaftlichen Maßnahme durchgeführt. Die Fläche ist auch nach Durchführung dieser Maßnahme weiterhin als Wald im Sinne des Gesetzes zu klassifizieren.

Zur Sicherung der forstlichen Belange wird daher eine Waldabstandsfläche (von Bebauung freizu-haltende Fläche) festgesetzt.

Bei der Bestandserfassung der Vegetationsstrukturen im Plangebiet wurde eine Fläche von 21.200 m² als Wald im Sinn des Landesforstgesetzes klassifiziert, auf der die geplante Wohnbebauung realisiert werden soll. Entsprechend § 39 Landesforstgesetz ist zum forstrechtlichen Ausgleich eine Ersatzaufforstung im Flächenverhältnis von 1:1 erforderlich.

Auf den beiden externen Kompensationsflächen an der Engelsburger Straße und an der Sudholzstraße wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan 20.868 m² Wald neu begründet. Der in den Ausgleichsmaßnahmen enthaltene Waldanteil ist demnach ausreichend, um dem forstrechtlichen Ausgleichsanspruch im Flächenverhältnis 1:1 nahezu gerecht zu werden.

Durch Festsetzung der Waldabstandsfläche und Ausgleichsmaßnahmen sind damit keine negativen Auswirkungen auf die Forstwirtschaft festzustellen.

6.7 Belange des Immissionsschutzes

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

Straßenverkehrsgeräusche gehen im Wesentlichen von der Ruhrstraße aus, die am südlichen Plangebietsrand liegt. 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.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Immissionsuntersuchung zum öffentlichen Verkehrslärm erstellt (vgl. Kapitel 7.1.15).

Der schalltechnische Orientierungswert wird am Tag im Bereich der Ruhrstraße deutlich überschritten. Hiervon sind auch die Flächen für die geplante Wohnbebauung (schutzbedürftige Nutzung) an der Ruhrstraße betroffen. Daher wurde zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Fassaden gegenüber Außenlärm die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend der nach DIN 4109 ausgewiesenen Lärmpegelbereiche (LPB) berechnet und dargestellt.

Durch Vorgaben zum passiven Lärmschutz wird gewährleistet, dass innerhalb der Gebäude keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen entstehen können. Hierzu werden Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt. Somit wird sichergestellt, dass innerhalb der Wohnungen Lärmpegel erreicht werden, die unterhalb der dafür normierten Werte bleiben. Der Aufenthalt im Freien sowie die Bestandsbebauung erfährt jedoch keine Entlastung. Die Gärten befinden sich aber auf der lärmabgewandten Seite außerhalb der Lärmpegelbereiche.

Die Belastung für die bereits bestehende Bebauung wird sich, wie oben bereits ausgeführt, durch den zusätzlichen Verkehr noch weiter erhöhen. Dieser Zunahme könnte z. B. durch Einrichtung einer Geschwindigkeitsreduzierung von 50 auf 30 km/h entgegengewirkt werden. Diese Maßnahme ist jedoch nicht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes umsetzbar.

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 größerer Abstand neuer Wohngebäude vom Fahrbahnrand einzuhalten. Dies ist hier aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert. Eine Lärmschutzwand am Rand der Straße kommt ebenfalls aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

Auswirkungen durch Gewerbelärm wurden nicht untersucht, da sich in der Umgebung des Plangebietes keine lärmrelevanten gewerblichen Betriebe befinden.

6.8 Sonstige Umweltbelange

Durch die Neubebauung werden bisher unversiegelte Flächen überbaut. Dadurch werden negative Umweltauswirkungen herbeigeführt.

In diesem Fall müssen dem Belang des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 der Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und dem Belang der Erhaltung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 gegenübergestellt und gegeneinander abgewogen werden.

Durch Umsetzung der Planung sind Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, da positiv klimawirksame Flächen verloren gehen. Durch die relativ offen geplante Bebauung wird jedoch die Durchlüftungsfunktion der Fläche teilweise beibehalten. Außerdem trägt die Festsetzung von Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Speicherung des Regenwassers bei.

Hinsichtlich der Luftqualität sind, wie bereits unter Pkt. 4.4.3 in der Begründung angemerkt, bei der Berechnung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) im Rahmen der Luftreinhalteplanung für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 874 keine Grenzwertüberschreitungen im Sinne der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowohl im Jahresmittelwert als auch in der Anzahl an zulässigen Überschreitungen im Tagesmittelwert verzeichnet oder zu erwarten.

Der im Plangebiet vorhandene Boden ist aufgrund seiner Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig einzustufen. Der Schutz des Bodens ist ein Belang jeder raumwirksamen Planungsentscheidung und ist daher in den Abwägungsprozess der Bauleitplanung einzubeziehen. Dabei ist der Gesichtspunkt einer nur begrenzt zur Verfügung stehenden Ressource mit zu betrachten. Durch die vorgesehene Flächenversiegelung wird schutzwürdiger Boden in Anspruch genommen und damit die Bodenfunktion deutlich verschlechtert.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur Minimierung versiegelter Flächen berücksichtigt. Folgende Festsetzungen sind hier zu nennen:

- Festsetzung einer relativ offenen Bebauung durch für das Einfamilienhaussegment durchaus großzügige Grundstücke,
- Abkehr von flächenintensiven Haustypen (keine eingeschossigen Gebäude, Ausnutzbarkeit des Daches als Wohnfläche durch Satteldachfestsetzung, auch Doppel- und Reihenhäuser sind zulässig),
- Festsetzung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche,
- Festsetzungen zu Befestigungen von Flächen in Vorgartenbereichen erreichen, dass befestigte Flächen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten dürfen,
- Nebenanlagen sind in festgesetzten Vorgartenbereichen nicht zulässig,
- in den für Einfamilienhäusern festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im Bebauungsplan entsprechend zeichnerisch hierfür festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig,
- Festsetzung einer von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Waldabstand).

Alle diese Maßnahmen tragen zu einer Reduzierung der Bodenversiegelung bei und berücksichtigen die Schutzwürdigkeit des Bodens. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion werden durch Maßnahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes kompensiert.

Darüber hinaus ist das gesamte Plangebiet im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als Allgemeiner Siedlungsbereich und Wohnbaufläche ausgewiesen. 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 Aufgabe 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 den 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 Stadtentwicklung durch die Schaffung von Wohnbauland der Vorrang eingeräumt.

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Entwicklung von Flächen außerhalb des Siedlungsgebietes. Gleichwohl werden auch durch Sukzession entstandene Gehölze entfernt, was grundsätzlich als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist.

Der oben dargestellt verursachte Eingriff wird auch durch eine Umweltprüfung und einem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan dokumentiert. Im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes werden sämtliche Eingriffe in Wald, Natur und Landschaft erfasst und bilanziert. Die sich daraus ergebenden Ersatzmaßnahmen sollen 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 Fachbeitrag zu entnehmen (vgl. auch Kapitel 7.1.12).

Im Gegenzug entsteht ein Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum Eppendorf und nicht auf der Grünen Wiese ohne infrastrukturelle Anbindung.

Im Wesentlichen werden bei der Planung die Belange der Wohnraumversorgung und des Nahversorgungszentrums Eppendorf den Belangen des Umweltschutzes gegenübergestellt. Auf der Grundlage des Planungsziels und vor dem Hintergrund der dargestellten umweltrelevanten Maßnahmen im Bebauungsplan erhalten die Belange der Wohnraumversorgung und des Nahversorgungszentrums Eppendorf ein größeres Gewicht.

Im Hinblick auf die oben genannten Festsetzungen und die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden die Umweltbelange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

7. PLANINHALT

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft zu den Allgemeinen Wohngebieten folgende textliche Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung orientiert sich an der Umgebung des Plangebietes, die durch Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern charakterisiert ist. Zudem ist die Festsetzung konform mit den Zielvorstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes, der das Gebiet als Wohnbaufläche darstellt.

Die Art der baulichen Nutzung wird in Bebauungsplänen häufig durch die Baugebietskategorie Allgemeines Wohngebiet bestimmt. Dies ist auf die einschränkenden Anwendungsvoraussetzungen für die übrigen zu den Wohnbauflächen zählenden Baugebiete zurückzuführen. So werden neue Wohngebiete wegen der besonderen Schutzbedürftigkeit des Wohnens nur selten als Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO festgesetzt.

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, 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 (z.B. freiberuflich tätige Betriebe), was eine Nutzungsmischung insoweit zulässt, wie sie das Wohnen nicht stört. Dies ist ausdrücklich planerisches Ziel der Stadt Bochum.

Die Vielzahl der in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen passt nur in den wenigsten Fällen zu dem jeweils geplanten Wohngebiet. Daher ist das Erfordernis einer nutzungsbezogenen Modifizierung zu prüfen, um das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO an die jeweiligen Rahmenbedingungen anzupassen. Dabei stehen die in den Absätzen 4 bis 9 des § 1 BauNVO aufgeführten Modifizierungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die städtebaulich zu begründende Beschränkung einzelner Arten von Nutzungen zielt häufig auf die Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen.

Maßgeblich für die Modifizierung ist das Kriterium der vorwiegenden Wohnnutzung, d.h. das deutliche Überwiegen von Wohngebäuden, das den Charakter des Gesamtgebietes bestimmt.

In den Allgemeinen Wohngebieten wurden die Modifizierungen unter nachfolgend angeführten Aspekten vorgenommen:

Für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO gibt es sehr differenzierte Vorgaben im Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2012, die im Bebauungsplan nicht detailgetreu umzusetzen sind (keine Verkaufsflächenvorgaben im WA zulässig). Daher wird die allgemeine Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in eine Zulassungsfähigkeit als Ausnahme umgewandelt.

Gemäß des Standardkataloges des § 4 Abs. 3 BauNVO werden außerdem Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen führen häufig zur Beeinträchtigung der Wohnruhe. Hier sollte im Einzelfall die Zulässigkeitsvoraussetzung geklärt werden.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Nahversorgungszentrums, wo insbesondere Läden konzentriert sind und auch flankierende Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen angesiedelt werden können.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig, da das Planungsziel in der Sicherung der städtebaulichen Qualität des vorhandenen Wohnbereiches liegt. Damit soll erreicht werden, dass der angestrebte Charakter eines verkehrsarmen und ansprechend gestalteten Wohngebietes realisiert werden kann. Insbesondere Verkehr anziehende, Immissionen verursachende und gestalterisch möglicherweise problematische Einrichtungen werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. So werden potenzielle Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen vermieden.

Diese Festsetzungen beschränken sich auf die Bereiche, in denen die Wohnfunktion eindeutig im Vordergrund steht. Es handelt sich hier jedoch nicht um ein separates Baugebiet, das als Reines Wohngebiet festgesetzt werden soll. Vielmehr sind weiterhin Nutzungen zulässig, die über die reine Wohnnutzung hinausgehen. Die Frage der Verkehrsbelastung spielt dementsprechend auch bei der Erteilung einer Ausnahme für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eine wichtige Rolle, insbesondere die Frage von Güterverkehr mit größeren Fahrzeugen bzw. der Verkehrsbelastung durch Kunden. Diese soll im Verhältnis zu der Wohnbebauung untergeordnet bleiben.

