

**Bebauungsplan Nr. 918
- Bärendorfer Straße -**

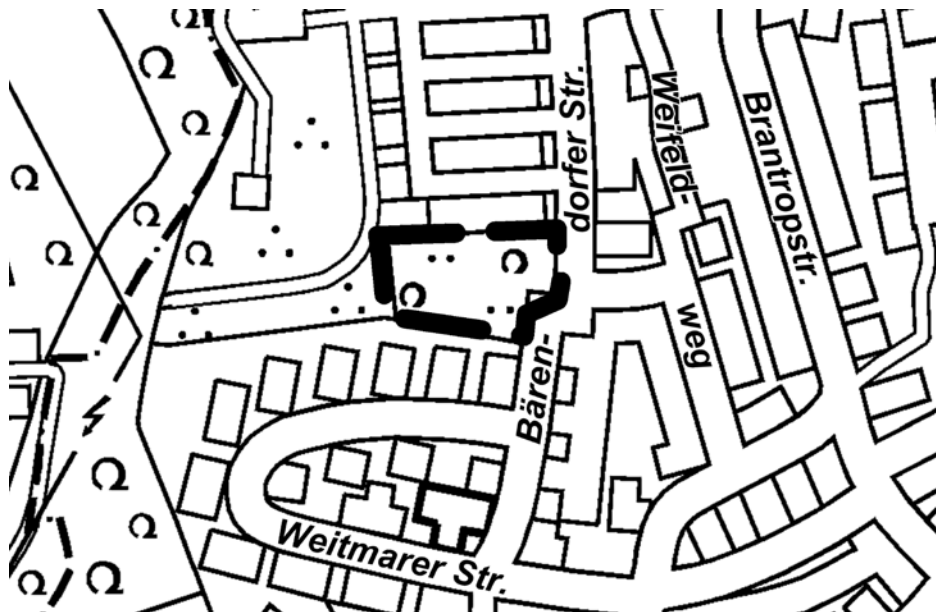
BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für
die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

ENTWURF
[11.07.2016]

Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans



INHALT

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
2.	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS.....	4
3.	BESTANDSANALYSE	4
3.1	Situation im Plangebiet	4
3.1.1	Historische Entwicklung	4
3.1.2	Städtebauliche Struktur.....	4
3.2	Verkehr und Erschließung	5
3.3	Ver- und Entsorgung	5
3.4	Eigentumsverhältnisse	6
3.5	Angrenzende Bebauungspläne	6
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
4.1	Landesplanung – Entwurf des neuen Landesentwicklungsplanes	7
4.2	Regionaler Flächennutzungsplan	9
4.3	Ziele der Stadtentwicklung	9
4.3.1	Wohnbaulandkonzept	10
4.3.2	Masterplan Einzelhandel.....	11
4.3.3	Strategische Umweltplanung	12
4.4	Fachplanungen	13
4.4.1	Landschaftsplan	13
4.4.2	Lärmaktionsplanung.....	13
4.4.3	Luftreinhalteplanung.....	13
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	14
6.	VERKEHRSKONZEPT	15
7.	FREIRAUMKONZEPT	15
8.	GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG	16
9.	PLANINHALT.....	17
9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	17
9.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
9.1.1.1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	18
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	19
9.1.2.1	Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO	19
9.1.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ), (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 20 BauNVO).....	20
9.1.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	20
9.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	21
9.1.4	Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	22
9.1.5	Verkehrsflächen	22
9.1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	23
9.1.7	Bepflanzungen	23
9.1.7.1	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
9.1.7.2	(Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB)	25
9.1.7.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB	27
9.2	Kennzeichnungen	28
9.2.1	Bergbau.....	28

9.2.2	Altlasten.....	29
9.2.3	Niederschlagswasser	30
9.3	Hinweise	30
9.3.1	Ausgasungen	30
9.3.2	Bodendenkmäler	31
9.3.3	Baudenkmäler	31
9.3.4	Kampfmittel	31
9.3.5	Bodenschutz.....	32
9.3.6	Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften	32
10.	UMWELTBELANGE	32
10.1	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Erholung und Freizeit, Bevölkerung insgesamt)	33
10.2	Schutzgut Boden (Böden und geologisches Ausgangssubstrat, Bergbau, Altlasten) ..	33
10.3	Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer)	35
10.4	Schutzgut Klima und Luft	35
10.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	36
10.6	Schutzgut Landschaft (Ortsbild).....	37
10.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	38
11.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	38
12.	FLÄCHENBILANZ	39
13.	UMSETZUNG DER PLANUNG	39
13.1	Erschließung	39
13.2	Bodenordnung.....	39
13.3	Kosten	39
13.4	Verträge.....	39
13.4.1	Erschließungsvertrag	39
13.4.2	Städtebaulicher Vertrag / Wohnbaulandkonzept.....	39
14.	GUTACHTEN.....	40

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das ca. 1 ha große Plangebiet liegt im Bochumer Stadtbezirk Süd-West, im Stadtteil Weitmar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 918 umfasst die Liegenschaften der ehemaligen Ev. Kirche. Das Plangebiet grenzt westlich an die Dauerkleingartenanlage „Brantroper Kleingartengemeinschaft“, nördlich an die Grundstücke der Einfamilienhausbebauung an der Bärendorfer Straße Nrn. 9 - 23, östlich an die Bärendorfer Straße und südlich an die Wohnsiedlung Weitmarer Straße.

2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht des Grundstückseigentümers, das Grundstück einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Daneben ist die Entwicklung des Plangebietes Bestandteil des vom Rat am 06.06.2013 in der modifizierten Fassung beschlossenen „Wohnbaulandkonzeptes Bochum“. Der formulierte Zielkatalog des Wohnbaulandkonzeptes Bochum enthält neben diversen Leitzielen u. a. das spezifische Ziel der Mobilisierung privaten Flächenbestandes zur Aktivierung des Wohnungsmarktes.

Mit dem Wohnbaulandkonzept verfolgt die Stadt insbesondere das Ziel der Unterstützung einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes sollen u. a. die Flächeneigentümer und Investoren an den Entwicklungskosten neuer Wohnbaugebiete, den technischen und sozialen Infrastrukturkosten sowie den Kosten zur Deckung des Bedarfs der Bevölkerung mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen beteiligt werden. Ferner sollen - neben weiteren Zielsetzungen - Wohnbaumaßnahmen, die die öffentliche Infrastruktur stützen, realisiert und junge Familien bei der Beschaffung von Wohnraum unterstützt werden.

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 Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes gemäß dem Beschluss des „Wohnbaulandkonzeptes Bochum“. Im Geltungsbereich ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen.

3. BESTANDSANALYSE

3.1 Situation im Plangebiet

3.1.1 Historische Entwicklung

Das Plangebiet wurde bis in die 1990er Jahre kirchlich genutzt. Nach der Nutzungsaufgabe wurden die aufstehenden Gebäude im Jahr 1996 abgebrochen. Zwischenzeitlich ist das Plangebiet mit Spontanvegetation bewachsen und provisorisch mit einem Bauzaun eingefriedet.

3.1.2 Städtebauliche Struktur

Der zurzeit unbebaute Planbereich liegt in einem wohnbaulich genutzten Siedlungsbereich im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Bärendorf und des Stadtteilzentrums Weitmar Mitte.

Die Bebauungsstruktur im direkten Umfeld des Plangebietes stellt sich heterogen dar. Während sich östlich und südlich zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser befinden, ist die Bebauung nördlich und nordöstlich des Plangebietes durch eine kleinteilige Bebauung in Form von zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern mit Satteldach gekennzeichnet. Im Westen grenzt die Dauerkleingartenanlage „Brantroper Kleingartengemeinschaft“ an.

3.2 Verkehr und Erschließung

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

Der Anschluss an das überregionale Straßennetz wird in südlicher Richtung über die Bärendorfer Straße, Weitmarer Straße und Brantropstraße an die Hattinger Straße sowie in Richtung Norden über die Bärendorfer Straße, Brantropstraße und Schützenstraße an den Oviedo-Ring (A 448) erfolgen.

Das Plangebiet ist mit den Haltestellen Weitmarer Straße und Brantropstraße der Buslinien 365 und 394 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Darüber hinaus finden sich in einer Entfernung von ca. 600 m zum Plangebiet an der Hattinger Straße die Haltestellen Weitmar Mitte und Knoopstraße der Straßenbahnlinien 308 und 318.

3.3 Ver- und Entsorgung

Versorgungsnetze

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie für die Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des neuen Wohngebiets ausgebaut werden.

Entwässerung des Plangebiets

Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss gemäß der Bestimmungen der §§ 50 und 51 a LWG NRW 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.

Prinzipiell ist gemäß § 51 a LWG NRW Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, 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 dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 zu errichten und zu betreiben.

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 Bebauungsplans erfolgen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die nicht erstmalig einer Bebauung zugeführt wird. Von daher fände der § 51 a Landeswassergesetz (LWG) keine Anwendung. Dennoch soll das Niederschlagswasser aufgrund der bereits vorliegenden Überlastung der Entwässerungskanäle in ein Gewässer eingeleitet werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Schacht in der Bärendorfer Str. zwischen Flurstück 982 und 853 angeschlossen. Die Führung der Schmutzwasserkanäle erfolgt über das Flurstück 853 (Bärendorfer Straße 17) parallel entlang der Grundstücksgrenze zu Flurstück 854. Der Anschluss an den Hauptkanal erfolgt geradlinig mit einem neuen Schacht.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versickerung von Regenwasser im Baugebiet ist aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich. Das Regenwasser aller versiegelten Flächen wird daher in der ehemaligen Gewässertrasse des Goldhammer Bachs versickert.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird direkt in das Regenwasserkanalnetz eingeleitet und zunächst in einem geschlossenen Kanal aus dem Bebauungsgebiet ausgeleitet. Die Führung des Regenwassers erfolgt im Bereich der benachbarten Kleingartenanlage in einem geschlossenen Kanal. Anschließend erfolgt eine offene Führung, die sich bis zum vorhandenen Tümpel in der ehemaligen Trasse des Goldhammer Baches fortsetzt. Da laut dem Gutachten zur Möglichkeit der Regenwasserableitung die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Bereich der Einmündung in die ehemaligen Gewässertrasse des Goldhammer Bachs nicht sinnvoll ist, wird der Regenwasserkanal an die ehemaligen Gewässertrasse des Goldhammer Bachs angeschlossen, deren Verlauf dem ehemaligen Bachlauf entspricht. Bei einem hohen Regenwasseranfall nimmt der bereits vorhandene Tümpel im Einmündungsbereich das anfallende Regenwasser auf.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum.

3.5 Angrenzende Bebauungspläne

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 590 – Dauerkleingartenanlage „Brantroper Kleingartengemeinschaft“ – mit der Festsetzung private Grünflächen - Dauerkleingarten – an das Plangebiet an. Darüber hinaus existieren im direkten Umfeld keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) 1995, im LEP IV „Schutz vor Fluglärm“, im Landesentwicklungsplan – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel –, im sich noch im Beteiligungsverfahren befindlichen Landesentwicklungsplan 2014 und im regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) dargestellt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele werden nachfolgend erläutert. Darüber hinaus sind übergeordnete Ziele der Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen.

4.1 Landesplanung – Entwurf des neuen Landesentwicklungsplanes

Zielsetzung der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, welche soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden in Landesentwicklungsplänen und im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr, der u. a. die Funktion eines Regionalplans übernimmt, dargestellt.

Wie bereits im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), vom 11.05.1995, Teil A ist auch im überarbeiteten Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW (Stand September 2015) Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo – Duisburg – Essen – Dortmund – Kassel) und der großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal – Recklinghausen – Münster) gelegen, ist Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Teil der differenziert strukturierten Gebiete der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

Der geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist seit 1995 in Kraft. Außerdem gelten der LEP IV „Schutz vor Fluglärm“ und der im Juli 2013 in Kraft getretene LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel –.

Für seine weitere räumliche Entwicklung braucht Nordrhein-Westfalen aktualisierte Regeln, die veränderten Rahmenbedingungen und neueren rechtlichen Anforderungen gerecht werden. Deshalb wird derzeit von der nordrhein-westfälischen Landesregierung unter Federführung der Staatskanzlei ein neuer Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen erarbeitet. Zurzeit läuft ein Aufstellungsverfahren für einen neuen LEP, der die geltenden Pläne ersetzen und in einem Instrument zusammenführen soll.

Ein erstes Beteiligungsverfahren, bei dem die Öffentlichkeit und betroffene Behörden zum Entwurf des Landesentwicklungsplans Stellung nehmen konnten, ist abgeschlossen. Die Landesplanungsbehörde hat alle eingegangenen Stellungnahmen intensiv ausgewertet. Das Kabinett hat auf dieser Grundlage Änderungen des LEP-Entwurfs und die Durchführung eines zweiten Beteiligungsverfahrens beschlossen. Die Landesregierung hat am 28. April 2015, 23. Juni 2015 und am 22. September 2015 beschlossen, den Entwurf des neuen Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) in wesentlichen Teilen zu ändern und ein zweites Beteiligungsverfahren zu den geänderten Teilen des Entwurfes des LEP NRW durchzuführen. Alle in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und auch die Bürgerinnen und Bürger des Landes und angrenzender Gebiete konnten vom 15. Oktober 2015 bis zum 15. Januar 2016 eine Stellungnahme zu den geänderten Teilen des Entwurfs des LEP NRW abgeben.

Die im überarbeiteten Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW (Stand September 2015) formulierten Ziele sind aber bereits jetzt von öffentlichen Stellen gemäß Raumordnungsgesetz als "Erfordernisse der Raumordnung" bei anderen Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen. Dieser Entwurf enthält Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum, welche für die hier vorliegende Planung zu berücksichtigen sind:

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

Die Ziele werden folgendermaßen konkretisiert:

Ziel: Flächensparende und bedarfsgerechte 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 zu einer Abnahme der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen führen wird, wird der Schwerpunkt der räumlichen Steuerung der Siedlungsentwicklung künftig weniger in der Neuausweisung von Flächen liegen, sondern mehr die Erhaltung und qualitative Entwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen unter sozialen, ökonomischen, ökologischen und kulturlandschaftlichen Gesichtspunkten betreffen und auch offen sein für Rückbau von Siedlung und Infrastruktur.

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

Der zeichnerische Teil des LEP-Entwurfs vom 25.06.2013 enthält für das Plangebiet die Darstellung Siedlungsraum. Der Entwurf zum neuen LEP NRW ist beim Thema "Siedlungsraum" gekennzeichnet durch eine Abkehr von der Neuausweisung von Siedlungsflächen, wie sie im LEP NRW 1995 noch im Vordergrund stand, hin zu dem Ziel einer flächensparenden, bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung, die auch eine Rücknahme nicht mehr benötigter Siedlungsflächen durch Umwandlung in Freiraum nicht tabuisiert.

Ziel: Vorrang der Innenentwicklung

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

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

Ziel: Wiedernutzung von Brachflächen

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

Das Plangebiet wurde bis in die 1990er Jahre kirchlich genutzt. Nach der Nutzungsaufgabe wurden die aufstehenden Gebäude im Jahr 1996 abgebrochen. Nunmehr soll die Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die Plankonzeption des Bebauungsplanes entspricht den Zielen bzw. Grundsätzen und ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit den grundsätzlichen Planungszielen konform. Ebenso sind Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere die Nutzung brachliegender oder ungenutzter Grundstücke, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich eingeräumt. Dementsprechend sind die Planungsvorstellungen bereits als Grundsätze berücksichtigt.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Für die Kernzone des Ruhrgebiets übernimmt der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr die Funktion des Regionalplanes parallel zu seiner Funktion als Flächennutzungsplan. Der RFNP beinhaltet somit sowohl Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Eigenschaft als Flächennutzungsplan als auch Darstellungen gemäß der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele / Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in seiner Eigenschaft als Regionalplan.

Im zeichnerischen Teil des RFNP ist das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ gemäß § 5 Abs. 2 BauGB sowie als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ gemäß Anlage zu § 3 Abs. 1 Planverordnung dargestellt. Mit dem vorgesehenen Inhalt ist der Bebauungsplan damit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem RFNP entwickelt anzusehen.

Gemäß Ziel 2 im Textteil des RFNP ist dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gerecht zu werden, indem ein ausreichendes Angebot an Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und Wirtschaftsflächen) in freiraumschonender und umweltverträglicher Form vorgehalten wird. Die Siedlungsentwicklung ist auf die dargestellten Siedlungsbereiche zu konzentrieren. Dabei sind vorrangig die Möglichkeiten der Innenentwicklung, der Wiedernutzung von Flächen oder des Flächentausches in Anspruch zu nehmen.

Entsprechend Ziel 3 sind neue Baugebiete 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.

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

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

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

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

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

4.3.1 Wohnbaulandkonzept

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

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

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

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

Mit dem zu erwartenden Nettowohnbauland in diesem Plangebiet hätten die Voraussetzungen zur Anwendung des Wohnbaulandkonzepts vorgelegen. Die inhaltlichen Rahmenbedingungen und Bestandteile des Wohnbaulandkonzepts sollten mit dem Eigentümer des zu entwickelnden Grundstücks über einen städtebaulichen Vertrag BauGB geregelt werden.

Am 17.03.2016 wurde jedoch das Wohnbaulandkonzept durch den Rat der Stadt Bochum für ein Jahr ausgesetzt. Trotzdem will der Investor auf freiwilliger Basis das oben beschriebene Wohnbaulandkonzept anwenden und hierüber mit der Stadt Bochum einen städtebaulichen Vertrag abschließen. Da die Anwendung des Wohnbaulandkonzeptes auf freiwilliger Basis erfolgt, ist ein Abschluss des städtebaulichen Vertrages noch vor Satzungsbeschluss nicht erforderlich.

4.3.2 Masterplan Einzelhandel

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen und strukturellen Veränderungen im Einzelhandel hat der Rat der Stadt Bochum am 14. Februar 2013 den Masterplan Einzelhandel – Fortschreibung 2012 beschlossen. Damit stellt der Masterplan Einzelhandel ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Der Masterplan Einzelhandel definiert die Grundzüge der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Bochum, indem er zentrale Versorgungsbereiche und deren städtebauliche Rahmenbedingungen darstellt und mögliche Entwicklungsperspektiven und planungsrechtliche Handlungsnotwendigkeiten aufzeigt. Er dient als Steuerungs- und Entscheidungsgrundlage für die Stadtverwaltung sowie die Politik in der Stadt Bochum, die mit diesem Instrument in die Lage versetzt werden, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen und frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtischen Versorgungsstrukturen einschätzen zu können.

Übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bochum ist die Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum bei gleichzeitiger Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur. Die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Bochumer Stadtgebiet soll demnach durch ein

- hierarchisch gestuftes Netz von funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereichen,
- integrierte Nahversorgungsstandorte und
- ergänzende Sonderstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel

gewährleistet werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Masterplans Einzelhandel 2012 beinhaltet 28 zentrale Versorgungsbereiche, die in einem 4-stufigen System verschiedenen Zentrentypen zugeordnet sind. Der Masterplan definiert verschiedene Ziele, die der zukünftigen Zentrenentwicklung in der Stadt Bochum zugrunde zu legen sind. Zur Ausgestaltung seiner Ziele definiert der Masterplan Einzelhandel Grundsätze der zukünftigen räumlichen Steuerung und Entwicklung des Bochumer Einzelhandels sowie der zentralen Versorgungsbereiche, die die Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch die Bauleitplanung sind.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb der im Masterplan Einzelhandel dargestellten zentralen Versorgungsbereiche. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Nahversorgungszentrum Bärendorf (Entfernung ca. 900 m) sowie das Stadtteilzentrum Weitmar Mitte (Entfernung ca. 600 m).

4.3.3 Strategische Umweltplanung

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.09.2010 die Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP) beschlossen. Die StrUP stellt die Ziele und Maßstäbe für eine umweltverträgliche zukunftsfähige Entwicklung Bochums dar. Enthalten sind übergeordnete Nachhaltigkeitsstrategien wie auch regionale Raumkonzepte und übergeordnete Fachplanungen.

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 Selbstverpflichtung. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange der StrUP daher als Abwägungsaspekte gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Die StrUP beinhaltet grundlegende Zielformulierungen für die fünf Schutzgüter „Boden“, „Gewässer“, „Arten und Biotop“, „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. 918 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 % sowie mit einer flächensparenden Erschließung entwickelt werden. Darüber hinaus ist bei der Reaktivierung von Brachflächen die Bereitstellung eines Anteils von mindestens 15 % für die Freiflächenversorgung anzustreben.