7.1.2 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

In den Baugebieten WA 5 bis WA 14 erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf maximal zwei. 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 (WA 2 bis WA 4) wird im Hinblick auf die geplante Entwicklung bzw. mögliche Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern auf eine derartige Festsetzung verzichtet. Gleiches gilt für das Baugebiet WA 1, das die bestehende Bebauung umfasst.

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 14 sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung

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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. der zwingenden Zahl der Vollgeschosse definiert. Ziel ist die Schaffung eines städtebaulichen Rahmens, der eine Umsetzung des Plankonzeptes garantiert und gleichzeitig Spielraum für mögliche Anpassungsmaßnahmen lässt.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 und der GFZ von 0,8 in den Baugebieten WA 5 bis WA 14 liegt im Rahmen der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt in diesen Gebieten maximal zwei, um den Rahmen einer Einfamilienhausbebauung einzuhalten.

Für die Baugebiete WA 2 und WA 3 wird die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird hier zwingend auf drei bzw. vier festgesetzt. Hierdurch soll der Eingangsbereich in das neue Baugebiet städtebaulich akzentuiert werden.

Diese Akzentuierung gilt ebenfalls für das Baugebiet WA 4, das im Gabelungsbereich der Planstraßen A und C liegt und daher eine prägende Wirkung für das Baugebiet hat. Die GRZ (0,4) und GFZ (1,2) ermöglicht eine dreigeschossige Bebauung. Die Festsetzung dieser Höhe erfolgt im Hinblick auf die angrenzende zweigeschossige Wohnbebauung nur als Höchstmaß.

Das Baugebiet WA 1 trifft Festsetzungen für die bereits vorhandene Bebauung im Planbereich. Hier wird eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht. Es wird eine GFZ von 0,4 und eine GRZ von 1,2 festgesetzt. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauung, die im Bestand zweigeschossig ist und der angrenzenden bis zu viergeschossigen Bebauung wird eine maximal dreigeschossige Bebauung ermöglicht.

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe ist zwischen den Einfamilienhausbereichen und den Flächen für die Mehrfamilienhäuser zu differenzieren. Für die Einfamilienhausbereiche (WA 5 bis WA 14) wird eine maximale Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Das entspricht den Anforderungen der Baukörper in diesem Segment.

Für die Mehrfamilienhausbereiche ist zwischen der Bebauung entlang der Ruhrstraße (maximal viergeschossige Bebauung in WA 2 und WA 3) und dem innerhalb des Plangebietes liegenden Baukörper im Gabelungsbereich der Planstraßen A und C (maximal dreigeschossige Bebauung in WA 4) zu unterscheiden. Die vorhandene bauliche Struktur an der Ruhrstraße ist als nicht einheitlich einzustufen. Vom eingeschossigen Einfamilienhaus bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern ist ein breites Spektrum an Gebäudehöhen zu finden. Die viergeschossigen Mehrfamilienhäuser sind an der Ruhrstraße Nr. 71 zu finden und schließen damit unmittelbar an das Plangebiet an. Die Gebäude dieser Höhe stehen damit in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bebauungsplanbereich. Daher ist diese Höhe baulicher Anlagen hier angemessen. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 874 ist ein solartechnisches Gutachten erstellt worden. Bei der in diesem Zusammenhang erstellten Berechnung ist von einer Gebäudehöhe bis zu vier Geschossen für die geplanten Mehrfamilienhäuser an der Ruhrstraße ausgegangen worden. Negative Auswirkungen auf die geplanten angrenzenden Einfamilienhäuser im Hinblick auf die Belichtung/Besonnung sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht ermittelt worden.

Die vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung innerhalb des Plangebietes soll von der Gebäudehöhe etwas geringer dimensioniert werden, um ein besseres städtebauliches Einfügen in die niedrigere Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten wird eine angemessene städtebauliche Verdichtung ohne negative Auswirkungen auf die städtebaulich-gestalterische Qualität erreicht. Im Rahmen dieser Festsetzungen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Somit ist sichergestellt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

7.1.4 Bauweise

Entsprechend des städtebaulichen Ziels einer weitgehend aufgelockerten Einfamilienhausbebauung wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine offene Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Hauptfistrichtung parallel zur Erschließungsfläche folgt der Bebauungsplan der traufständigen Gebäudeausrichtung in der Umgebung und stellt ein harmonisches Gesamterscheinungsbild des neuen Quartiers sicher.

7.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf. 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. 3 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, ohne dass hierzu eine Bebauungsplanfestsetzung erforderlich ist.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 874 orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche in den Allgemeinen Wohngebieten am Verlauf der Erschließungsstraßen. Der Abstand der Baufelder zu den Erschließungsstraßen beträgt im Inneren des Plangebietes 3 m und sichert somit einen großzügigen, der lockeren Bebauung angemessenen Straßenraum. Die Tiefe der Baufelder ermöglicht in den überwiegenden Teilen des Plangebietes eine Flexibilität hinsichtlich der Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück unter Berücksichtigung einer weitgehenden Orientierung der Bebauung nach Süden und Südwesten. Dies ermöglicht eine passive oder aktive solarenergetische Nutzung (z. B. durch Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen) ohne diese ausdrücklich festzusetzen. Der einzuhaltende 20-m-Abstand von dem vorhandenen Wald trägt dazu bei, dass die überbaubare Grundstücksflächen in einigen Bereichen eingeschränkt werden mussten.

Um den zukünftigen Bauherren ausreichend Spielraum bei der Nutzung der Grundstücke einzuräumen, ist in den für eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehenen Gebieten WA 5, WA 6 und WA 8 bis WA 14 eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen um 2,00 m zulässig. Die Überschreitungsmöglichkeiten dienen 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.

Hierzu trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 8 bis WA 14 ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen und eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche gelten besondere Festsetzungen.

Für das Gebiet WA 1 wird aufgrund der bereits großzügig festgesetzten Baugrenze auf diese Überschreitungsmöglichkeit verzichtet.

WA 7 liegt nicht an einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche und ist daher von dieser Festsetzung ausgenommen.

Für den in der textlichen Festsetzung verwendeten Begriff von „Anbauten“ ist folgende Definition zugrunde zu legen:

Anbauten sind selbstständige Gebäude, die an ein mehrgeschossiges Gebäude angebaut sind. Sie liegen niedriger, als das Hauptgebäude und reichen über dessen Außenwand hinaus.

In den Gebieten WA 2 bis WA 4 ist Geschosswohnungsbau konzipiert. Für diese Bereiche ist daher eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone etc. zulässig.

Hierzu trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 ist eine Überschreitung der gartenseitigen und straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

7.1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein südlich an die Holzstraße angrenzender ca. 9.200 m² großer Wald.

Die Belange des Waldes sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Zur Wahrung der Sicherheit von Menschen und Gebäuden aber auch zum Schutz des Waldes ist daher im Bebauungsplan ein Sicherheitsabstand (Waldabstand) einzuhalten. Die Tiefe des erforderlichen Waldabstandes ist in Nordrhein-Westfalen nicht gesetzlich geregelt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dies beinhaltet auch, Gebäude nicht einer Baumwurfgefahr aussetzen. Die Festlegung eines schematischen Mindestabstandes zum Wald unter dem Gesichtspunkt einer abstrakt vorhandenen Gefahr ist jedoch in diesem Zusammenhang nicht anwendbar. Vielmehr richtet sich die Tiefe des erforderlichen Waldabstandes nach den konkreten Umständen des Einzelfalls. Zu betrachten sind die Stabilität der Bestockung des angrenzenden Waldes und der sich daraus ergebenden Gefahr eines Schadenseintritts, Bodencharakter, Wetterverhältnissen, Baumarten oder besondere topografische Gegebenheiten, deren Gesamtzusammenhang zuverlässig nur aufgrund einer sachverständigen Beurteilung nach den Umständen des Einzelfalls ermittelt werden kann.

Zur Sicherstellung der Gefahrenabwehr wird der zu berücksichtigende Waldabstand im Einzelfall mit der Unteren Forstbehörde abgestimmt. Unter Abwägung aller gegen einen Bebauungsplan vorgebrachten Bedenken kann im Ausnahmefall auch von der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde abgewichen werden. Als Grundlage dafür muss die Gemeinde eine besondere forstwirtschaftliche sachverständige Äußerung einholen; andernfalls kann ein Abwägungsfehler i. S. des § 1 Abs. 7 BauGB vorliegen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Untere Forstbehörde Bedenken gegen eine Unterschreitung eines Abstandes von 20,00 m von der Bebauung zum Wald geäußert. Daher wird im Bebauungsplan in einem 20-Meter-Abstand von dem Wald eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

Unterschritten wird der 20-Meter-Abstand nur an einer Stelle südlich der Holzstraße in geringfügigem Maße. Hier befinden sich bereits heute ein Wohngebäude (im Hintergelände des Gebäudes Holzstraße 30) und das Gebäude Holzstraße 28 a, das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, aber den geforderten Waldabstand deutlicher unterschreitet. Daher sind erhöhte Sicherheitsvorkehrungen in diesem Bereich bereits heute erforderlich.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist im Bereich der Waldabstandsfläche nur ausnahmsweise (um max. 1 m) zulässig und kann erst nach Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde erfolgen.

Weiterhin ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden können. Dies ist nur mit Zustimmung der Unteren Forstbehörde möglich. Zu diesen Ausnahmetatbeständen hat diese grundsätzlich folgendes mitgeteilt:

- für Garagen, oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 der Baunutzungsverordnung ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 10,00 m zum Wald einzuhalten.
- Der Sicherheitsabstand von 20,00 m zum Wald kann ausnahmsweise durch Hauptgebäude geringfügig (max. 1,00 m) unterschritten werden.

Die Errichtung baulicher Anlagen in der Waldabstandsfläche kann nur nach Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde erfolgen.

Der Bebauungsplan trifft dazu folgende Festsetzung:

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sind folgende bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der Unteren Forstbehörde zulässig:

- *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 - WA 10 in Bereichen, in denen die Baugrenze direkt an die von der Bebauung freizuhaltende Fläche angrenzt, eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 1,00 m.*
- *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 - WA 10 eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen und eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m.*
- *Im Allgemeinen Wohngebiet WA 10 Garagen und oberirdische Stellplätze mit einem Abstand von mindestens 10,00 m zum Wald.*

Die Zulässigkeit der Summierung der Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenze auf insgesamt 3,00 m liegt im Ermessen der Unteren Forstbehörde.

Mit dieser Festsetzung wird den Belangen des Waldes durch Berücksichtigung der Waldabstandsfläche entsprochen. Gleichzeitig werden in vertretbarem Umfang den Grundstücken, die an die Waldabstandsfläche angrenzen Nutzungen ermöglicht, die sich an den Möglichkeiten in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten orientieren.

7.1.7 Garagen, Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 5 bis WA 9 und WA 11 bis WA 14 sind oberirdische Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im Bebauungsplan entsprechend zeichnerisch hierfür festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

Diese Reglementierung dient zum einen der Vermeidung von langen, versiegelten Zufahrten zu den Abstellflächen und zum anderen dem Schutz der rückwärtigen, dem Grün vorbehaltenen Grundstücksflächen. Darüber hinaus können so städtebaulich unerwünschte Garagen oder Carports, die z.B. unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche angebaut werden, vermieden werden.