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

Den Zielen der StrUP wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 918 nicht vollständig gefolgt. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wie z.B. Stellplatzflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, durchaus großzügige Grundstücksgrößen, einer extensiven Begrünung der Dächer von Wohnhäusern und Garagen und der Einleitung des Regenwassers in die ehemaligen Gewässertrasse des Goldhammer Bachs als Beitrag zu seiner Renaturierung wird der Zielrichtung der StrUP entsprochen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche innerhalb eines baulich geprägten Bereichs der Stadt Bochum. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung wird eine Inanspruchnahme von bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Flächen im Außenbereich vermieden und somit zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

4.4 Fachplanungen

4.4.1 Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

4.4.2 Lärmaktionsplanung

Nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie 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 mit diesen zu vergleichen. Die Lärmkartierung ergab, dass die Lärmbelastung im Plangebiet unterhalb der o. g. Werte liegt. Gemäß der flächenhaften Berechnung der Gesamtbelastung (ohne die Schienenwege des Bundes) liegt der L_{DEN} im Plangebiet zwischen 45 und 50 dB(A).

Nach dem vom Rat der Stadt Bochum am 21.12.2011 beschlossenen „Strategischen Lärmaktionsplan“ stellt das Plangebiet 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 Evaluierungsergebnisse 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 des Bebauungsplanes Nr. 918 liegt nicht in der Bochumer Umweltzone (Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan Ruhrgebiet Ost). Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet nicht in der Nähe einer Messstation für Luftschadstoffe.

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 auf einer bis in die 1990er Jahre kirchlich genutzten Fläche vor.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung einer aufgelockerten Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und entlang der Bärendorfer Straße eine Bebauung mit Reihenhäusern vor. Es entstehen Grundstücke in unterschiedlicher Größe, die verschiedenen Ansprüchen an Wohnbedürfnissen gerecht werden. Durch den Bebauungsplan kann der Nachfrage nach Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppel- oder Reihenhäusern entsprochen werden. Damit wird ein breit gefächertes Angebot an Wohnbaumöglichkeiten geschaffen.

Ausgehend von der Bärendorfer Straße soll das Plangebiet über eine Stichstraße erschlossen werden, die in einer mit Bäumen gestalteten Wendeanlage endet. Südlich und westlich dieser Stichstraße ist die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. Nördlich der geplanten Stichstraße sollen vorwiegend Doppelhäuser entstehen, die über Privatwege erschlossen werden. Entlang der Bärendorfer Straße ist entsprechend der Bestandsgebäude auf der östlichen Seite der Bärendorfer Straße eine Bebauung mit Reihenhäusern geplant.

Durch die Erschließung mit nur einer öffentlichen Stichstraße und ansonsten schmalere privaten Stichwegen wird der Erschließungsaufwand gering gehalten, dadurch wird die Versiegelung von Flächen möglichst reduziert.

Durch die Privatgärten wird eine ökologisch-gestalterische Verzahnung zwischen Wohngebiet und umliegenden Freiflächen (Kleingartenanlage und den Siepen) erreicht. Durch diese Vernetzung werden ökologische Qualitäten geschaffen, die zum Artenreichtum im und um das Plangebiet herum beitragen.

Die Erschließung durch die 6,50 m breite Stichstraße bietet aufgrund seiner Breite Fläche für vier öffentliche Parkplätze. Innerhalb der öffentlichen Mischverkehrsfläche sollen aus städtebaulichen Gründen in jeden der Parkstreifen Straßenbäume zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraums gepflanzt werden. Hierzu wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume textlich festgesetzt, die Festlegung der konkreten Baumstandorte erfolgt im Zuge der Straßen-Ausbauplanung. Um in dem Plangebiet keine weiteren Flächen für die erforderlichen öffentlichen Parkplätze für Versiegelung in Anspruch zu nehmen, werden diese durch den Investor außerhalb des Plangebietes in der Aufweitung der Bärendorfer Straße errichtet. Hier sollen sechs weitere Parkplätze mit zwei zu pflanzenden Bäumen entstehen. Auf diese Weise wird gleichzeitig das in diesem Bereich übliche „wilde Parken“ geordnet.

Damit wird die Anforderung an einen Anteil von 25 % öffentlicher Stellplätze bezogen auf die entstehenden Wohneinheiten übertroffen. Es ist also eine komfortable Ausstattung des Gebietes mit öffentlichen Parkplätzen sichergestellt. Eine Inanspruchnahme zusätzlichen Parkraumes außerhalb des Plangebiets ist nicht zu befürchten. Eine wesentliche Verschlechterung der Parkraumsituation im Umfeld ist aus der städtebaulichen Planung nicht ableitbar.

Auch trägt die Planung zu einer erhöhten Attraktivität der Fußwegeverbindung innerhalb des Siedlungsbereiches sowie zu mehr Verkehrssicherheit bei, da das bis dato vor dem Plangebiet bestehende Schrammbord mit einer Breite von ca. 70 cm im Zuge der Baumaßnahmen durch den Investor unter Hinzunahme eines Teiles seines Grundstückes zu einem 1,50 m tiefen Bürgersteig ausgebaut wird, der anschließend zur öffentlichen Verkehrsfläche wird.

Angebunden ist das Plangebiet über die Bärendorfer Straße und Weitmarer Straße an die Hattinger Straße und so an die nahen Stadtteilzentren mit Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Kindergarten, Grund und Gesamtschule und Kirche.

6. VERKEHRSKONZEPT

Die gesamte öffentliche Verkehrsfläche des geplanten Wohngebietes soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden und beginnt an der Gehwegüberfahrt an der Bärendorfer Straße.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden die öffentlichen Stellplätze ausgewiesen, als verkehrsberuhigende Maßnahme zur Erhöhung der Verkehrssicherheit die alternierend angeordnet werden. Weitere öffentliche Parkplätze werden durch den Investor außerhalb des Plangebietes in der Aufweitung der Bärendorfer Straße errichtet. Auf diese Weise wird auch das in diesem Bereich übliche „wilde Parken“ geordnet. Es werden an den Stellplätzen Baumscheiben für die öffentliche Begrünung hergestellt.

Die öffentliche Beleuchtung wird im Rahmen der Ausführungsplanung mit den Stadtwerken Bochum abgestimmt. Die Lampenmasten sollen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche aufgestellt werden.

Das Plangebiet ist über attraktive Fuß- und Radwege über die Bärendorfer Straße und Weitmarer Straße an die Hattinger Straße angebunden. Das Nahversorgungszentrum Bärendorf (Entfernung ca. 900 m) sowie das Stadtteilzentrum Weitmar Mitte (Entfernung ca. 600 m) mit ihren Infrastruktureinrichtungen sind so gut zu erreichen.

Auch in den ÖPNV ist das Plangebiet gut eingebunden mit den Haltestellen Weitmarer Straße und Brantropstraße der Buslinien 365 und 394 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Darüber hinaus finden sich in einer Entfernung von ca. 600 m zum Plangebiet an der Hattinger Straße die Haltestellen Weitmar Mitte und Knoopstraße der Straßenbahnlinien 308 und 318.

Der Anschluss an das überregionale Straßennetz erfolgt in südlicher Richtung über die Bärendorfer Straße, Weitmarer Straße und Brantropstraße an die Hattinger Straße sowie in Richtung Norden über die Bärendorfer Straße, Brantropstraße und Schützenstraße an den Oviedo-Ring.

7. FREIRAUMKONZEPT

Zur unmittelbaren kurzzeitigen Naherholung vor der Haustür dient die westlich gelegene, fußläufig erreichbare Kleingartenanlage mit großzügigen Freiflächen und einer Wegeanbindung zur freien Landschaft.

Im Plangebiet befinden sich bis auf den als Anger gestalteten Wendehammer keine weiteren Freiräume. Allerdings bekommt die Stichstraße durch ihre Ausbildung als Mischverkehrsfläche sowohl für spielende Kinder, als auch für Fußgänger Aufenthaltsqualität.

Dazu soll auch die straßenbegleitende Anpflanzung einer Hecke beitragen. Die Höhe der Hecken wird auf 1,00 m begrenzt, um die Kommunikation der Nutzer zwischen halböffentlichem Raum und dem verkehrsberuhigten Bereich zu fördern und zu gewährleisten. Dadurch wird auch dem Aspekt einer möglichen Sozialkontrolle (z. B. Reduzierung möglicher Wohnungseinbrüche, Aufsicht spielender Kinder) und Vermeidung von Angsträumen innerhalb des jahreszeitlichen Verlaufs (Winterzeit mit früher Dämmerung) Rechnung getragen.

8. GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG

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

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

Es ist das Ziel der Stadt Bochum, innerhalb der Stadtgrenzen ein breit gefächertes Angebot an Wohnbaumöglichkeiten zu bieten, um Einwohner in der Stadt zu halten bzw. negativen Wanderungstendenzen entgegenzuwirken. Dies entspricht auch den Anforderungen eines stark differenzierten Wohnungsmarktes. Insbesondere im Bereich des Segments des gehobenen Wohnungsneubaus gibt es in Bochum derzeit ein Nachfrageüberhang, der zu 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 Weitmars und Bärendorfs die Möglichkeit, im Stadtteil ein entsprechendes Wohnangebot zu nutzen. Aufgrund der Attraktivität des Standortes mit den Naherholungsmöglichkeiten, der naheliegenden Versorgungsinfrastruktur und der zukünftig verbesserten Verkehrsinfrastruktur wird das Wohngebiet aber auch über den Stadtteil hinaus nachgefragt werden.

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

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

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

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

Der Bebauungsplan trägt dem in § 1 Abs. 6 Satz 2 BauGB niedergelegten Ziel nach Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Bevölkerungsentwicklung Rechnung.

Die Planung wird daher in besonderem Maße dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht.

9. PLANINHALT

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen der Lage des Plangebietes und dessen Umfeld durch Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Neben den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Maß der baulichen Nutzung sind Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, ausgehend von der bereits vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Bärendorfer Straße, durch eine öffentliche Stichstraße, nördlich der Stichstraße wird die Erschließung durch Privatwege ergänzt.

Geplant ist im Planbereich eine reine Wohnnutzung. Eine Nutzungs-Funktionsmischung von Wohnen, Gemeinbedarf oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ist nicht vorgesehen. Gleichwohl bestünde durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Möglichkeit, dort auch Gemeinbedarfs- sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen anzusiedeln.

In den Stadtteilzentren Bärendorf und Weitmar-Mitte befinden sich Freizeitmöglichkeiten, Gemeinbedarfseinrichtungen und Versorgungseinrichtungen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den Stadtteilzentren ist damit das Kriterium für eine „Stadt der kurzen Wege“ erfüllt.

9.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO).

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Lage des Plangebietes, dessen Umfeld 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.

In Anlehnung an das städtebauliche Konzept sind nur die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Um der Lage des Plangebietes angrenzend an Wohnbebauung Rechnung zu tragen und die angestrebte kleinteilige Nutzungsstruktur nicht zu stören, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.

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

Darüber hinaus ist es nicht Ziel der Planung, eine entsprechende Einschränkung auf reine Wohnnutzungen in diesem Bereich 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. 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. Schon geringe Belästigungen oder Störungen der Wohnruhe durch andere Nutzungen sind mit dem Gebietscharakter unvereinbar, da in einem „Reinen Wohngebiet“ durch die Planung eine besondere Wohnruhe garantiert wird. In Allgemeinen Wohngebieten ist ein breiteres Spektrum an Nichtwohnnutzungen denkbar, was eine Nutzungsmischung insoweit zulässt, wie sie das Wohnen nicht stört. Dies soll hier ermöglicht werden.

Standortentscheidungen des Einzelhandels haben erhebliche Auswirkungen auf die gewachsenen Zentren und die Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. So wird sich die Ansiedlung eines Geschäftes innerhalb eines gewachsenen Zentrums in der Regel positiv auf dessen Angebotsvielfalt auswirken, die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in fußläufig gut erreichbarer Lage innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen deren Nahversorgung sicherstellen. Dagegen können Ansiedlungen außerhalb gewachsener Zentren Kaufkraft aus den zentralen Versorgungsbereichen abziehen und deren städtebaulichen Entwicklungsspielräume beeinträchtigen. Die räumliche Steuerung des Einzelhandels mit dem Ziel der Erhaltung und der Entwicklung der gewachsenen Zentrenstrukturen und der Gewährleistung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung für den täglichen Bedarf gehört daher zu den wichtigsten Aufgaben der Stadtentwicklung.

Seit seinem Inkrafttreten 2006 hat sich der Masterplan Einzelhandel Bochum zu einem verlässlichen Planungsinstrument entwickelt. Der Masterplan ist Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung und wird bei Entscheidungen über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben herangezogen. Da sich das Wohngebiet außerhalb der im aktuellen Masterplan 2012 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche befindet, diese gleichwohl fußläufig erreichbar sind, besteht kein besonderer Versorgungsbedarf der Wohnbevölkerung im Plangebiet.

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

9.1.2 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 maximalen Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß definiert. Ziel ist die Schaffung eines städtebaulichen Rahmens, der eine Umsetzung des Plankonzeptes garantiert und gleichzeitig Spielraum für mögliche kleine Anpassungsmaßnahmen lässt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und einer GFZ 0,8 in WA 1 und einer GFZ von 1,2 in WA 2 und 3 liegt im Rahmen der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete.

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 Absatz 1 BauNVO eingehalten. Somit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

9.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO

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

Planzeichen:

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

Für diesen Bebauungsplan wird als maximal zulässiges Maß der GRZ die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschöpft (GRZ 0,4). Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um hier im Sinne einer Angebotsplanung in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum Bärendorf und dem stadtteilzentrum Weitmar-Mitte eine entsprechende bauliche Dichte zu ermöglichen.

Für die Errichtung der Baukörper wird eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen ermöglicht. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 können die Grundstücke zu 40 % überbaut und im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung wirtschaftlich auskömmlich ausgenutzt werden. Dies wirkt in geringem Umfang somit einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen an anderer Stelle entgegen, da durch eine gute Ausnutzbarkeit der Bauflächen wohnbaulicher Flächenbedarf innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann. Die Neuausweisung von wohnbaulichen Bauflächen außerhalb des Plangebietes kann hierdurch ggf. gemindert werden.

9.1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 20 BauNVO)

Planzeichen:

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt, durch die auf eine lockere, weniger massive Bauweise hingewirkt werden soll. Die Festsetzung der GFZ in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 von 1,2 liegt im Rahmen der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

9.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II) festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (III) festgesetzt.

Für die Doppelhäuser in WA 3 und die Reihenhäuser in WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei Geschosse festgesetzt. Hintergrund ist, hier aus konstruktiven und architektonischen Gründen Gebäude mit einem nicht an allen Seiten zurücktretenden Staffelgeschoss, das bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss gilt, zu ermöglichen. Durch die Aufnahme einer Festsetzung, nach der bei dreigeschossiger Bauweise das oberste Geschoss höchstens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen darf, ist gewährleistet, dass die Gebäude trotz der Festsetzung von drei Geschossen nicht mehr Baumasse aufweisen als bei der Begrenzung auf zwei Geschosse.

Daher wird für WA 2 und WA 3 folgende textliche Festsetzung getroffen:

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf bei dreigeschossiger Bauweise die Grundfläche des obersten Geschosses nicht mehr als zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses betragen.

Die Zahl der Vollgeschosse der Gebäude wird festgesetzt, um einerseits die Umsetzung des Entwurfskonzeptes zu gewährleisten und andererseits Beeinträchtigungen, z. B. durch Verschattungen weitestgehend auszuschließen. Die Begrenzung entspricht den Höhenverhältnissen einer üblichen Einfamilienhaussiedlung und passt sich so der im Norden und Osten gelegenen Bebauung an.

Gleichwohl sollen die Flächenpotentiale im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung wirtschaftlich auskömmlich ausgenutzt werden können. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (BauONRW) Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

9.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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

Bei den Doppelhäusern in WA 3 ist eine größere Baufenstertiefe vorgesehen. Die Doppelhäuser liegen an schmalen Stichwegen mit eingeschränkten Rangiermöglichkeiten. Zum reibungslosen Einbiegen auf die Garageneinfahrt werden daher Baulasten zur teilweisen Überfahung des Nachbargrundstückes eingeräumt. Sollte jedoch der nachbarliche PKW noch vor der Garage stehen, gestaltet sich das Einbiegen auf die Garageneinfahrt schwierig. Durch die größere Tiefe der Baufenster, die die Möglichkeit bietet, die Garagen weiter hinten zu errichten, wird die Zufahrt verlängert und so der nötige Stauraum geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Zulässigkeit von Garagen, Carports (überdachten Stellplätze) und Stellplätzen ausschließlich innerhalb der Baufenster (oder aber innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen) vermieden, dass sich die Garagen ungeordnet unterschiedlich weit in den Garten erstrecken.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird über die zeichnerischen Festsetzungen hinaus folgende textliche Festsetzung getroffen:

Eine Überschreitung der gartenseitigen (von den Erschließungsstraßen abgewandten) Baugrenzen durch Terrassen, die Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 10 BauO NW auslösen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist bis zu einer Tiefe von maximal 3 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

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

Insgesamt orientieren sich Größe und Geometrie der überbaubaren Grundstücksflächen an den beabsichtigten Gebäudetypologien, verbunden mit einer angemessenen Flexibilität bei der späteren Anordnung auf dem Grundstück und der Gebäudegestaltung.

Mit der vorgenommenen Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen besteht einerseits ausreichend Spielraum bei der Anordnung und Gestaltung der beabsichtigten Gebäudetypen, andererseits dient die Tiefenbeschränkung einer geordneten und regelmäßigen Anordnung der Baukörper entlang des Straßenverlaufs.

Um den zukünftigen Bauherren ausreichend Spielraum bei der Nutzung der Grundstücke einzuräumen, ist in den für eine Bebauung vorgesehenen Allgemeinen Wohngebieten eine Überschreitung der gartenseitigen (von den Erschließungsstraßen abgewandten) Baugrenzen durch Terrassen, die Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 10 BauO NW auslösen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist bis zu einer Tiefe von maximal 3 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. 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.

9.1.4 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Garagen sind zudem innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze, Carports (überdachte 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.

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 oder aber aus Gründen der Verkehrssicherheit unerwünschte Garagen oder Carports, die z. B. unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche angebaut werden, vermieden werden. Ebenso sollen auch Vorgärten hierdurch vor übermäßigen Versiegelungen durch Stellplatzanlagen geschützt werden.

9.1.5 Verkehrsflächen

Ausgehend von der Bärendorfer Straße soll das Plangebiet über eine Stichstraße erschlossen werden.

Für die öffentliche Erschließungsstraße wird folgende Festsetzung getroffen:

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich (V)

Im Bebauungsplan werden die Verkehrsflächen der neuen Planstraßen zeichnerisch als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich (V) - festgesetzt.

Der verkehrlich erforderliche Flächenbedarf im Plangebiet wird mit der Festsetzung von „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ planungsrechtlich gesichert.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll im Zusammenhang mit dem Neubau des Wohngebietes über eine verkehrsberuhigte Straße erfolgen. Die verkehrsberuhigte Straße (Wohnstraße) ist folgendermaßen charakterisiert: Neben der Fortbewegung dienen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gleichrangig sowohl der Kommunikation als auch dem Aufenthalt und dem Spiel.

Im Sinne der Neuplanung eines attraktiven Wohngebietes, kommt somit der verkehrsberuhigten Straße mit dieser Funktionsvielfalt eine wichtige städtebauliche Funktion zu.

Die Festsetzung dieser verkehrsberuhigten Bereiche berücksichtigt die Bedürfnisse der hier geplanten Wohnnutzung insbesondere wegen der potenziellen Nutzergruppen (Familien mit Kindern) nach einem möglichst ungestörten, verkehrssicheren und kinderfreundlichen Wohnumfeld.

Der verkehrsberuhigte Bereich wird als Mischverkehrsfläche eigener Art ausgebaut und besitzt daher auch keine Fahrbahn oder Gehwege. Ziel ist ein friedliches, verkehrssicheres Nebeneinander. Dies bedeutet beispielsweise: Fußgänger dürfen die Wohnstraße in ihrer ganzen Breite benutzen, Kinderspiele (z. B. Dreiradfahren, o. ä.) von Kindern bis 14 Jahren sind überall erlaubt, der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten, dies gilt auch für den Fahrradverkehr. Straßenverkehrsrechtlich ist die verkehrsberuhigte Straße mit dem Zeichen 325 nach § 42 Abs. 4 a StVO zu kennzeichnen (Verkehrsberuhigte Bereiche).