Für das innerhalb des Plangebietes liegende Grundstück im Hintergelände des Hauses Holzstraße 30 (Lage im WA 10) ist aufgrund des Waldabstandes die Errichtung von baulichen Anlagen sehr stark eingeschränkt. Um dem Eigentümer eine verbesserte Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu ermöglichen, soll hier die Errichtung von Garagen und oberirdischen Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht werden. Die Erteilung der Ausnahmegenehmigung kann erst nach Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde erfolgen. Grundsätzlich hat die Untere Forstbehörde dazu mitgeteilt, dass für Garagen und oberirdische Stellplätze ein Sicherheitsabstand von mindestens 10,00 m zum Wald einzuhalten ist.

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 5 bis WA 9 und WA 11 bis WA 14 sind Garagen, Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche gelten für WA 10 besondere Festsetzungen.

Für das Gebiet WA 1 erfolgt diese Reglementierung aufgrund der bereits großzügig festgesetzten Baugrenze ohne die Festsetzung zusätzlicher Flächen für Garagen/Stellplätze.

Bei der Konzeption des Gebietes ist für die Baugebiete WA 5 bis WA 14 von zwei Stellplätzen je Wohngebäude ausgegangen worden, z. B. durch eine Garage und einen offenen Stellplatz im Zufahrtbereich vor der Garage.

Weitere Garagen und Stellplätze außerhalb dieser definierten Bereiche sind zum Schutz der privaten Gartenbereiche nicht zulässig. Ebenso sollen auch Vorgärten vor übermäßigen Versiegelungen durch Stellplatzanlagen geschützt werden.

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

Innerhalb der Baugebiete WA 2 bis WA 4 ist der Umfang der erforderlichen Stellplätze bisher nicht zu ermitteln, da keine konkreten Planungen für die Nutzung dieser Flächen vorliegen. Aus diesem Grunde muss die Art und Anordnung der Stellplätze offen gehalten werden.

Es besteht die Möglichkeit, den ruhenden Verkehr weitgehend in Tiefgaragen unterzubringen. Die im Einmündungsbereich zum neuen Wohngebiet vorgesehenen Mehrfamilienhäuser entlang der Ruhrstraße könnten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs aufgrund der städtebaulichen Situation ebenfalls eine Tiefgarage erforderlich machen. Die Flächen hierfür werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Detailplanung für die geplanten Gebäude im Mehrfamilienhaussegment liegt zurzeit nicht vor. Daher ist auch der zukünftige Stellplatzbedarf dieser Flächen nicht absehbar. Für diese Flächen werden daher nur Baugrenzen festgesetzt, die Stellplätze und damit auch Tiefgaragen, sind an dieser Stelle daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht die Anpassung der Stellplatzanlagen an den tatsächlichen Bedarf, aber auch die Einflussnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Umfang und Gestaltung.

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind Garagen, Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nur ausnahmsweise zulässig.

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 Dächer der Garagen/Tiefgaragen sind gemäß der Festsetzung unter dem Punkt 7.1.9.1 zu begrünen.

Auf die Festsetzung von sickerfähigem Pflaster für Stellplätze und Wege wird verzichtet. Im Kapitel 7.1.16 wird dargestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagwassers im Bebauungsplanbereich aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist. Eine Forcierung weiterer Versickerungsflächen würde daher nicht in die Systematik des geplanten Entwässerungskonzeptes passen.

7.1.8 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Zugunsten eines klar gegliederten Straßenraumes sollen innerhalb der Vorgartenflächen Nebenanlagen ausgeschlossen werden. 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 gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgartenbereichen zugelassen. Zufahrten, Zugänge und Beleuchtungsanlagen bleiben hiervon unberührt.

Mülltonnenstandplätze sollen 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.

Für die Wohnbaugebiete werden folgende Festsetzungen getroffen:

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den ausgewiesenen Vorgartenbereichen unzulässig. Begrünte Mülltonnenstandplätze sind gemäß entsprechender textlicher Festsetzung zulässig. Einfriedungen und Dachbegrünungen sind gemäß entsprechender textlicher Festsetzung auszuführen. Zufahrten, Zugänge und Beleuchtungsanlagen sind zulässig.

Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung von Nebenanlagen im gesamten Allgemeinen Wohngebiet. Eine Einschränkung hierzu gibt es nur für die Flächen, die an die Waldabstandsfläche (von Bebauung freizuhalten Fläche) angrenzen (vgl. Kapitel 7.1.6).

Diese Festsetzung berücksichtigt die Schutzwürdigkeit des Bodens, indem die mögliche Versiegelung in Vorgartenflächen verringert wird.

7.1.9 Pflanzmaßnahmen

7.1.9.1 Dachbegrünung

Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zugunsten des Stadtklimas wird eine extensive Dachbegrünung für Garagen, Nebenanlagen und alle flach geneigten Dächer festgesetzt. 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 dicht 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, daher sind verglaste Flächen und technische Aufbauten nur ausnahmsweise zulässig, um eine Einzelfallentscheidung zu ermöglichen.

Die Bepflanzung der Garagen 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.

Das Ziel ist, eine möglichst flächendeckende Dachbegrünung zu erreichen.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

Dachbegrünungen

Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis max. 15 Grad Dachneigung und alle flach geneigten Dächer für sonstige neu zu errichtende Gebäude bis max. 15 Grad Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm, 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. 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.

7.1.9.2 Pflanzbindungen im öffentlichen Straßenraum

Bei neu geplanten Straßen sollten zumindest die Straßenbäume, gegebenenfalls auch sonstiges Straßengrün, festgesetzt werden. Dies gilt auch dann, wenn es keinen Erschließungsvertrag gibt und die Stadt selber die Straße baut. Damit wird gesichert, dass die Ausführung auch tatsächlich der Vorplanung entspricht.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

Im öffentlichen Straßenraum ist beidseitig der Planstraßen alle 10 m ein klein- bis mittelkroniger, vorrangig heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Solitär-Baum, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen. Die Baumscheibe darf ein lichtetes Innenmaß von 2,00 x 2,50 m nicht unterschreiten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Die genauen Standorte an den Planstraßen A - C sind mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Bochum abzustimmen.

Es steht folgende Gehölzauswahlliste zu Verfügung:

- *Acer platanoides "Columnare" Typ 2 (Säulen-Ahorn), Höhe ca. 10-12 m, Breite ca. 3-5 m,*
- *Acer platanoides "Fairview" (Spitzahorn), Höhe 13-15 m, Breite ca. 10 m,*
- *Sorbus thuringiaca "Fastigiata" (Thüringische Säulenbeere), Höhe ca. 9-12 m, Breite ca. 4-5 m,*
- *Sorbus latifolia "Henk Vink" (Breitblättrige Mehlbeere), Höhe ca. 8-12 m, Breite ca. 6-15 m,*
- *Tilia cordata "Sheridan" (Winterlinde "Sheridan"), Höhe bis 15 m, Breite ca. 10-15 m,*
- *Pyrus calleryana "Chanticleer" (Chinesische Wildbirne), Höhe ca. 8-12 m, Breite ca. 4-5m.*

Diese Festsetzung sieht keine wärme- bzw. trockentoleranten Baumarten vor, weil das Umfeld des Bebauungsplanes Pflanzungen auch von nicht extrem angepassten Bäumen zulässt. Diese Festsetzung ist mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Bochum abgestimmt.

7.1.10 Flächen für Bepflanzungen

Für die Mehrfamilienhausbereiche an der Ruhrstraße (WA 2 und WA 3) liegt eine Stellplatzkonzeption zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vor. Insbesondere bei der geplanten Bebauung an der Ruhrstraße, die an die bestehende Bebauung im Plangebiet anschließt, ist aufgrund der höheren Baudichte von Lärmbeeinträchtigungen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. Daher sind Pflanzstreifen zur Abschirmung der Stellplatzfläche zu den angrenzenden Flächen der Einfamilienhausbereiche vorgesehen. Auch im Fall der Realisierung von Tiefgaragen wird sich die Zufahrt in dem an die Einfamilienhausbebauung anschließenden Bereich befinden. Daher sind die geforderten Anpflanzungen auch in diesem Fall sinnvoll.

Im Bereich WA 4 wird aufgrund der geringeren Baudichte und dem damit verbundenen geringeren Verkehr auf die Festsetzung von Pflanzstreifen verzichtet.

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Für die Bepflanzung der Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB umgrenzt sind steht folgende Gehölzauswahlliste zur Verfügung:

- *Acer campestre (Feldahorn),*
- *Carpinus betulus (Hainbuche),*
- *Cornus mas (Kornelkirsche),*
- *Cornus sanguinea (Hartriegel),*
- *Crataegus monogyna (Weißdorn),*
- *Fagus sylvatica (Rotbuche),*
- *Ligustrum vulgare (Liguster).*

7.1.11 Öffentliche Grünfläche

Für die öffentliche Grünfläche/Parkanlage ist keine weitere Festsetzung zur Gestaltung/Nutzung erforderlich bzw. sinnvoll, da diese ohnehin durch die Stadt selbst geplant wird.

Durch Umnutzung der bisherigen Freifläche zu Wohnbauflächen geht informeller Spielraum für Kinder verloren. Die im erweiterten Einzugsbereich befindlichen Kinderspielplätze Erlgartenstraße, Lilienweg und Waldstraße können weder in Bezug auf ihre Größe noch in Bezug auf die Beschaffenheit die erforderlichen Spielräume zur Verfügung stellen.

Durch das beschlossene Rückbaukonzept der Stadt Bochum sind Spielflächen in erheblichem Umfang zurückzubauen, sodass eine Erweiterung der vorhandenen Spielflächen nicht in Frage kommt.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 874 wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier kann ein Kinderspielplatz errichtet werden, es ist aber ebenso eine Nutzung als naturnahe Spielfläche denkbar. Die Festsetzung ermöglicht eine uneingeschränkte Nutzung durch die Allgemeinheit und schließt eine spielerische und spielähnliche Nutzung der Fläche im Rahmen der üblichen Erholungsnutzung ein.

Außerdem soll dem örtlichen Versorgungsträger ermöglicht werden, eine Kompaktstation (Trafostation) im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu errichten. Deren genauer Standort liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht fest.

Zur Verdeutlichung trifft der Bebauungsplan daher folgende Festsetzung:

In der öffentlichen Grünfläche/Parkanlage sind ein Kinderspielplatz und eine Trafostation zulässig.

7.1.12 Ausgleichsflächen - Zuordnungsfestsetzungen

Im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 874 wurde der Eingriff in Natur und Landschaft bilanziert. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bestehen keine Möglichkeiten, den entstehenden Eingriff vollständig auszugleichen. Es verbleibt ein Defizit von 143.346 Biotoppunkten, das durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss. Nach § 1a Abs. 3 BauGB können Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs festgesetzt werden. Der Ausgleich kann hierbei gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen erfolgen. Für den durch den Bebauungsplan Nr. 874 verursachten Eingriff wird die Stadt Bochum auf eigenen Flächen außerhalb des Plangebietes den Ausgleich vornehmen.

Regelungen zum Verfahren in diesem Fall sind in den §§ 135 a-c BauGB zu finden. Hier ist neben der Pflicht der Finanzierung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen durch den Verursacher auch das Verfahren der Kostenerstattung geregelt. Diese ist dabei abhängig von einer entsprechenden Zuordnung von Flächen durch eine Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ist Voraussetzung für einen Kostenerstattungsanspruch der Gemeinde; fehlt es an dieser rechtlichen Verknüpfung durch eine Bebauungsplanfestsetzung, kann ein Kostenerstattungsanspruch nicht entstehen.

Für die durch den Bebauungsplan zu schaffenden Voraussetzungen im Hinblick auf den Kostenerstattungsanspruch ist neben den Vorschriften des BauGB ein ergänzendes Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Münster (vom 07.10.2009, AZ: 3 K 883/08) relevant. Hieraus ergeben sich für das Planverfahren folgende Voraussetzungen:

- Die Ausgleichsmaßnahmen müssen den Eingriffsgrundstücken durch Festsetzung im Bebauungsplan zugeordnet sein (Zuordnungsfestsetzung).
- Bei Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen der Gemeinde müssen diese Flächen und die auf ihnen durchzuführenden Maßnahmen nach Art und Umfang auf der Planurkunde oder der Begründung hinreichend konkret beschrieben werden.

- Die Zuordnungsfestsetzung muss das Gebot der Bestimmtheit erfüllen. Dafür muss nach baubedingten und erschließungsbedingten Eingriffen unterschieden werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend zuzuordnen.
- Es sind nur die tatsächlich entstandenen Kosten für die Ausgleichsmaßnahme erstattungsfähig.
- Im Rahmen der Kostenberechnung ist die Intensität des Eingriffs, die sich im Planbereich aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten unterschiedlich auswirken kann, zu berücksichtigen.

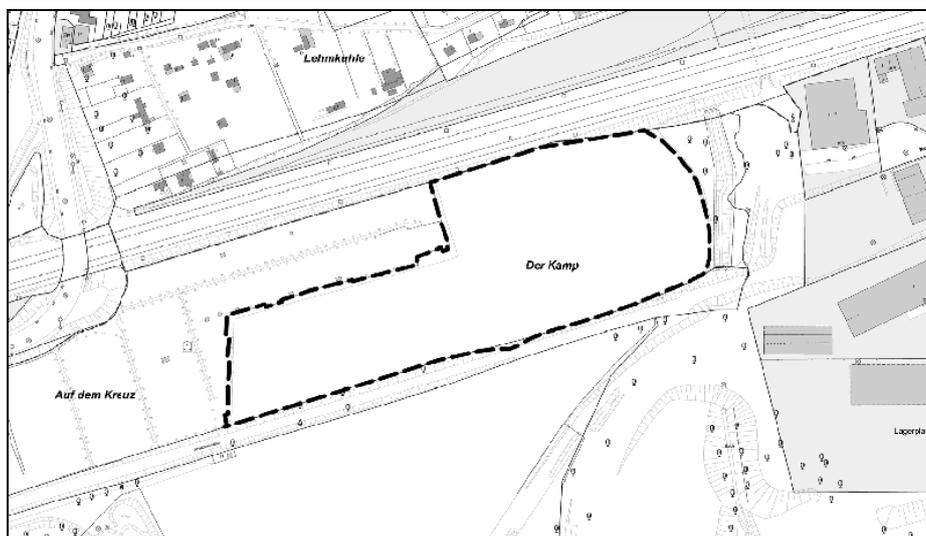
Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes können unter Berücksichtigung der o.g. Voraussetzungen die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen (Grundstückskosten, Herstellungskosten) abgerechnet werden. Der Ausgleich wird von der Gemeinde auf Kosten des Verursachers durchgeführt. Die Abrechnung ist gemäß § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB vom Baugenehmigungsverfahren entkoppelt (siehe hierzu Kapitel 7.1.12.1 Umsetzung der Zuordnungsfestsetzung/Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen).

Für den durch den Bebauungsplan Nr. 874 verursachten Eingriff erfolgt die Kompensation auf externen Flächen der Stadt Bochum.

Als Ausgleichsflächen werden folgende Flächen zugeordnet:

- Gemarkung Weitmar, Flur 3, Flurstück Nr. 795 (Engelsburger Straße) und
- Gemarkung Höntrop, Flur 13, Flurstück Nr. 257 (Sudholzstraße).

Zur besseren Veranschaulichung sind die beiden Flächen im Folgenden zeichnerisch dargestellt:



Ausgleichsfläche Engelsburger Straße



Ausgleichsfläche Sudholzstraße

Die erforderliche Kompensation teilt sich in erschließungsbedingte Kompensation und baubedingte Kompensation auf. Diese Differenzierung ist erforderlich, da die Kosten für den erschließungsbedingten Eingriff zunächst auf die Gemeinde umgelegt werden. Die Abrechnung mit den Grundstückseigentümern erfolgt im Rahmen der Erschließungskosten. Die Kosten für die baubedingte Kompensation werden direkt auf die Eigentümer umgelegt. Die erschließungsbedingte Kompensation ergibt sich aus der Festsetzung der Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radweg), der Flächen für Versorgungsanlagen (hier RRB) und der öffentlichen Grünfläche. Die baubedingte Kompensation ergibt sich aus der Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete. Auch der forstrechtliche Ausgleich (Ersatzaufforstung) teilt sich in einen erschließungsbedingten und einen baubedingten Anteil auf. Die detaillierten Flächenwerte sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. Insgesamt wird eine Wertpunktzahl von 143.381 Wertpunkten auf den Ausgleichsflächen umgesetzt.

Im Einzelnen werden auf den beiden Flächen folgende Maßnahmen durchgeführt:

Externe Kompensationsmaßnahme an der Engelsburger Straße

Bei der Fläche handelt es sich um eine derzeitige Ackerfläche. Im Norden wird die Fläche von der Böschung der Bahnstrecke begrenzt, östlich schließt sich ein Waldstück an, entlang der südlichen Grenze stockt eine Baumhecke und im Westen schließt sich die Kleingartenanlage "Rombacher Hütte" an.

Zur ökologischen Entwicklung der Fläche ist die Schaffung unterschiedlicher Biotopstrukturen vorgesehen. Im Osten der Fläche ist eine Aufforstung mit bodenständigen Baumarten (Hauptbaumart Rotbuche) geplant. Der Aufforstung wird ein naturnaher Waldrand vorgelagert. Auf dem 8 m breiten Schutzstreifen der querenden Ferngasleitung werden Ruderalfluren entwickelt, da eine Gehölzanpflanzung hier nicht möglich ist. Auf dem Hauptteil der Fläche ist die Umwandlung der Ackerfläche in Extensivgrünland und Ruderalfluren vorgesehen. Zur Bahntrasse wird eine 20 m breite Gehölzfläche und entlang der Südgrenze eine 15 m breite Gehölzfläche angepflanzt. Auf dem offenen Teil der Fläche sollen insgesamt 5 Laubbaumhochstämme angepflanzt werden.

An der Grenze der Kleingartenanlage zur Kompensationsfläche verläuft eine unterirdische Sauerstoffleitung der Firma Air Liquide Deutschland GmbH. Für Gehölzpflanzungen ist ein Mindestabstand von 3 m zur Leitungstrasse einzuhalten. Vor Umsetzung von Pflanzmaßnahmen sind vor Ort die konkrete Lage der Leitungstrasse und der resultierende Schutzstreifen abzustecken.

Die Kompensationsmaßnahme an der Engelsburger Straße schafft Ausgleich sowohl für erschließungsbedingte als auch baubedingte Eingriffe.

Externe Kompensationsmaßnahme an der Sudholzstraße

Eine weitere externe Kompensationsmaßnahme liegt nördlich der Sudholzstraße im Stadtteil Bochum-Wattenscheid-Höntrop. Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt. Südlich verläuft die Sudholzstraße, im Westen verläuft ein Fußweg entlang der Flächengrenze. Östlich schließt sich ein Wald an und im Norden verläuft der Acker über die Flächengrenze hinaus bis an die Varenholzstraße.

Zur ökologischen Entwicklung der Fläche ist im östlichen Teil die Erweiterung der östlich angrenzenden Waldfläche durch eine Neubegründung von naturnahem Laubwald mit vorgelagertem Waldmantel vorgesehen. Am nördlichen Rand der Fläche soll eine Baumhecke zur Gliederung und Abgrenzung angepflanzt werden. Auf dem verbleibenden Teil der Fläche wird der vorhandene Acker in Extensivgrünland und Ruderalfluren umgewandelt. Auf dem offenen Teil der Fläche werden 3 Laubbaumhochstämme angepflanzt.

Mit der Kompensationsmaßnahme an der Sudholzstraße wird weiterer Ausgleich für baubedingte Eingriffe geschaffen.

Die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind in Karten zum landschaftspflegerischen Begleitplan (Karte 3 - Externe Kompensation Engelsburger Straße und Karte 4 - Externe Kompensation Sudholzstraße) dargestellt.

Mit Durchführung der vorangehend beschriebenen Kompensationsmaßnahmen werden alle erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 874 - Ruhrstraße - hervorgerufen werden, ausgeglichen; es werden insgesamt 143.381 Wertepunkte umgesetzt.

Der in den Ausgleichsmaßnahmen enthaltene Waldanteil ist knapp ausreichend, um dem forstrechtlichen Ausgleichsanspruch entsprechend § 39 Landesforstgesetz im Flächenverhältnis 1:1 zu entsprechen (Ersatzaufforstung 20.868 m² Wald für Ausgleichsanspruch von 21.200 m²).

Im Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

Zum Ausgleich der im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 143.346 Biotoppunkten. Der Kompensationsbedarf wird den Grundstücken zur Abrechnung der Kosten für den Kompensationsbedarf zugeordnet (siehe Nebenzeichnung und Punkt 7.1.12.1 der Begründung).

Zuordnung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

- 1.1. *Die Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes dienen der Kompensation von erschließungsbedingten und baubedingten Eingriffen in Natur und Landschaft (gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 BauGB).*
- 1.2. *Der erforderliche erschließungsbedingte Ausgleich beträgt 33.865 Biotoppunkte, der baubedingte Ausgleich beträgt 109.481 Biotoppunkte.*
- 1.3. *Dem erschließungsbedingten Ausgleich werden folgende Maßnahmen zugeordnet: Auf der Fläche Gemarkung Weitmar, Flur 3, Flurstück Nr. 795 (Engelsburger Straße): 3.595 m² standortheimischer Laub- oder Nadelwald, 2.055 m² Brachen < 5 Jahre, 2.900 m² Magerwiese, Magerweide und 2 Einzelbäume á 50 m² Kronentraufe.*

1.4 Dem baubedingten Ausgleich werden folgende Maßnahmen zugeordnet:
Auf der Fläche Gemarkung Weitmar, Flur 3, Flurstück Nr. 795 (Engelsburger Straße): 5.054 m² Magerwiese, Magerweide, 2.335 m² Brachen < 5 Jahre, 4.429 m² standortheimischer Laub- oder Nadelwald, 1.210 m² naturnahe Waldränder gestuft mit Krautsaum, 3.918 m² Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, 3 Einzelbäume á 50 m² Kronentraufe.