Für die an die Bärendorfer Straße angebundene Stichstraße wird eine Querschnittsbreite von 6,50 m gewählt. Damit werden alle üblichen Fahrzeugbewegungen und zugleich eine Straßenraumgestaltung mit verkehrsberuhigtem Charakter ermöglicht, so zum Beispiel alternierende Parkplätze mit integrierten Baumscheiben.

9.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung des Plangebietesbereiches nördlich der Stichstraße erfolgt über drei private Stichwege. In der Planzeichnung dieses Bebauungsplans werden diese Wege als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen in Lage und Ausdehnung festgesetzt. Zusätzlich werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL): Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind zu Gunsten der Anlieger sowie öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

In Bebauungsplänen können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Flächen festgesetzt werden, welche mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belasten sind. Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend eines dinglichen Rechtes (beschränkte persönliche Dienstbarkeit oder Grunddienstbarkeit). Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird zunächst lediglich verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können.

9.1.7 Bepflanzungen

Der Bebauungsplan Nr. 918 - Bärendorfer Straße – wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung eines ehemals kirchlich genutzten Grundstücks bzw. die Nachverdichtung eines bereits wohnbaulich geprägten Bereiches. Daher ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum bleibt hiervon jedoch unberührt. Zur Minderung der Auswirkungen des Bebauungsplanes werden jedoch Flächen zur Bepflanzung innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Es werden Flächen zur Bepflanzung mit Hecken festgesetzt aus Gründen der Straßengestaltung, um dem Verkehrsraum eine größere Aufenthaltsqualität zu geben sowie zur Milderung der Auswirkung der Planung durch die geplante Versiegelung im Plangebiet auf die klimatische Situation.

Eine weitere Fläche wird festgesetzt für die Ersatzpflanzungen, die nach BaSa vorzunehmen sind. Darüber hinaus wird auch für die Privatgärten, in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, die Anpflanzung von nach BaSa zu ersetzenden Bäumen festgesetzt.

9.1.7.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

a) Heckenpflanzung

Entlang der nördlichen Grenze zur öffentlichen Straßenfläche der Erschließungsstraße werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) in Lage und Ausdehnung festgesetzt. Zusätzlich werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

In der als private Grünfläche (P1) mit der Zweckbestimmung Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche ist eine Hecke als Formschnitthecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m in Form einheimischer Pflanzen anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen

Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist in einer Gehölzauswahlliste dargestellt, die lediglich der Orientierung dient und nicht abschließend ist.

Gehölzauswahlliste für Hecken:

*Acer campestre (Feldahorn),
Carpinus betulus (Hainbuche),
Crataegus monogyna (Weissdorn),
Fagus sylvatica (Rotbuche),
Ligustrum vulgare (Liguster).*

Um die Auswirkungen der für die Bebauung des Plangebietes erforderlichen Rodungen abzumildern, sollen die Grundstücke nördlich längs der Erschließungsstraße mit Hecken aus heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Dadurch wird die Verkehrsfläche aufgewertet und die gestalterische und ökologische Qualität des Baugebietes gesteigert.

Die Höhe der Hecken wird auf 1,00 m begrenzt, um die Kommunikation der Nutzer zwischen halböffentlichem Raum und dem verkehrsberuhigten Bereich zu fördern und zu gewährleisten. Auch unter dem Aspekt einer möglichen Sozialkontrolle (z. B. Reduzierung möglicher Wohnungseinbrüche, Aufsicht spielender Kinder) und Vermeidung von Angsträumen innerhalb des jahreszeitlichen Verlaufs (Winterzeit mit früher Dämmerung) sollen die Hecken und die darin zulässigen Zäune auf maximal 1,00 m Höhe begrenzt werden.

b) Flächen zur Anpflanzung von nach BaSa zu ersetzenden Bäumen

Nach BaSa sind 70 Bäume zu ersetzen. Die diesem Ersatz dienenden Bäume sollen möglichst innerhalb des Fällgrundstückes gepflanzt werden. Hierfür wird, neben der Festsetzung von Anpflanzungen in Privatgärten, ein Bereich an der Bärendorfer Straße, nördlich der Stichstraße als private Grünfläche (P2) mit der Zweckbestimmung Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Lage und Ausdehnung festgesetzt.

Zusätzlich werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

In der als private Grünfläche (P2) mit der Zweckbestimmung Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind nach BaSa zu ersetzende Bäume unter folgenden Bedingungen zu pflanzen:

Als Ersatz für die gefälltten Bäume müssen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm auf dem Fällgrundstück gepflanzt, erhalten und gepflegt werden (§ 7 Abs. 1 und Abs. 2 BaSa).

Die Ersatzbäume dürfen keine Pappel, Weide, Birke, Robinie und kein Obstbaum sein (§ 7 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 4 BaSa). Als Ausnahme werden Hochstämme folgender Obstbäume anerkannt: Walnussbaum, Birnbaum und Esskastanien.

Falls die neuen Bäume nicht anwachsen, müssen sie nachgepflanzt werden (§ 7 Abs. 2 BaSa).

Die Bäume, die als Ersatz gepflanzt wurden, stehen unter Schutz (§ 3 Abs. 1 BaSa).

9.1.7.2 (Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB))

a) Anpflanzung von nach BaSa zu ersetzenden Bäumen in Privatgärten

Ferner sollen die zu ersetzenden Bäume in Abstimmung mit dem Investor auch innerhalb der Privatgärten gepflanzt werden. Für ihre Pflege während der Zeit ihres Anwachsens (2 Jahre) soll über den Kaufvertrag ein Betretungsrecht des Grundstücks eingeräumt werden. Bei den Bäumen gemäß Gehölzauswahlliste handelt es sich um Wildobstbäume die nicht aufwendig gepflegt werden müssen und einen hohen ökologischen Wert haben.

Für die Privatgärten werden folgende Festsetzungen getroffen:

In den allgemeinen Wohngebieten sind bei

- bis zu 300 m² Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger Baum

- über 300 m² Grundstücksfläche zwei klein- bis mittelkronige Bäume

zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

*Mespilus germanica (Mispel),
Sorbus domestica (Speierling),
Sorbus aucuparia "Edulis" (Eberesche, eßbar),
Malus sylvestris, ssp Sylvestris (Holzapfel),
Pyrus pyraister (Wildbirne),
Morbus nigra (Schwarze Maulbeere).*

Sollte der Verpflichtung zur Ersatzpflanzung nicht, bzw. aus Platzgründen nicht vollständig nachgekommen werden können, ist als Ausgleich zurzeit 1.200,- Euro pro Baum zahlen (§ 7 Abs. 3) und Abs. 4) BaSa).

In diesem Fall wird die Stadt Bochum an anderer Stelle einen Baum als Ersatz pflanzen und für die weitere Pflege und Erhaltung sorgen.

b) Anpflanzen von Straßenbäumen

In dem öffentlichen Erschließungsstich werden alternierend drei Stellplatzstreifen mit insgesamt vier Stellplätzen und drei Baumscheiben eingerichtet.

Hierfür wird folgende Festsetzung getroffen:

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist pro Stellplatzstreifen mindestens 1 standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität "Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm" zu pflanzen. Die Baumbeete müssen mindestens 2 m x 2,5 m groß sein und sind mit einer Oberfläche aus Dolomitsand oder gleichwertigem Material zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Es sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

Pflanzempfehlung Straßenbäume (mittelkronige Laubbäume):

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

Die Festsetzung wird zum Zweck der Straßenraumgestaltung, zur ökologischen Aufwertung der Erschließungs- und Verkehrsflächen sowie zur Verbesserung des Klimas getroffen. Die genaue Lage der anzupflanzenden Bäume bleibt der weiteren Entwurfs- und Straßenausbauplanung vorbehalten.

b) Anpflanzen eines Solitärbaumes

Der öffentliche Erschließungsstich im Plangebiet endet in einem Wendehammer. Dieser soll nicht rein als technisches Bauwerk ausgebildet, sondern durch die Anlage eines Baumbeetes in der Mitte gestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität der Mischverkehrsfläche erhöhen.

Hierfür wird folgende Festsetzung getroffen:

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich (V) - ist ein Solitärbaum in der Pflanzqualität "Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang min. 30 - 35 cm, Stammhöhe mind. 4 - 5 m anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Es sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

Pflanzempfehlung Solitärbaum:

Schwedische Mehlsbeere (Sorbus intermedia) Höhe: 10-12 m oder andere standortgerechte heimische Laubbäume 2. Ordnung

Die Festsetzung wird zum Zweck der Straßenraumgestaltung getroffen und dient zugleich der Aufenthaltsqualität, der ökologischen Aufwertung sowie stadtklimatischen Gründen.

9.1.7.3 Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen (Pflanzbindung nach § 9 (Abs. 1) Nr. 25 b)

Im Südwesten des Plangebietes am Rand des Baugrundstücks sowie über die östliche Hälfte des Plangebietes verteilt befinden sich insgesamt acht besonders prägende Bäume, überwiegend Ahorn, aber auch eine Kirsche und eine Linde. Die Bäume werden in der Planzeichnung verortet und es wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die erhaltenen Bäume können mit den pro Grundstück zur Pflanzung festgesetzten Bäumen verrechnet werden.

9.1.7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Um eine ökologische Aufwertung der Flächen des Plangebietes zu gewährleisten, werden diese mit der überlagernden Festsetzung von Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB versehen (ökologische Ausgleichsmaßnahmen - extensive Dachbegrünung auf den Dächern der Wohngebäude und Garagen).

Hierfür werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Dachflächen sowohl der Wohngebäude als auch der Garagen in den Wohngebieten sind mit einer Neigung von weniger als 10° auszubilden und mindestens extensiv zu begrünen.

Von der Verpflichtung zur Begrünung sind verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren.

Im Bereich der extensiven Dachbegrünung muss die Dicke der Substratschicht mindestens 12 cm betragen. Die extensive Dachbegrünung ist auf den Dächern der Wohngebäude und der Garagen zu entwickeln und anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

Zur Anpflanzung der Pflanzengemeinschaft "Sedumteppich" im Bereich der extensiven Dachbegrünung sind folgende Arten zu verwenden:

- *Weißer Mauerpfeffer (Sedum album)*
- *September-Fetthenne (Sedum cauticolum)*
- *Fetthenne (Sedum floriferum)*
- *Mongolen-Sedum (Sedum hybridum)*
- *Tripmadam (Sedum reflexum)*
- *Milder Mauerpfeffer (Sedum sexangulare)*
- *Teppich-Sedum (Sedum spurium)*

Zur Pflege ist ein jährlicher Kontrollgang und Entfernen von unerwünschten Kräutern und Gehölzen durchzuführen.