Auf der Fläche Gemarkung Höntrop, Flur 13, Flurstück Nr. 257 (Sudholzstraße): 1.013 m² Magerwiese, Magerweide, 937 m² Brachen < 5 Jahre, 4.481 m² standortheimischer Laub- oder Nadelwald, 1.503 m² naturnahe Waldränder gestuft mit Krautsaum, 1.732 m² Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, 3 Einzelbäume á 50 m² Kronentraufe.

Dem Gebot der Bestimmtheit und Abwägungsgerechtigkeit der Zuordnungsfestsetzungen wird nicht alleine dadurch entsprochen, dass eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den bau- und erschließungsbedingten Eingriffen erfolgt. Wenn es sich bei den Eingriffsgrundstücken nicht um Grundstücke mit gleichen Eingriffslagen (gleicher ökologischer Wertigkeit) handelt, so ist es erforderlich bestimmten, von ihrer ökologischen Wertigkeit gleichwertigen Grundstücken in etwa gleiche Ausgleichsmaßnahmen zuzuordnen. Die Intensität des Eingriffs bezogen auf städtebaulich einheitliche Strukturen ist daher zugrunde zu legen.

Aus diesem Grunde wurden Teilflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entwickelt, bei denen die ökologische Wertigkeit mit der städtebaulichen Struktur korrespondiert. Diesen Teilflächen wurden im Rahmen einer Flächenbilanzierung Biotoppunkte zugeordnet, sodass für die Abrechnung der Kosten der Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage des § 135 BauGB ein Verteilungsmaßstab ergibt. Diese Teilflächen sind in der Nebenzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Bereiche, die bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaubar sind (hier mit „x“ gekennzeichnet), werden nicht in die Berechnung einbezogen.

Teilfläche	Flächengröße m ²	Biotoppunkte	Art des Eingriffs
01	1.611	5.977	baubedingt
02	1.435	1.031	erschließungsbedingt
03	2.881	5.869	baubedingt
04	1.526	5.189	baubedingt
05	10.135	47.828	baubedingt
06	2.819	8.509	baubedingt
07	2.788	14.496	baubedingt
08	2.328	9.461	baubedingt
09	1.907	8.789	baubedingt
10	654	3.363	baubedingt
11	1.206	5.031	erschließungsbedingt
12	4.669	26.526	erschließungsbedingt
13	415	1.277	erschließungsbedingt
x	x	x	kein Eingriff
	34.374	143.346	

Die folgende Abbildung stellt die Intensität des Eingriffs auf den verschiedenen Teilflächen dar:



Für die Abrechnung der kompensationsbedingten Kosten kann so für jede Teilfläche im Bebauungsplan die Höhe der kompensationsbedingten Kosten auf den m² bezogen ermittelt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die Intensität des Eingriffs bei den Kompensationskosten berücksichtigt.

Differenzierte Aussagen zu diesem Themenkomplex sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan und den Flächenbilanzen zum landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

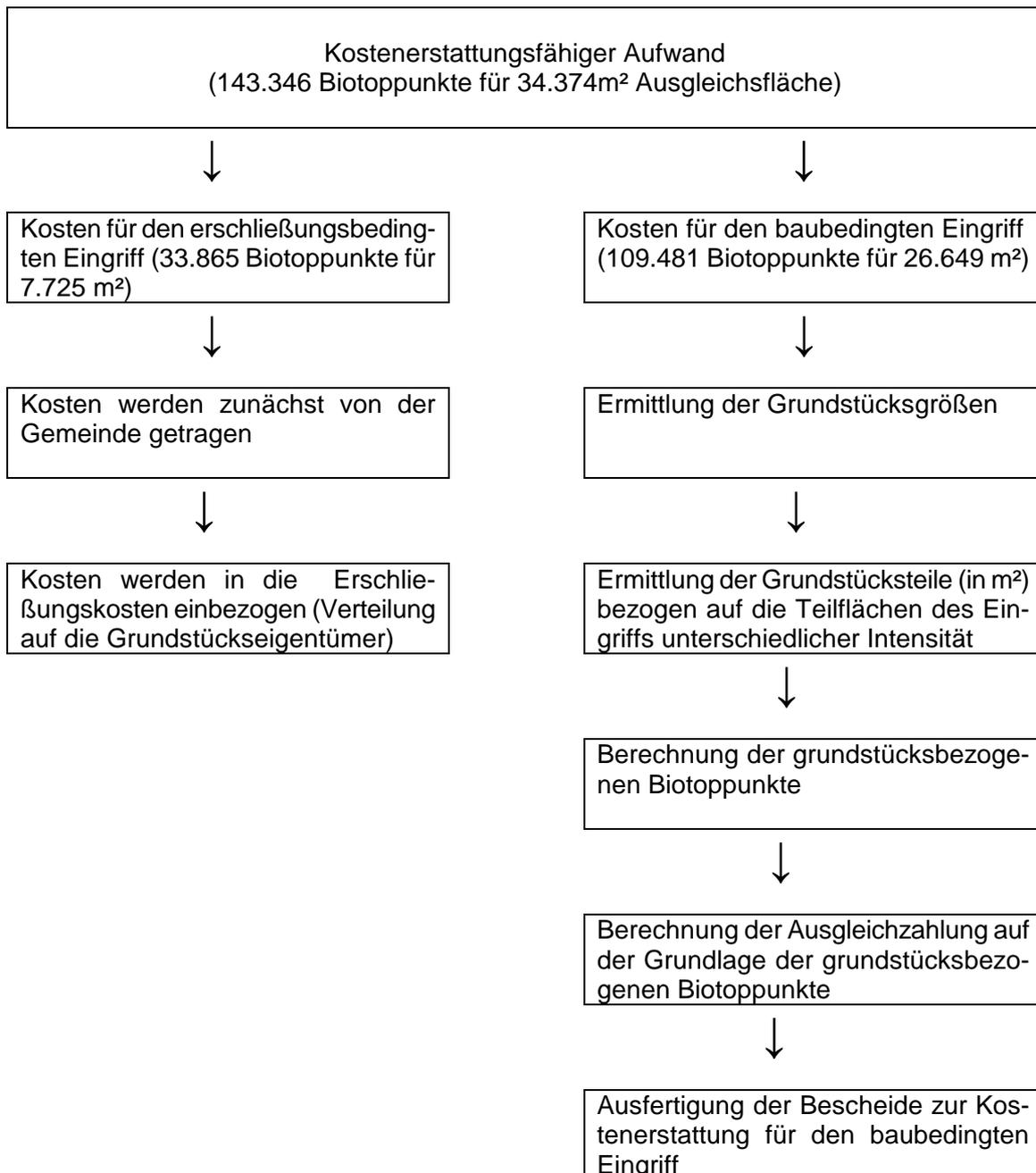
7.1.12.1 Umsetzung der Zuordnungsfestsetzung / Kostenerstattung für die Ausgleichsmaßnahmen

Eine Kostenerstattung für die Ausgleichsmaßnahmen kann nur auf der Grundlage der im Bebauungsplan enthaltenen Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB erfolgen. Die Refinanzierung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen erfolgt per Bescheid.

Die Abrechnung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen kann erst nach der Möglichkeit der baulichen Nutzung der Grundstücke (Rechtskraft des Bebauungsplanes) erfolgen. Das setzt aber eine Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen voraus. Auch ohne durchgeführte Kompensation ist die Genehmigung von Bauanträgen möglich, da das Baugenehmigungsverfahren nicht an den Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen gekoppelt ist.

Es werden die kompletten Kosten auf die Grundstückseigentümer verteilt. Eine Eigenbeteiligung der Gemeinde ist nicht vorgesehen, es sei denn, zugeordnete Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde. In diesem Fall ist die Gemeinde wie jeder andere Grundstückseigentümer zu behandeln. Kosten für den Ausgleich von Verkehrsflächen werden zunächst auf die Gemeinde umgelegt; diese können dann im Rahmen der Herstellungskosten von Erschließungsanlagen abgerechnet werden.

Zur besseren Veranschaulichung dient folgendes Diagramm für die Kostenerstattung der Kompensationsmaßnahmen:



7.1.13 Verkehrsflächen

7.1.13.1 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine 7,50 m breite von der Ruhrstraße zur Schleiermacherstraße hin verlaufende Erschließungsstraße (Planstraße A). Von dieser Haupteerschließung zweigt eine 6,50 m breite Stichstraße (Planstraße C) ab, die den nordöstlichen Teil des Plangebietes erschließt. Der westliche Bereich wird über eine 6,50 m breite Ringerschließung (Planstraße B), die zu einer Platzbildung führt, angebunden. Die Breite der Verkehrsflächen ermöglicht einen Ausbau als Mischverkehrsfläche.

Von dieser Struktur weicht die Erschließungsfläche, die von der Schleiermacherstraße bis zu der Ringerschließung verläuft ab. Hier wird der Ausbau der bestehenden Schleiermacherstraße fortgesetzt (6,00 m Fahrbahnbreite und Fußwegbreiten von 1,00 bzw. 2,00 m).

Der Ausbau der Ruhrstraße wird durch die Stadt Bochum bereits sukzessiv umgesetzt. Die für diese Planung erforderliche Fläche entlang der Ruhrstraße wird ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, befindet sich angrenzend an das GFL 1 ein Teil der vorhandenen Straßenverkehrsfläche, der sich im Eigentum der Stadt Bochum befindet.

Die Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

7.1.13.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Von der Ruhrstraße bis zur Holzstraße ist eine Fußwegeverbindung vorhanden, die zu einer Anbindung an das Nahversorgungszentrum Eppendorf beiträgt. Dieser Weg wird planungsrechtlich gesichert und in Teilen auf 2,50 m Gehwegbreite vergrößert. Aus dem neuen Baugebiet heraus ist eine neue Wegeverbindung, ausgehend von der geplanten Wendeanlage, vorgesehen, die ebenfalls auf die bestehende Fußwegeverbindung führt.

Diese Flächen werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Fuß- und Radweg festgesetzt.

7.1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Planbereich ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens geplant. Das anfallende Schmutzwasser wird dem vorhandenen Mischwasserkanalnetz in der Holzstraße zugeleitet. Das anfallende Regenwasser soll über einen Ablaufkanal zum Eppendorfer Graben hin abgeleitet werden. Für die benötigten Leitungstrassen sind entsprechenden Schutzstreifen bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen und werden im Bebauungsplan durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Zur Versorgung (mit Strom, Gas und Wasser) und Netzsicherheit des Plangebietes, aber auch der umliegenden Bebauung, ist eine Vernetzung der Versorgungsnetze wünschenswert. Da eine Querverbindung der Versorgungsstrassen über das Regenrückhaltebecken aus technischen Gründen nicht möglich ist, wird für die geplante Versorgungsleitung das erforderlich Leitungsrecht festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche kann auf die Darstellung des Leitungsrechtes verzichtet werden.

Um Grundstückseigentümer, die nicht direkt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen die Erschließung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, werden entsprechende Rechte zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Folgende Leitungsrechte sind Bestandteil des Bebauungsplanes:

GFL 1:

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung GFL 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bochum und des Leitungsträgers zu belasten.

GFL 2:

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung GFL 2 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

GFL 3:

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung GFL 3 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.

7.1.15 Immissionsschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Immissionsuntersuchung zum Verkehrslärm erstellt.

Die auf die geplanten Nutzungen einwirkenden Lärmemittenten (Ruhrstraße, Holzstraße und Eppendorfer Straße) grenzen zum Teil direkt an das Plangebiet an.

Die Lärmkartierung (2. Stufe) im Rahmen der EU-Lärmrichtlinie ergab, dass der Randbereich des Bebauungsplangebietes an der Ruhrstraße mit einem Umgebungslärm von $L_{DEN} \geq 65$ dB(A) bzw. $L_{Night} \geq 55$ dB(A) belastet ist. Im Innenbereich des Bebauungsplangebietes liegt die Lärmbelastung aufgrund der größeren Abstände zur Lärmquelle sowie der vorhandenen Randbebauung an der Ruhrstraße und Holzstraße niedriger.

Die Lärmberechnung wurde für die geplante Wohnnutzung innerhalb der Baugrenzen sowie die Außenwohnbereiche durchgeführt.

Bei der Berechnung wurden freie Schallausbreitung mit der Reflexion und Abschirmung an den vorhandenen Gebäuden außerhalb des Plangebietes und die topographischen Gegebenheiten berücksichtigt.

Maßgebend für die Prüfung, ob aufgrund der Lärmbelastung im Bebauungsplangebiet aktive und / oder passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, ist die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". In ihr werden schalltechnische Orientierungswerte für die unterschiedlichen Gebietsnutzungen genannt. Um bei der Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen die mit der Eigenart des betroffenen Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu gewährleisten, ist die Einhaltung oder Unterschreitung dieser Orientierungswerte wünschenswert.

Die DIN 18005 nennt für allgemeine Wohngebiete die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm.

Außenwohnbereiche:

Der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag für allgemeine Wohngebietsnutzung wird in einem ca. 50 m breiten Streifen parallel zur Ruhrstraße deutlich überschritten. Grund hierfür ist die Lärmemission der am Rand des Plangebietes verlaufenden Ruhrstraße sowie die zugrunde gelegte freie Schallausbreitung, ohne die hier vorhandene und geplante Bebauung.

Nördlich dieses Streifens wird mit zunehmendem Abstand zur Ruhrstraße der Orientierungswert eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Bei einer Umsetzung der geplanten Randbebauung entlang der Ruhrstraße und unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung kommt es jedoch zu einer deutlichen Pegelreduzierung in den straßenabgewandten Außenwohnbereichen hinter der Bebauung. Der Orientierungswert für den Tag wird aufgrund der abschirmenden Wirkung der Randbebauung gegenüber dem Straßenverkehrslärm der Ruhrstraße eingehalten bzw. unterschritten.

Der als weiteres Beurteilungskriterium der Lärmbelastung anwendbare Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag wird bei freier Schallausbreitung, wie im restlichen Plangebiet, auch nordwestlich der Baugrenzen entlang der Ruhrstraße eingehalten bzw. unterschritten.

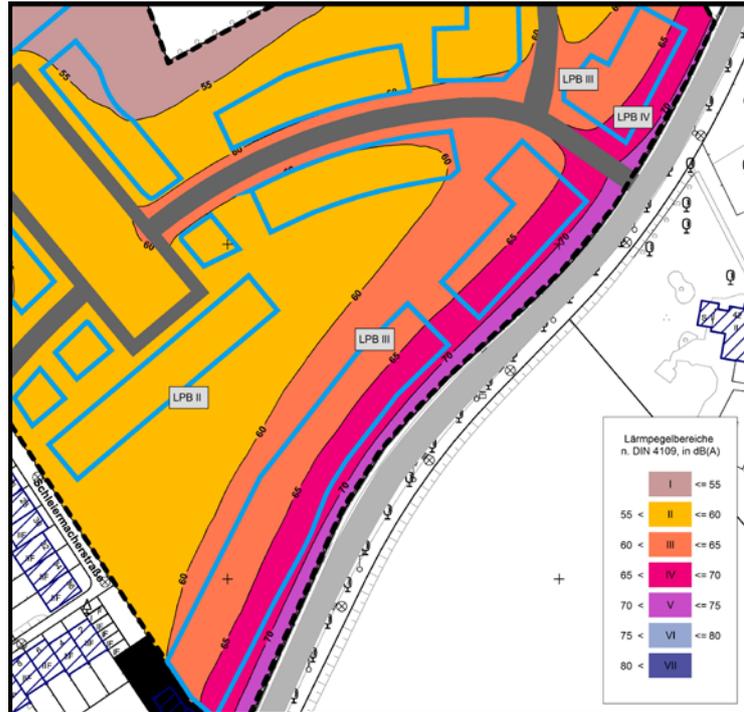
Dimensionierung der Lärmpegelbereiche

Im Plangebiet wird der schalltechnische Orientierungswert am Tag im Bereich der Ruhrstraße deutlich überschritten. Hiervon sind auch die Flächen für die geplante Wohnbebauung (schutzbedürftige Nutzung), südlich und nördlich der geplanten Erschließungsstraße, an der Ruhrstraße betroffen. Daher wurde zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Fassaden gegenüber Außenlärm die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend der nach DIN 4109 ausgewiesenen Lärmpegelbereiche (LPB) berechnet und dargestellt.

Die Lärmpegelbereiche im Bereich der geplanten Baugrenzen für das gesamte Plangebiet sind in der nachfolgenden Karte dargestellt. Wie die Karte zeigt, wird im Bereich der Baugrenzen maximal der Lärmpegelbereich IV erreicht. Daher wird der Lärmpegelbereich IV zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Dimensionierung der Lärmpegelbereiche auf Basis der freien Schallausbreitung ist ein ausreichender Schutz der Fassaden gegenüber Außenlärm gewährleistet, unabhängig von der zeitlichen Umsetzung der Bebauung. Wird insbesondere die Randbebauung an der Ruhrstraße zuerst oder alle Wohngebäude im Zusammenhang errichtet, kommt es insbesondere im mittleren und nördlichen Teil des Plangebietes zu einer deutlichen Überschreitung der Lärmpegelbereiche.

Da die baulichen Maßnahmen zur Schalldämmung nur voll wirksam sind, wenn die Fenster geschlossen bleiben, sind besonders in Schlafräumen schallgedämmte, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig, sofern kein Fenster zur Lärm abgewandten Gebäudeseite vorhanden ist.

Mit Hilfe der Lärmpegelbereiche kann bei einem geplanten Neu-, Um- oder Anbau von Wohngebäuden die Grundrissplanung dahingehend optimiert werden, dass gegenüber Lärm empfindliche Räume (Wohn- u. Schlafräume), insbesondere die Fenster dieser Räume, an die wenig belasteten Gebäudeseiten gelegt werden. Gegenüber Verkehrslärm weniger empfindliche Räume (z.B. Bad, Küche, Wintergarten, Treppenhäuser) sollten dagegen an die stärker belasteten Gebäudeseiten gelegt werden. Hierdurch kann der Umfang der passiven Maßnahmen reduziert werden.



Lärmpegelbereiche (LPB) im Bereich der Ruhrstraße bei freier Schallausbreitung

Die Empfehlungen zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan umgesetzt. Auf diese Weise kann der Schallschutz für das Innere der Gebäude gesichert werden.

Es erfolgt folgende Festsetzung im Bebauungsplan zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

An Gebäudefronten, die im in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereich liegen, 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 die folgenden Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ähnlichen in dB	Erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Büroräumen u. Ä. in dB
IV	66 bis 70	40	45

(Auszug aus der DIN 4109, Stand: Nov. 1989, 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 ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Stunde) 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 etc.) geringere Beurteilungspegel vor den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereichs unterschritten werden. Der Lärmpegelbereich IV ist im Bebauungsplan bezeichnet.

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

7.1.16 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind gemäß § 51 a Landeswassergesetz die erforderlichen Erschließungsanlagen zu planen und die entsprechenden Flächen zu sichern. Dabei ist zunächst die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer zu prüfen. Zur Beurteilung sind mindestens Grundaussagen zu den hydrogeologischen Randbedingungen und zur Sicherstellung der gegebenenfalls erforderlichen Flächen für die Entwässerungsanlagen notwendig. Die Erschließungskonzeption ist in der Begründung zu erläutern.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 874 wurden Gutachten zur Regenwasserversickerung mit dem Ergebnis erstellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist.

Außerdem wurden fünf Varianten für ein entwässerungstechnisches Erschließungssystem gutachterlich untersucht.

Die vorhandene Entwässerung der Stadt Bochum im Ortsteil Eppendorf erfolgt heute im Mischsystem. Das Plangebiet liegt zwischen der vorhandenen Kanalisation in der Holzstraße, der Schleiermacherstraße und der Ruhrstraße.

Die Stadt Bochum plant die Erschließung des Bebauungsplangebietes im Trennverfahren. Das anfallende Schmutzwasser wird in das außerhalb des Plangebietes liegende bestehende Mischwasserkanalnetz eingeleitet.

Das anfallende Regenwasser soll über einen Ablaufkanal mit Regenwasserrückhaltung im Plangebiet zum Eppendorfer Graben abgeleitet werden. Nur die beiden geplanten Grundstücke, die direkt an der Ruhrstraße liegen, können, infolge der Höhenlage des Kanalnetzes, mit ihrem Schmutzwasser direkt an das vorhandene Kanalnetz Ruhrstraße angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser der restlichen Grundstücke ließe sich nur über ein Abwasserpumpwerk anschließen. Hiervon wurde infolge der Kosten des Pumpwerks und der jährlichen Folgekosten für den Unterhalt des Pumpwerkes Abstand genommen.

Der Anschluss des Schmutzwassers an das Mischwasserkanalnetz in der Schleiermacherstraße wurde auf Grund der topographischen Situation verworfen, da sämtliche neuen Schmutzwasserschächte mit ihren Schachtdeckeln unterhalb der vorhandenen Rückstauenebene des Mischwasserkanalnetzes der Schleiermacherstraße liegen würden.

Unter Abwägung wirtschaftlicher und entwässerungstechnischer Gesichtspunkte wurde die durch den Bebauungsplan festgesetzte und im Folgenden dargestellte Variante favorisiert:

Die direkt an der Ruhrstraße liegenden Baukörper werden be- und entwässerungstechnisch auch dorthin angebunden.

Das durch die übrige Neubebauung anfallende Schmutzwasser wird dem vorhandenen Mischwasserkanalnetz in der Holzstraße zugeleitet. Das anfallende Regenwasser soll über einen Ablaufkanal zum Eppendorfer Graben hin abgeleitet werden. Da nur eine begrenzte Einleitungsmenge zulässig ist, ist eine Regenrückhaltung im Plangebiet erforderlich. Das erforderliche Regenwasserrückhaltevolumen soll durch ein offenes Erdbecken erreicht werden. Als Standort für das Becken ist der Bereich östlich des Waldes, nördlich der Planstraße C vorgesehen.

Für Regenereignisse, die über das erforderliche Bemessungsereignis (100jähriges Regenereignis) hinausgehen, soll der Regenwasserabfluss in der Stichstraße über eine zwischen den Wohngebieten auszubildenden Ablaufmulde in das Regenrückhaltebecken geleitet werden.

Für das Regenrückhaltebecken und die Ablaufmulde wird eine Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Umsetzung der Planung ist folgendes zu beachten:

Bau und Betrieb von Abwasseranlagen bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung. Für den Bau von Regenrückhaltebecken und Regenwasserkanälen ist ein Anzeigeverfahren nach § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen erforderlich. Die Anzeige ist an die untere Wasserbehörde zu richten.