Die Ausnahmen von der Verpflichtung zur Begrünung wurden getroffen, da bei einer Begrünung die Belichtungsflächen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Rauch und Wärmeabzugsanlagen und ähnliche Anlagen ihren Zweck nicht erfüllen könnten.

Die Festsetzung von sehr flach geneigten Dächern in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung ermöglicht folgende ausgleichende Wirkungen:

- Schutz der Dachabdichtung vor extremen Temperaturdifferenzen, UV-Strahlung, Hagelschlag und Krustenbildung. Somit etwa doppelt so lange Lebensdauer der Dachabdichtung als ein unbegrüntes Dach.
- Regenwasserrückhalt: extensive Dachbegrünungen halten etwa 40 - 80 % des Jahresniederschlags zurück, intensive Dachbegrünungen halten etwa 80 - 99 % des Jahresniederschlags zurück.
- Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen. Starkregenereignisse werden um 50 - 100 % gemindert, das Wasser zeitlich verzögert an die Kanalisation abgegeben. Aufgrund dieser positiven Wirkungen der Dachbegrünung können sich Einsparungspotenziale bei der Kanaldimensionierung und Regenüberlaufbecken ergeben.
- Verbesserung des (Klein-)Klimas durch Evaporation und Transpiration. Das zurückgehaltene Regenwasser wird verdunstet und kühlt die Umgebung. Die Dachbegrünung wirkt bei austauschschwachen Wetterlagen anregend auf Ausgleichströmungen.
- Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft. Feinstaub und Luftschadstoffe werden herausgefiltert und im Substrat (Vegetationstragschicht) gebunden, abgebaut und von den Pflanzen aufgenommen. Das Pflanzenwachstum senkt die CO₂-Belastung.
- Verbesserung des Wärme- und Kälteschutzes. Der Dachbegrünungsaufbau wirkt wie eine zusätzliche Lage Dämmung: im Sommer als Hitzeschild, im Winter als Wärmedämmung.
- Ökologische Kompensationsfläche bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Temporäre oder dauerhafte Lebensräume von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln, die Rast-, Futter- und Nistmöglichkeiten vorfinden.
- Verbesserung der Luftschalldämmung durch größere Schwingungsträgheit der Gesamtfäche und gute Schalladsorption durch die Vegetation. Die Masse des Begrünungsaufbaus und die Struktur der Vegetation tragen zur Lärminderung bei.

Von der Verpflichtung zur Begrünung gemäß der textlichen Festsetzung "Dachbegrünung" sind verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Bei einer Begrünung könnten Belichtungsflächen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und ähnliche Anlagen ihren Zweck nicht erfüllen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren. Auch wenn die vorgenannten Dachbegrünungsmaßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd.

9.2 Kennzeichnungen

9.2.1 Bergbau

Das Bebauungsplangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“. Eigentümerin dieses Feldes ist E.ON SE, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen. Gemäß Stellungnahme der E.ON SE wirkt der im Bebauungsplanbereich dokumentierte tiefe Bergbau nach allgemeiner Lehrmeinung heute nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche ein.

Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

Zum Zeitpunkt der Auslegung lagen die Ergebnisse einer am 15.07.2010 erfolgte Einsicht in die amtlichen Grubenbilder vor. Hier wurde zusammenfassend festgestellt, dass unter dem Plangebiet kein tagesnaher Bergbau umgegangen sei, keine Gefährdung bestehe und das Bauvorhaben ohne weitere Maßnahmen ausgeführt werden könne. Eine Kennzeichnung oder textliche Festsetzungen in der Plankarte bezüglich des Bergbaus erfolgte daher nicht. Da sich im Nachhinein herausstellte, dass Grubenbildeinsichtnahme und Gutachten nicht von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen aus dem Geschäftskreis Markscheidewesen/Bergschadenskunde durchgeführt wurden, erhält der Bebauungsplan nunmehr folgende Kennzeichnung:

Das Bebauungsplangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“, welches hier seinerzeit im Tiefenbergbau abgebaut wurde.

Nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich kann Abbau Dritter nicht ausgeschlossen werden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Es besteht die Möglichkeit der Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild und weiterer informativer alter Kartenunterlagen durch einen einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen aus dem Geschäftskreis Markscheidewesen/Bergschadenskunde bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 „Bergbau und Energie in NRW“, Goebenstraße 25, 441 35 Dortmund.

9.2.2 Altlasten

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet, jedoch sind gemäß aktueller Luftbildauswertung im Bereich des Plangebietes Flakstellungen und einzelne Bombeneinschlagtrichter ausgewiesen, die mit Materialien unbekannter Herkunft und Zusammensetzung verfüllt worden sind.

Die im Rahmen der eingereichten Analytik zur Verfüllung der Bombentrichter untersuchte einzelne Mischprobe aus den Bombentrichtern ist zunächst nicht auffällig, wobei jedoch keine Unterlagen zur Lage, Art und Umfang der Materialien beigelegt sind.

Im südlichen Plangebiet ist das ehemalige Kirchengebäude verzeichnet. Gemäß der Gutachterlichen Stellungnahme sind die dortigen Bohrungen (KRB 3, 5 und 6) mehrfach innerhalb der Auffüllungen festgekommen. Hier sind noch Fundament- bzw. Mauerwerksreste o.ä. im Untergrund vorhanden. Die Analytik einer dortigen Mischprobe aus der Tiefe bis 2 m unter GOK zeigt Gehalte oberhalb der Zuordnungsklasse Z 2 der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA). Die Ergebnisse können mit den beurteilungsrelevanten Prüfwerten der BBodSchV nur sehr eingeschränkt verglichen werden. Die übrigen Bohrungen zeigen nur geringmächtige und mit geringen Fremddanteilen vermengte Auffüllungen.

Folgende Kennzeichnungen werden daher in den Bebauungsplan aufgenommen:

Erdarbeiten sind aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung zu überwachen. Der Fachgutachter ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes zu benennen.

Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

Im Bereich von nicht versiegelten Flächen sind im Rahmen von Baumaßnahmen tieferliegende vorhandene Auffüllungsmaterialien mit kulturfähigem Boden von 0,6 m Stärke nutzungsbezogen abzudecken. Das Bodenmaterial muss die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik gemäß LAGA Z 0 für Boden nachzuweisen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen und fachgerecht zu entsorgen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

9.2.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll in dem vorhandenen Sieden bzw. in der ehemaligen Gewässertrasse des Goldhammer Bachs versickert werden. Hierbei ist jedoch zwingend zu beachten, dass dies nur zulässig ist, wenn vorab die vor Ort festgestellten anthropogenen Auffüllungen komplett entfernt und durch unbelasteten Boden ersetzt werden. Dies ist der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des für die Versickerung erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nachzuweisen.

Daher erhält der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Die vor Ort festgestellten anthropogenen Auffüllungen sind vorab komplett zu entfernen und durch unbelasteten Boden zu ersetzen. Dies ist der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des für die Versickerung erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nachzuweisen.

Darüber hinaus ist die grundsätzliche natur- und landschaftsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Versickerungsmaßnahme, inklusive des vorgesehenen Bodenaustausches, mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

9.3 Hinweise

9.3.1 Ausgasungen

Zur frühzeitigen Information von Bauherren wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

9.3.2 Bodendenkmäler

Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Da dies jedoch nicht auszuschließen ist, wird zur frühzeitigen Information von Bauherren folgender 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 erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

9.3.3 Baudenkmäler

Baudenkmäler sind nicht bekannt.

9.3.4 Kampfmittel

Zur frühzeitigen Information von Bauherren wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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 ³ 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).

Zudem sind in dem ausgewerteten Bereich Geschützstellungen, Laufgräben und Schützenlöcher zu erkennen. Im Bereich der Geschützstellungen, Laufgräben und Schützenlöcher ist eine systematische Oberflächendetektion unerlässlich.

Spätestens 5 Tage vor Beginn der Maßnahmen ist dem

*Ordnungsamt
Junggesellenstr. 8,
44777 Bochum,
Zimmer 110,
Tel. 910 14 08 / 910 17 83*

ein Lageplan Maßstab 1 : 250 in zweifacher Ausfertigung einzureichen und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem KBD zur Überprüfung, ggf. auch mit schwerem Gerät, ermöglicht werden.

Grundsätzlich gilt:

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

9.3.5 Bodenschutz

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes stehen im Bereich des Plangebietes tonigschluffige Pseudogleye und Parabraunerden an, die aufgrund ihrer Bodenfruchtbarkeit als sehr schutzwürdig eingestuft sind. Im Rahmen einer Bebauung ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit den schutzwürdigen Böden sicherzustellen, die Versiegelung zu minimieren, um die Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten.

Zum Bodenschutz werden folgende textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Umgebung außerhalb des Plangebietes ist möglichst vor Ablagerungen und Befahrungen durch Baumaschinen zu sichern. Angrenzende, nicht von der Planung betroffene Strukturen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Merkblatt 44 des LANUV zu beachten.

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z. B. für Rahmengrün, Freiflächen etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Eine entsprechende chemische Analytik ist im Umwelt- und Grünflächenamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

9.3.6 Aufhebung bisheriger ortsbaurechtlicher Vorschriften

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 918 – Bäreндorfer Straße – existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit sind keine ortsbaurechtlichen Vorschriften aufzuheben.

10. UMWELTBELANGE

Gleichwohl sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen durch die Gemeinden) ist nicht anzuwenden.

Gleichwohl sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Für die einzelnen Schutzgüter sind durch das Vorhaben im Wesentlichen folgende Auswirkungen zu erwarten:

10.1 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Erholung und Freizeit, Bevölkerung insgesamt)

Bei der vorliegenden städtebaulichen Planung handelt es sich um ein Wohngebiet mit einer aufgelockerten Bebauung aus Einzel- Doppel- und, an der Bärendorfer Straße, Reihenhausbauung. Das städtebauliche Konzept sieht ein eigenständiges Wohnquartier als Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches vor. Die Bebauungsstruktur im direkten Umfeld des Plangebietes stellt sich heterogen dar. Während sich östlich und südlich zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser befinden, ist die Bebauung nördlich und nordöstlich des Plangebietes durch eine kleinteilige Bebauung in Form von zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern mit Satteldach gekennzeichnet. Im Westen grenzt die Dauerkleingartenanlage „Brantroper Kleingartengemeinschaft“ an.