Außerdem bedarf das Einleiten des Regenwassers in Oberflächengewässer ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz durch die untere Wasserbehörde.

7.2 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus in gewissem Umfang auch den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der privaten Grundstücke und baulicher Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des geplanten Wohnquartiers und ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind gewisse Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Bereich des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

7.2.1 Dächer

Dachflächen machen einen Großteil des gestalterischen Eindruckes eines Gebäudes aus und prägen damit zugleich das Gesamtbild des neuen Wohnquartiers und dessen Umgebung. Form, Stellung und Anordnung von Dächern verleihen einem Gebiet oftmals seinen Charakter und seine Unverwechselbarkeit. Dächer sind wesentlich an der Gestaltung des Stadtraumes beteiligt; zur Homogenität eines Bereiches tragen im Wesentlichen Dachform und -stellung bei. Die Form des Daches ist nicht nur aus der Distanz zu erkennen, sondern zeigt sich ebenfalls bei der Betrachtung aus der Nähe. Um diesem Aspekt im Spannungsfeld zwischen individueller gestalterischer Freiheit und einem harmonischen Gesamtbild des Wohngebietes Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen. Dabei ist eine einheitliche Dachform von stadtbildprägender Bedeutung.

Da aus gestalterischen Gründen eine möglichst zweckmäßige und gleichzeitig ansprechende Dachform im Plangebiet realisiert werden soll, wird für die zukünftige Ausgestaltung der Dachflächen die gebräuchlichste Form aller im Einfamilienhausbau verwendeten Dachformen, das Satteldach, zugelassen. Das Satteldach ist eine Dachform, die sich über Jahrhunderte bewährt hat und bis heute eine breite Verwendung findet. Die Ursachen hierfür liegen u.a. darin, dass die äußere Form eines Satteldachhauses den allgemeinen Vorstellungen vom Aussehen eines Hauses entspricht. Das einfache Konstruktionsprinzip bringt viele Vorteile. Komplizierte Konstruktionsdetails sind nicht erforderlich. Das hat zur Folge, dass ein Satteldach seltener Schäden aufweist und daher weniger häufig repariert werden muss, aber auch seine Errichtung günstiger ist. Außerdem ermöglicht die Satteldachform die Schaffung zusätzlicher Wohnfläche, die nicht zwingend zeitgleich mit der Errichtung des Hauses erfolgen muss. Satteldächer bieten daher die Möglichkeit zu größerer Flexibilität aber auch zu einer geringeren Inanspruchnahme der Grundstücksfläche, da die gewünschte Wohnfläche auf einer kleineren Grundstücksfläche realisiert werden kann. Damit trägt diese Festsetzung auch zu einer geringeren Inanspruchnahme des schutzwürdigen Bodens im Plangebiet bei.

Die Alternative, die Festsetzung des Flachdaches als zulässige Dachform, wurde aus den bereits dargestellten Gründen für die Einfamilienhäuser verworfen. Lediglich für die Mehrfamilienhäuser (WA 2 - WA 4) sind Flachdächer vorgesehen. Hier minimiert sich aufgrund der Höhe der Baukörper die gestalterische Wirkung der Dachform.

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 40° zulässig. Die Dächer der Garagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wirkt die Festsetzung der Dachneigung der Hauptbaukörper in Bezug auf einzelne Dachformen einer übermäßigen Entwicklung der Baumasse im räumlichen Erscheinungsbild des Wohnquartiers entgegen. Für Garagendächer sind Vorgaben entbehrlich, da von ihnen keine räumlichen Wirkungen wie von den Hauptgebäuden ausgehen.

Von der Dachform und dem sich daraus ergebenden Typus der Architektur geht eine besonders prägende Wirkung für das städtebauliche Erscheinungsbild aus. Insbesondere für den im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Platzbereich ist eine einheitliche Dachform von Bedeutung. Dieser Platz prägt die neu zu schaffende Siedlungsstruktur erheblich, weil er die Individualität des neuen Wohnquartiers widerspiegelt. Aus diesem Grunde ist eine einheitliche Dachform, insbesondere am Platz an der Planstraße B, von großer Bedeutung.

Ausgenommen von der Festsetzung der Dachform werden zwei Flächen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (WA 10 und WA 12). Hier kann den zukünftigen Eigentümern mehr Individualität in Bezug auf die architektonische Gestaltung zugebilligt werden, weil von der Bebauung auf diesen Flächen keine Prägung des städtebaulichen Bildes ausgeht, denn die zukünftige Bebauung ist vom Straßenraum aus nicht direkt sichtbar.

Ebenfalls ausgenommen von den auf das Dach bezogenen Festsetzungen ist das Wohngebiet WA 7. Diese Fläche liegt abseits vom neuen Baugebiet, nördlich des Regenrückhaltebeckens, und bildet somit keine städtebauliche Einheit mit den übrigen Baukörpern im Planbereich.

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Dachform (WA 1, WA 5, WA 6, WA 8, WA 9, WA 11, WA 13 und WA 14)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 5, WA 6, WA 8, WA 9, WA 11, WA 13 und WA 14 sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 40° zulässig. Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Der Geschosswohnungsbau setzt sich in Bezug auf die Gebäudehöhe und der Baustruktur von den Einfamilienhäusern ab. Diesem Umstand wird auch durch eine Dachform Rechnung getragen, die diesem Wohnungssegment eher entspricht.

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Dachform (WA 2 bis WA 4)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° oder Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 3° zulässig.

Die Höhe der Wohngebäude wird im Bebauungsplan nur über die Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Für die Begrenzung der Gebäudehöhen durch maximale Trauf-, und Firsthöhen fehlt ein entsprechender Bezugspunkt, da die genaue Höhenlage der Straße noch nicht bekannt ist. Um dennoch eine Begrenzung der Gebäudehöhen zu gewährleisten erfolgt eine Festsetzung der Dachhöhe, um negative Auswirkungen auf die städtebaulich gestalterische Qualität zu vermeiden.

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Dachhöhe (WA 1, WA 5, WA 6, WA 8, WA 9, WA 11, WA 13 und WA 14)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 5, WA 6, WA 8, WA 9, WA 11, WA 13 und WA 14 darf die Dachhöhe maximal 5,00 m betragen.

Die Dachhöhe wird als die Höhe zwischen Traufe und First einer baulichen Anlage definiert.

Die Traufe wird definiert als die Schnittkante zwischen der Außenfläche der Gebäudeaußenwand und der Dachhaut. Die Dachhaut ist die nach außen gerichtete Oberfläche des Daches.

Der First ist der maßgebliche obere Bezugspunkt für Gebäude mit Satteldächern. Die Firsthöhe wird definiert als die oberste Schnittkante der Dachflächen des Satteldaches.

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 eine architektonisch-gestaltende Funktion; auf der anderen Seite dienen sie aber auch der Wohnraumschaffung oder -belichtung.

Durch die Festsetzung 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.

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Dachaufbauten und -einbauten

Dachaufbauten (Dachgauben und 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. Dachaufbauten und Dacheinbauten müssen mit ihren oberen Abschlüssen 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 0,50 m horizontal gemessen hinter die darunter liegende Außenwand zurücktreten; die Dachfläche muss unterhalb durchlaufen.

Folgende Definitionen werden zugrunde gelegt:

- *Dachaufbauten (Dachgauben, 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.*
- *Bei Dacheinschnitten wird die Dachfläche nach innen durchbrochen.*

Die Vorgaben zur Material- und Farbwahl der Dächer folgen dem typischen Gestaltungsgrundsätzen der ortsüblichen Bebauung in der Umgebung. Die Festsetzung dient dazu, extreme Gestaltungselemente, die keinen Bezug zur Umgebung aufnehmen und daher unerwünscht sind, zu verhindern.

Als Farbtöne für die Dacheindeckungen werden in Anlehnung an die Dachfarben in der näheren Umgebung und entsprechend der Zielsetzung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des Baugebietes nur die Farben rot, rotbraun, schwarz, grau oder 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.

Dacheindeckung (WA 1, WA 5, WA 6, WA 8, WA 9, WA 11, WA 13 und WA 14)

Die Satteldächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 5, WA 6, WA 8, WA 9, WA 11, WA 13 und WA 14 sind in den Farben rot, rotbraun, schwarz, grau oder anthrazit einzudecken. Dacheindeckungen mit reflektierender Glasur sind unzulässig. Wärmesolarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

7.2.2 Vorgärten

Gut gestaltete und begrünte Vorgärten sind wesentliche Gestaltungselemente in kleinteilig strukturierten Wohngebieten. Insofern sollten diese Flächen zumindest anteilig begrünt werden.

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Zufahrten und notwendigen Wege (Hauszugang) unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Gartenflächen zu unterhalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Diese Festsetzung berücksichtigt die Schutzwürdigkeit des Bodens, indem die mögliche Versiegelung in Vorgartenflächen verringert wird.

7.2.3 Einfriedungen

Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Straßenflächen im Bereich der festgesetzten Vorgartenbereiche sind zwecks Aufwertung der Verkehrsflächen und zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität der Grünflächen Einfriedungen nur als heimische und standortgerechte Hecken in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Einfriedungen der festgesetzten Vorgartenbereiche sind nur als heimische und standort-gerechte Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m gemäß nachfolgender Gehölz-liste zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune untergeordnet zulässig. Die Zäune müssen sich von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen hinter der Hecke befinden.

Gehölzliste für Hecken:

- *Acer campestre (Feldahorn),*
- *Carpinus betulus (Hainbuche),*
- *Cornus mas (Kornelkirsche),*
- *Cornus sanguinea (Hartriegel),*
- *Crataegus monogyna (Weißdorn),*
- *Fagus sylvatica (Rotbuche),*
- *Ligustrum vulgare (Liguster).*

7.2.4 Eingrünung von Mülltonnenstandplätzen

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

Der Bebauungsplan trifft folgende textliche Festsetzung:

Mülltonnenstandplätze innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche sind gemäß nach-folgender Gehölzliste einzufrieden. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,50 m nicht über-schreiten.

Gehölzliste für Hecken:

- *Acer campestre (Feldahorn),*
- *Carpinus betulus (Hainbuche),*
- *Cornus mas (Kornelkirsche),*
- *Cornus sanguinea (Hartriegel),*
- *Crataegus monogyna (Weißdorn),*
- *Fagus sylvatica (Rotbuche),*
- *Ligustrum vulgare (Liguster).*

7.3 Kennzeichnungen

7.3.1 Bergbau

Durch die Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH wurde im Rahmen einer bergschadenstechnischen Gefahrenanalyse eine Stellungnahme zur Standsicherheit der Ge-ländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau erstellt.

Die Auswertung von bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in Nord-rhein-Westfalen eingesehenen Kartenwerken hat ergeben, dass unterhalb des Plangebietes um-fangreiche Kohlegewinnungsmaßnahmen im Tiefbau stattgefunden haben. Nach der allgemeinen Lehrmeinung können mit Ausnahme geotechnischer Sonderfälle aus einem solchen Bergbau kei-ne signifikanten Bodenbewegungen mehr auftreten. Im oberflächennahen sowie in dem nachwir-kungsrelevanten, tagesnahen Teufbereich war in den vorgelegten Unterlagen keine Abbautätigkeit verzeichnet.

Nach der mit Hilfe weiterer, geologischer Unterlagen durchgeführten Projektion streichen im südlichen Untersuchungsbereich aber bauwürdige Flöze der Girondelle-Gruppe an der Karbonoberfläche aus. Unter Berücksichtigung weiter östlich angelegter Tagesöffnungen sowie nahe südwestlich gefallener Tagesbrüche können Abbautätigkeiten in diesen Flözen trotz fehlender konkreter Aufzeichnungen nicht ausgeschlossen werden. Deren Vorhandensein wird aufgrund der genannten Hinweise jeweils mit geringer bzw. mittlerer Wahrscheinlichkeit eingeschätzt. Aus einem derartigen tagesnahen Bergbau können zukünftig Tagesbrüche sowie unterschiedliche Senkungen und Setzungen an der Geländeoberfläche auftreten.

Zur konkreten Klärung werden Untersuchungsbohrarbeiten vorgeschlagen. Da es sich bei der betroffenen Fläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes und bereits bebaute Grundstücke handelt, die nicht mit in den geplanten Bereich für die Neubebauung einbezogen werden, kann auf diese Untersuchungsbohrungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet werden. Für den relevanten Teil des Plangebietes erfolgt daher lediglich folgende Kennzeichnung im Bebauungsplan:

Unter der gekennzeichneten Fläche ist heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau umgegangen. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist die Sicherheit der Tagesoberfläche durch einen von der Bezirksregierung Arnsberg öffentlich bestellten Sachverständigen für Bergschadenskunde/Markscheidewesen nachzuweisen.

Aufgrund der Lageungenauigkeiten kann es gegenüber der Projektion in der Örtlichkeit zu Verschiebungen der Ausbisslinien kommen. Aus Sicherheitsgründen wird daher die vom Gutachter dargestellte Gefährdungszone um 15 m vergrößert und in dieser Dimension in den Bebauungsplan übernommen.

7.3.2 Altlasten

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) verzeichnet. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen für diese Fläche zurzeit keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor. Eine Kennzeichnung ist daher nicht erforderlich.

7.3.3 Bodenschutz

Bei dem 4,1 ha großen Plangebiet handelt es sich nahezu ausschließlich um Grünflächen bzw. Sukzessionsflächen, die gemäß der "Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen", überarbeitet im Rahmen des RFNP zur "Karte der schutzwürdigen Böden" aufgrund ihrer Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig einzustufen sind.

Die im Rahmen der Baumaßnahme erforderlichen Abgrabungen, Überbauungen und Versiegelungen werden zu Verlusten und Beeinträchtigungen von natürlichen Bodenfunktionen führen. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden beachtet werden muss. Im Rahmen einer Bebauung ist ein schonender Umgang mit diesen Böden sicherzustellen und die Versiegelung zu minimieren, um die Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten. Naturbelassene Böden sind im Stadtgebiet Bochum selten und aufgrund ihrer langsamen Entwicklungszeit von einigen hundert Jahren, quasi nicht regenerierbar sind. Sie stellen daher ein einzigartiges Archiv unserer Erd- und Kulturschicht dar.

Folgende Kennzeichnung erfolgt im Bebauungsplan:

Der im Plangebiet vorhandene Boden ist aufgrund seiner Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig einzustufen. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist daher der sparsame Umgang mit diesem Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besonders zu beachten.

Weiterhin sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie das zur Konkretisierung der im § 12 BBodSchV enthaltenen Anforderungen erarbeitete Merkblatt 44 des damaligen Landesumweltamtes (heute LANUV) zu beachten.

Die Erarbeitung einer Bodenkartierung ist nicht erforderlich, da im Jahr 2016 eine Bodenfunktionskarte für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet wird. Bis dahin sind die vorliegenden Informationen, die dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegen, ausreichend.

7.3.4 Ausgasungen

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 nicht zu erwarten sind. Grundsätzlich muss jedoch im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH₄)-Zuströmungen gerechnet werden.

Folgende Kennzeichnung erfolgt im Bebauungsplan:

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

7.4 Hinweise

7.4.1 Boden- und Baudenkmäler

Ein Hinweis auf Baudenkmäler im Plangebiet liegt nicht vor.

Die Planung tangiert den mittelalterlichen/frühneuzeitlichen Ortskern von Eppendorf. Daher wird folgender bodendenkmalpflegerischer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer 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 halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

7.4.2 Kampfmittel

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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.

Spätestens 10 Tage vor gewünschten Beginn der Sondierungsmaßnahmen sind dem Ordnungsamt der Stadt Bochum drei Lagepläne im Maßstab 1: 250 einzureichen und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Überprüfung, gegebenenfalls 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.

8. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 874 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 18.12.2007 gefasst. Mit Beschluss vom 26.03.2009/10.04.2014 wurde das Umlegungsverfahren angeordnet.

Im Bebauungsplanverfahren und im Rahmen der Beschlussfassung der Umlegungsanordnung wurde die Einbeziehung der nordwestlich des Plangebietes Richtung Holzstraße liegenden Grundstücke angeregt. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 24.02.2009 beschlossen. Die Neueinleitung des Umlegungsverfahrens hat der Umlegungsausschuss in seiner Sitzung am 12.05.2009 beschlossen.

Im nachfolgenden Verfahrensschritt wurde im Zeitraum vom 03.09.2009 bis zum 01.10.2009 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB einschließlich einer Bürgerversammlung am 08.09.2009 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.09.2009.

Aufgrund von langwierigen Abstimmungsverfahren zur Entwässerungsplanung und zu Grundstücksangelegenheiten erfolgte der nächste Verfahrensschritt erst mit zeitlichem Abstand. Am 01.04.2014 hat der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 24.06 - 01.08 und 11.08.- 11.09.2014 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte jeweils parallel. Die kurz aufeinander folgenden Auslegungszeiträume waren erforderlich, weil eine Änderung des Verwaltungsverfahrensgesetzes formelle Auswirkungen auf die öffentliche Bekanntmachung hat, die beim ersten Auslegungszeitraum nicht berücksichtigt wurden. Die Veröffentlichung musste daher an das geänderte Verwaltungsverfahrensgesetz angepasst werden, um die Rechtmäßigkeit der öffentlichen Auslegung zu gewährleisten.

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung sollten die Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto der Stadt Bochum erfolgen. Ein zwischenzeitlich ergangenes Urteil des Verwaltungsgerichtes Münster macht aber die konkrete Zuordnung von Ausgleichflächen zum Eingriff verursachenden Bebauungsplan erforderlich. Durch diese Vorgabe wurden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 874 mit in das Planverfahren einbezogen. Hierdurch wurde die Fassung eines erneuten Auslegungsbeschlusses erforderlich. In diesem Zusammenhang erfolgte ebenfalls eine ausführlichere Begründung der Inanspruchnahme des Freiraumes. Dies wurde aufgrund der Novellierung des BauGB erforderlich. Zusätzlich wurden einige Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorgenommen und der Umweltbericht überarbeitet. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte vom 22.12.2015 - 03.02.2016.

Zum Satzungsbeschluss mussten im Wesentlichen die Ausgleichsmaßnahmen auf der Kompensationsfläche an der Sudholzstraße an die Vorgaben eines Leitungsträgers angepasst werden, da eine Ferngasleitung diese Fläche kreuzt. Hierdurch bedingt wurde der landschaftspflegerische Begleitplan ebenfalls auf diese geänderten Maßnahmen angepasst. Ansonsten erfolgten geringfügige Anpassungen (z.B. redaktionelle Änderungen von Festsetzungen, Festsetzung der vorhandenen Straßenverkehrsfläche im nördlichen Planbereich, Ergänzung der Begründung), die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

9. FLÄCHENBILANZ

Wohnbaufläche:	34.500 m ²
Grünfläche:	1.200 m ²
Verkehrsfläche:	4.300 m ²
Fuß- u. Radweg:	780 m ²
Versorgung:	1.400 m ²
Gesamt:	41.180 m ²

10. UMSETZUNG DER PLANUNG

Es ist vorgesehen, dass die Stadt Bochum die Herstellung der Erschließungsanlage übernimmt. Die Stadt trägt dann gemäß der Erschließungsbeitragssatzung 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

10.1 Bodenordnung

Aufgrund der bestehenden Eigentums- bzw. Grundstücksstruktur des Bebauungsplangebietes ist zur Planrealisierung die Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich. Hierzu wurde vom Rat der Stadt Bochum am 26.03.2009/10.04.2014 die Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet.

Im Rahmen der Umlegung werden auf der Grundlage des Bebauungsplanes zum Zwecke der Erschließung die bestehenden Grundstücke in der Weise neu geordnet, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

10.2 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung und der Grundwerte aus der Biotoptypenwertliste eine Bewertung vorgenommen. Auf Basis des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde der Zustand der betroffenen Bereiche gemäß den Festsetzungen bewertet. Auf dieser Grundlage wurde ein Kompensationsbedarf für den durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriff ermittelt, der sich nicht im Bebauungsplanbereich ausgleichen lässt. Der Ausgleich der im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Flächen der Stadt Bochum außerhalb des Plangebietes. (vgl. Kapitel 7.1.12)

Der Kompensationsbedarf ist mit einem Flächenwert von insgesamt 143.346 Biotoppunkten ermittelt worden.

11. GUTACHTEN

- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 874 „Ruhrstraße“, Kuhlmann und Stucht, Stand 10.06.2015
- Flächenbilanzen - LBP zum Bebauungsplan Nr. 874 „Ruhrstraße“, Stand 2014
- Artenschutzprüfung (Stufe 1) zum Bebauungsplan Nr. 874 „Ruhrstraße“, Kuhlmann und Stucht, Stand 2014
- Gutachten zur Möglichkeit der Regenwassernutzung, Bebauungsplan Nr. 874 Ruhrstraße, Dipl.-Geol. B. Blankmeister, 23.06.2010
- Regenwasserversickerung, Bebauungsplan Nr. 874 Ruhrstraße, Dipl.-Geol. B. Blankmeister, 22.07.2010
- Entwässerungstechnische Erschließung B - Plan 874 Ruhrstraße Variantenuntersuchung, AF Ingenieur Consult GmbH, Dezember 2011
- Entwässerungstechnische Erschließung B - Plan 874 Ruhrstraße, Entwässerungstechnische Stellungnahme zur Verschiebung des Regenrückhaltebeckens, AF Ingenieur Consult GmbH, Dezember 2012
- Bebauungsplan Nr. 874 Ruhrstraße in Bochum-Eppendorf, Bergschadenstechnische Gefahrenanalyse - Stellungnahme zur Standsicherung der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau - igb - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH, September 2013
- Bebauungsplan Nr. 874 - Ruhrstraße - in Bochum - Gutachten zum Verkehrslärm - mit Berechnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Bochum, Abteilung Städtebau und Mobilität, 07.02.2014
- Solarenergetische Analyse und mögliche Optimierungsansätze, Bebauungskonzept Ruhrstraße, Solarbüro Dr.-Ing. Peter Goretzki, Büro für energieeffiziente Stadtplanung, Energiesimulation und Besonnungsgutachten, Stuttgart 2011