Das bestehende Straßennetz im Umfeld des Bebauungsplangebietes kann das vorhandene Verkehrsaufkommen aufnehmen. Es kann davon ausgegangen werden, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen ebenfalls verkehrstechnisch abgewickelt werden kann.

Nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie 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 die Lärmbelastung im Plangebiet unterhalb der o. g. Werte liegt, nach der Lärmkartierung 2. Stufe aus dem Jahr 2012 wurden keine Lärmschwerpunkte im Plangebiet festgestellt.

Das Plangebiet liegt nicht in der Bochumer Umweltzone. Es sind keine Belastungsschwerpunkte für Feinstaub oder Stickoxide nach den Belastungskarten des LANUV aus 2009 festgestellt worden.

Die benachbarte Kleingartenanlage „Brantroper Kleingartengemeinschaft“ als Freiraum und zur Naherholung ist fußläufig gut zu erreichen.

10.2 Schutzgut Boden (Böden und geologisches Ausgangssubstrat, Bergbau, Altlasten)

Das Untersuchungsgebiet wird der Großlandschaft Westfälische Bucht, Untereinheit Westenhellweg zugeordnet. Das Gelände fällt laut Vermessungsangaben von ca. 107,50 auf 105,58 m ü.NN nach Westen ab.

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes stehen im Bereich des Plangebietes tonigschluffige Pseudogleye und Parabraunerden an, die aufgrund ihrer Bodenfruchtbarkeit als sehr schutzwürdig eingestuft sind.

Allerdings war das Plangebiet schon sehr lange bebaut und ist von Straßen umgeben. Der Untergrund ist aufgrund der Vornutzung großflächig anthropogen überformt.

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet, jedoch sind gemäß aktueller Luftbildauswertung im Bereich des Plangebietes Flakstellungen und einzelne Bombeneinschlagtrichter ausgewiesen, die mit Materialien unbekannter Herkunft und Zusammensetzung verfüllt worden sind.

Die im Rahmen der eingereichten Analytik zur Verfüllung der Bombentrichter untersuchte einzelne Mischprobe aus den Bombentrichtern ist zunächst nicht auffällig, wobei jedoch keine Unterlagen zur Lage, Art und Umfang der Materialien beigelegt sind.

Im südlichen Plangebiet ist das ehemalige Kirchengebäude verzeichnet. Gemäß der Gutachterlichen Stellungnahme sind die dortigen Bohrungen (KRB 3, 5 und 6) mehrfach innerhalb der Auffüllungen festgekommen. Hier sind noch Fundament- bzw. Mauerwerksreste o.ä. im Untergrund vorhanden. Die Analytik einer dortigen Mischprobe aus der Tiefe bis 2 m unter GOK zeigt Gehalte oberhalb der Zuordnungsklasse Z 2 der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA). Die Ergebnisse können mit den beurteilungsrelevanten Prüfwerten der BBodSchV nur sehr eingeschränkt verglichen werden. Die übrigen Bohrungen zeigen nur geringmächtige und mit geringen Fremdanteilen vermengte Auffüllungen.

Erdarbeiten müssen daher aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht werden. Der Fachgutachter muss der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes benannt werden. Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten müssen einschließlich der Analyseergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht dokumentiert werden. Der Abschlussbericht ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

Im Bereich von nicht versiegelten Flächen müssen im Rahmen von Baumaßnahmen tieferliegende vorhandene Auffüllungsmaterialien mit kulturfähigem Boden von 0,6 m Stärke nutzungsbezogen abgedeckt werden. Das Bodenmaterial muss die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik gemäß LAGA Z 0 für Boden nachzuweisen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Auffüllungsmaterialien müssen vom gewachsenen Boden getrennt und fachgerecht entsorgt werden. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

Das Bebauungsplangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinzregent“. Eigentümerin dieses Feldes ist E.ON SE, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen. Gemäß Stellungnahme der E.ON SE wirkt der im Bebauungsplanbereich dokumentierte tiefe Bergbau nach allgemeiner Lehrmeinung heute nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche ein. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

Zum Zeitpunkt der Auslegung lagen die Ergebnisse einer am 15.07.2010 erfolgte Einsicht in die amtlichen Grubenbilder vor. Hier wurde zusammenfassend festgestellt, dass unter dem Plangebiet kein tagesnaher Bergbau umgegangen sei, keine Gefährdung bestehe und das Bauvorhaben ohne weitere Maßnahmen ausgeführt werden könne. Eine Kennzeichnung oder textliche Festsetzungen in der Plankarte bezüglich des Bergbaus erfolgte daher nicht.

Da sich im Nachhinein herausstellte, dass Grubenbildeinsichtnahme und Gutachten nicht von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen aus dem Geschäftskreis Markscheidewesen/Bergschadenskunde durchgeführt wurden, wird die Standsicherheit in bergbaulicher Hinsicht durch entsprechende Kennzeichnungen im Bebauungsplan gewährleistet.

10.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer)

Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Emscher, Teileinzugsgebiet X -Goldhammer Bach-. Es befindet sich im Gewässereinzugsbereich eines kleinen Siepen als Zufluss zum Goldhammer Bach, der aber aufgrund der dichten innerstädtischen Bebauung nur noch in Fragmenten oberirdisch fließt und häufig verrohrt ist. Am Rande der Kleingartenanlage befindet sich ein tief ins Gelände eingeschnittener schmaler Graben, der in Verbindung zu dem Siepen steht. In der Karte 5 Gewässerschutz und Gewässergüte der Stadt Bochum (vgl. strategische Umweltplanung, Universität Bochum 2010) ist das Gewässer im Bereich der Kleingartenanlage zwar gekennzeichnet, aber es werden keine näheren Angaben dazu gemacht. Im weiteren Verlauf Richtung Norden ist das Gewässer als Schmutzwasserlauf markiert.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird nicht erstmalig bebaut. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann somit auf Grundlage des § 51a Landeswassergesetz NRW von Amts wegen nicht durchgesetzt werden. Gleichwohl wurde geprüft, ob eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung) möglich ist. Die Untersuchung ergab, dass eine Versickerung aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse voraussichtlich schwierig bis unmöglich ist.

Das Regenwasser aller versiegelten Flächen wird daher gedrosselt in die ehemaligen Gewässertrasse des Goldhammer Bachs eingeleitet. Die Führung des Regenwassers erfolgt im Bereich der benachbarten Kleingartenanlage in einem geschlossenen Kanal. Anschließend erfolgt eine offene Führung, die sich bis zum vorhandenen Tümpel in der ehemaligen Gewässertrasse des Goldhammer Bachs fortsetzt. Da laut dem Gutachten zur Möglichkeit der Regenwasserableitung die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Bereich der Einmündung der ehemaligen Gewässertrasse des Goldhammer Bachs nicht sinnvoll ist, wird der Regenwasserkanal an die ehemaligen Gewässertrasse des Goldhammer Bachs angeschlossen, deren Verlauf dem ehemaligen Bachlauf entspricht. Bei einem hohen Regenwasseranfall nimmt der bereits vorhandene Tümpel im Einmündungsbereich das anfallende Regenwasser auf.

Grundwasser

Die Planungsfläche ist als grundwasserfern einzustufen. Der Grundwasserstand ist aufgrund der anthropogenen Überformung des Stadtgebiets künstlich abgesenkt worden. Der Grundwasserabstrom ist mit der Geländeneigung nach Westen gerichtet. Das Gefälle der Grundwasseroberfläche entspricht ungefähr der Geländeneigung.

10.4 Schutzgut Klima und Luft

Klima

Klimatisch wird das Plangebiet als Ausgleichsraum städtischer Park- und Grünanlagen eingestuft. Westlich liegt es im Einfluss von Parkklima und des Freilandes. Das Plangebiet selbst kann einem Parkklima zugeordnet werden. Als Auswirkung der Planung ist hier jedoch ein Klimatopwechsel zum Stadtrandklima zu erwarten.

Die Handlungskarte zum Klimaanpassungskonzept zeigt keine Konfliktpotentiale für das Plangebiet an. Im Hinblick auf die Klimadynamik / Luftaustauschprozesse wird der Bestand vom Parkklima geprägt. Durch die relative Nähe zu den Ausgleichsräumen ist die Frischluft- und Kaltluftzufuhr von Westen gewährleistet.

Als Auswirkung der Planung ist kleinräumig eine Verschlechterung der klimatischen Situation durch die geplante Versiegelung im Plangebiet zu erwarten.

Um der kleinräumigen Verschlechterung der klimatischen Situation entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass in dem Plangebiet Wohngebäude und Garagen sehr flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° erhalten, die extensiv zu begrünen sind.

Das dient der Verbesserung des (Klein-)Klimas durch Evaporation und Transpiration. Das zurückgehaltene Regenwasser wird verdunstet und kühlt die Umgebung. Die Dachbegrünung wirkt bei austauschschwachen Wetterlagen anregend auf Ausgleichströmungen.

Großräumig sind durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Luft

Das Plangebiet liegt nicht in der Bochumer Umweltzone, es sind keine Belastungsschwerpunkte für Feinstaub oder Stickoxide nach den Belastungskarten des LANUV aus 2009 festgestellt worden.

10.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird zukünftig fast vollständig intensiv gestaltet und genutzt. Die neben der Bebauung verbleibenden Freiflächen (ca. 40 %) werden zwar auch zukünftig als öffentliche und private Grünflächen entwickelt und können weiterhin bedingt Biotopfunktion übernehmen, ihre Artenzusammensetzung wird aber überwiegend den intensiven Nutzungen entsprechen und die Grünflächen gärtnerisch gestaltet. Insgesamt ist der Verlust der Gehölzflächen innerhalb des Biotopverbundsystems aufgrund seiner Bedeutung als Teil eines Trittsteinbiotops im gesamtstädtischen Freiraumsystem relevant.

Innerhalb des Biotopverbundsystems wird ein Teil der Trittsteinbiotopfläche durch Überbauung zerstört. Die Eingriffsintensität des Vorhabens liegt im hohen Bereich, da die versiegelte Flächen überwiegen werden und die möglichen Begrünungsmaßnahmen über Gartenflächen und Verkehrsgrün nur eine eingeschränkte Biotopfunktion aufweisen werden. Die dauerhafte Veränderung des Standortes ist als nachhaltiger Eingriff und der Verlust an Biotoppotenzial als erheblicher Eingriff einzustufen.

Zur Minderung des Eingriffes soll der alte Baumbestand an der südlichen Plangebietsgrenze und auch an der Bäreendorfer Straße so weit wie möglich erhalten bleiben, angrenzende Gehölze sollen während der Bauarbeiten geschützt werden.

Das Vorkommen planungsrelevanten Arten wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

Vögel – potentielle Betroffenheit von Sperber, Waldohreule, Waldkauz und Kleinspecht

Es wurde dargelegt, dass die Populationen dieser Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet entweder in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen bzw. sich deren Erhaltungszustände durch das geplante Bauvorhaben nicht verschlechtern werden. Brutareale konnten aufgrund des dichten Baumbestandes nicht nachgewiesen werden.

Säugetiere - verschiedene Fledermausarten (potenzielles Vorkommen von 7 Fledermausarten, deren tatsächliches Vorkommen im Jahr 2014 durch Kartierungen nachgewiesen werden sollte).

Ab März 2014 ist eine systematische Fledermauskartierung in dem Plangebiet durchgeführt worden, um ein potientiellles Vorkommen von Fledermäusen, basierend auf mehreren Geländebegehungen mit Baumhöhlenkartierung im Sommer 2014, ausschließen zu können.

Als Ergebnis der Höhlenbaumkartierung und Quartierpotenzialeinschätzung wurde festgestellt, dass insgesamt 8 Bäume im Plangebiet ein Baumquartierpotenzial aufweisen könnten. Das tageszeitliche Muster der Fledermausregistrierungen legt allerdings den Schluss nahe, dass das Plangebiet kein Quartierhabitat für Fledermäuse ist. Diese Einschätzung wird untermauert durch die Kotspurenercherche, die an den zugänglichen Baumhöhlen keine Nachweise erbrachte. Eine Nutzung geeigneter Strukturen als Zwischenquartier für Einzelindividuen der Rauhaufledermaus ist ebenfalls unwahrscheinlich.

Da die Rodung des Areals aufgrund der Bestimmungen der NRW-Landschaftsgesetzes nur in der Zeit von November bis Februar erlaubt ist, können laut Gutachter Konflikte des Vorhabens mit § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) ausgeschlossen werden, denn geeignete Strukturen für Winterquartiere sind nicht vorhanden.

Auch der Verlust des Plangebiets als Jagdrevier besitzt nicht den Charakter einer erheblichen Störung, die den Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten verschlechtern könnte.

Demgemäß sind Konflikte des Vorhabens mit den Bestimmungen des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zu erwarten, wenn die vorgesehenen Rodungsmaßnahmen zwischen 1. November und 28. Februar stattfinden.

10.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Bei der vorliegenden städtebaulichen Planung handelt es sich um ein Wohngebiet mit einer aufgelockerten Bebauung aus Einzel- Doppel- und, an der Bäreendorfer Straße, Reihenhausbauung. Das städtebauliche Konzept sieht ein eigenständiges Wohnquartier als Arrondierung des gesamten Siedlungsbereiches vor. Die Bebauungsstruktur im direkten Umfeld des Plangebietes stellt sich heterogen dar. Während sich östlich und südlich zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser befinden, ist die Bebauung nördlich und nordöstlich des Plangebietes durch eine kleinteilige Bebauung in Form von zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern mit Satteldach gekennzeichnet. Im Westen grenzt die Dauerkleingartenanlage „Brantroper Kleingartengemeinschaft“ mit Wegeanbindung in die freie Landschaft an.

Das Plangebiet ist provisorisch eingezäunt und offiziell nicht zugänglich. Es ist jedoch von einem spontan entstandenen schmalen Wegenetz durchzogen, das insbesondere von Hundebesitzern und spielenden Kinder genutzt wird. Neben den Trampelpfaden ist das Plangebiet von einem undurchdringbaren Dickicht aus Brombeergebüsch und dicht stehenden Gehölzen durchzogen, das die Nutzung / Begehbarkeit der Flächen erheblich einschränkt, sodass die Flächen sich überwiegend selber überlassen bleiben.

Da die Planungsfläche insgesamt keiner aktiven Erholungsnutzung unterliegt, wird die Erholungsnutzung durch das Vorhaben insgesamt auch nicht eingeengt. Durch die umfassenden Begrünungsmaßnahmen wird eine gute Eingliederung in das Ortsbild angestrebt.

Da der Entwurf für das Plangebiet eine landschaftsgerechte Eingrünung der Bauflächen mit Hecken und Pflanzung von 1 bis 2 Ersatzbäumen pro Grundstück vorsieht und auch eine ausreichende Durchgrünung des Straßenraums und Parkplatzflächen mit Bäumen sichergestellt ist, ist davon auszugehen, dass von dem Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf Erholungsnutzung und Landschaftsbild ausgehen werden.

10.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

11. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 918 – Bäreндorfer Straße – wurde vom Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung am 11.09.2013 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2013 im Amtsblatt der Stadt Bochum bekannt gemacht.

Im nachfolgenden Verfahrensschritt wurde im Zeitraum vom 18.11. 2013 bis 20.12.2013 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einschließlich einer Bürgerversammlung am 27.11.2013 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.11.2013.

Der Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 918 erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Grundstücke am 03.05.2016, die ortsübliche Bekanntmachung am 23.05.2016.

Entsprechend wurde die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2016 bis zum 08.07.2016 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.06.2016 über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes benachrichtigt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Bereich des Schrammbordes an der Bäreндorfer Straße, welches durch den Investor unter Hinzunahme eines Teiles seines Grundstückes zu einem 1,50 m breiten Bürgersteig ausgebaut werden soll, wurde die Plangebietsgrenze in der Plankarte nach Vorliegen der endgültigen, abgestimmten Ausbauplanung noch einmal geringfügig korrigiert.

Nachfolgende Kennzeichnungen wurden in Abstimmung mit den betroffenen Fachämtern zur Konkretisierung in die Planzeichnung und die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 918 – Bäreндorfer Straße – aufgenommen:

Eine Kennzeichnung in bergbaulicher Hinsicht bezüglich des Abbaus Dritter wurde ergänzend in die Plankarte und die Begründung aufgenommen.

Ferner wurden Plankarte und Begründung um Kennzeichnungen zu Bodenbelastungen und Niederschlagswasser ergänzt

Die aufgenommenen Kennzeichnungen und Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Planinhalt; sie wurden im Wesentlichen zur Konkretisierung getroffen und mit den betroffenen Fachämtern abgestimmt. Ferner wurden dem als von den Änderungen des Bebauungsplanes einzig Betroffenen, dem Eigentümer der Fläche, die Änderungen zur Kenntnis gegeben, gegen die er keine Einwände erhoben hat. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 918 – Bäreндorfer Straße – ist daher nicht erforderlich.

12. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	ca. 8.450 m²
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) Allgemeine Wohngebiete (WA) davon Fläche für Anpflanzung 160 m²	ca. 7.685 m²
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (V)	ca. 765 m²

13. UMSETZUNG DER PLANUNG

13.1 Erschließung

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

13.2 Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Privateigentum. Aufgrund dieser Eigentumsverhältnisse ist mit einer zügigen Umsetzung des Bebauungsplanes zu rechnen. Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen (amtliches Bodenordnungsverfahren) nach BauGB nicht erforderlich.

13.3 Kosten

Die Kosten der einzelnen Maßnahmen zur Realisierung des Projektes, wie Herrichten der Baugrundstücke, Bodensanierung, Erschließung, Ingenieurleistungen, etc. werden vom Projektentwickler und Grundstückseigentümer getragen. Die Kosten für die Verfahrenssteuerung des Bebauungsplanes Nr. 918 werden vom Projektentwickler übernommen. Für den städtischen Haushalt der Stadt Bochum entstehen keine Herstellungskosten. Unterhaltungskosten entstehen mit der Übernahme der Flächen für die öffentliche Erschließung.

13.4 Verträge

13.4.1 Erschließungsvertrag

Mit dem Investor der Planung wird zur Übernahme der öffentlichen Erschließung ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

13.4.2 Städtebaulicher Vertrag / Wohnbaulandkonzept

Über die Übernahme der Kosten für die Verfahrenssteuerung verbunden mit der technischen Vorbereitung für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde mit den Eigentümer ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Ein weiterer Vertrag sollte mit dem Eigentümer im Rahmen des vom Rat der Stadt in der Sitzung am 06.06.2013 beschlossenen Wohnbaulandkonzeptes bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 918 geschlossen werden. Demnach sollte neben dem Grundsatz, dass nicht refinanzierbare Planungs- und Erschließungskosten vom jeweiligen Eigentümer der zu entwickelnden Flächen aufzubringen sind, der planungsbegünstigte Grundstückseigentümer u. a. verpflichtet werden,

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

zu veräußern.

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

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

Am 17.03.2016 wurde jedoch das Wohnbaulandkonzept durch den Rat der Stadt Bochum für ein Jahr ausgesetzt. Trotzdem will der Investor auf freiwilliger Basis das oben beschriebene Wohnbaulandkonzept anwenden und hierüber mit der Stadt Bochum einen städtebaulichen Vertrag abschließen. Da die Anwendung des Wohnbaulandkonzeptes auf freiwilliger Basis erfolgt, ist ein Abschluss des städtebaulichen Vertrages noch vor Satzungsbeschluss nicht erforderlich.

14. GUTACHTEN

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung; (Biologische Station Östliches Ruhrgebiet, Januar 2014)
- Artenschutzrechtliche Prüfung; (Biologische Station Östliches Ruhrgebiet, November 2014)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 918 Bäreндorfer Straße -, Bochum-Weitmar; (Landschaftsarchitekturbüro Hennigfeld, Januar 2016).
- Gutachten zur Regenwasserversickerung (Dipl. Geol. B. Blankmeister, 21.08.2015).
- Stellungnahme zur Regenwasserversickerung (Dipl. Geol. B. Blankmeister, 09.01.2014).
- Ergänzung zum Gutachten zur Möglichkeit der Regenwasserableitung (Dipl. Geol. B. Blankmeister, 21.08.2015).
- Beurteilung der bergbaulichen Situation (Dipl. Geol. B. Blankmeister, 15.07.2010)
- Bombenrichter, Boden (LUB GmbH, 09.11.2015 – 13.11.2015)
- Gutachterliche Stellungnahme, Bodenuntersuchung, (Dipl. Geol. B. Blankmeister, 15.07.2010)