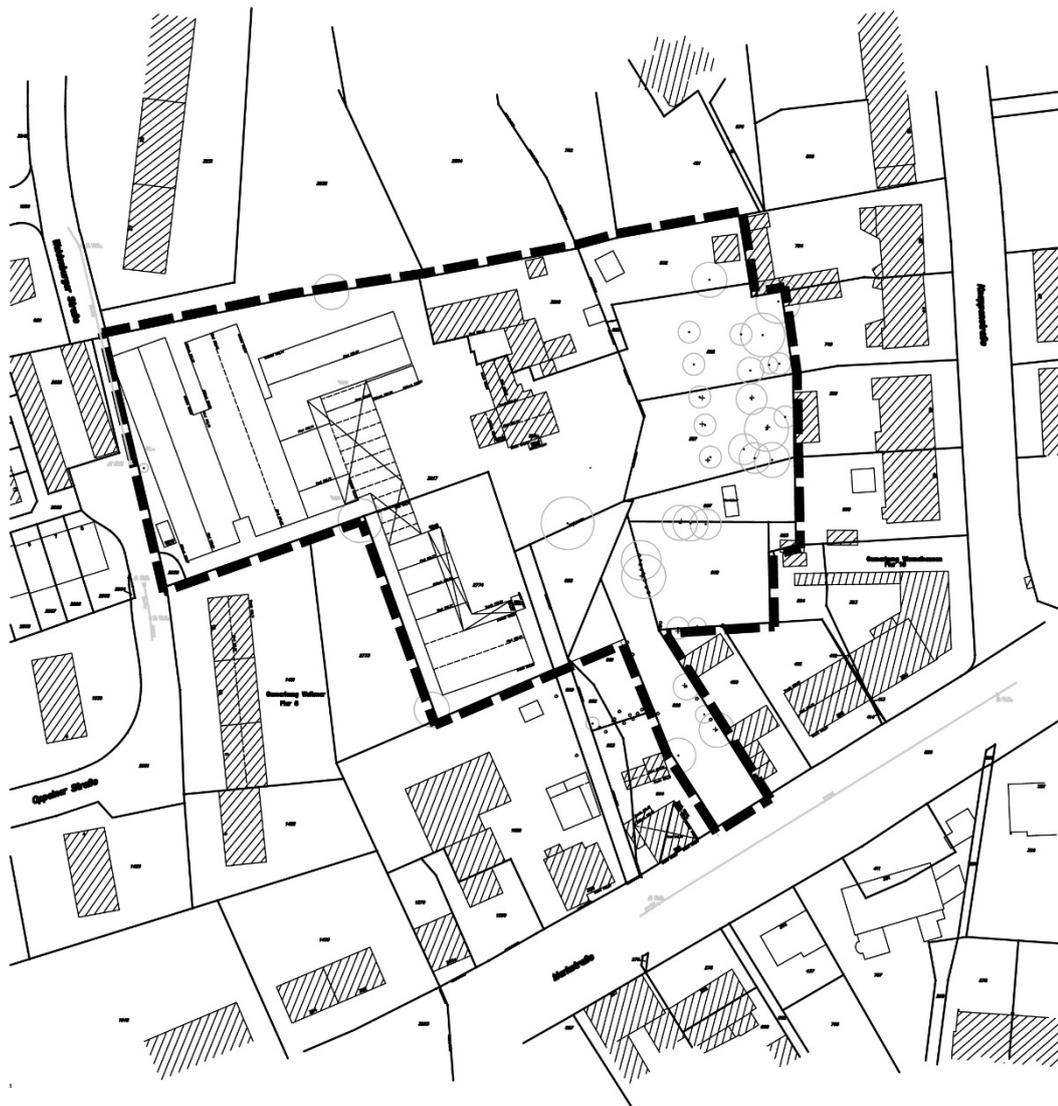


**Bebauungsplan Nr. 960
- Marktstraße/Oppelner Straße -**

ZUSAMMENFASSEND ERKLÄRUNG
gem. § 10 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

01.09.2017



Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 960

INHALT

11.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	3
2.	Verfahrensablauf und Berücksichtigung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen.....	3
2.1	Verfahrensablauf	3
2.2	Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung.....	4
2.3	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie deren Berücksichtigung	11
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	12
3.1	Schutzgut Mensch:	12
3.2	Schutzgut Tier	13
3.3	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt.....	14
3.4	Schutzgut Boden	14
3.5	Schutzgut Wasser.....	16
3.6	Schutzgut Klima und Luft.....	16
3.7	Schutzgut Landschaft	17
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
4.	Prüfung von Planungsalternativen.....	17

1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht des Grundstückseigentümers, das gewerblich genutzte Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Diese Möglichkeit ergab sich aufgrund der Verlagerung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Herker an einen anderen Standort sowie der mittelfristig geplanten Nutzungsaufgabe des Blumenmarktes Herker.

Das Plangebiet lag im Geltungsbereich des seit dem 14.07.2011 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 809 Teil II - Prinz-Regent-Straße / Markstraße -, der für den betreffenden Teilbereich ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Gartenbau festsetzte. Die Realisierung eines Wohngebietes war somit aufgrund der bestehenden Festsetzungen nicht möglich. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes wurde daher erforderlich.

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

Grundsätzlich lagen die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB vor. Nach zahlreichen kritischen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplan jedoch zur Gewährleistung der Rechtssicherheit im "Normalverfahren" gemäß § 2 BauGB fortgeführt.

An das Plangebiet schließen sich nördlich, östlich an der Knappenstraße, westlich an der Oppelner Straße und südlich an der Markstraße überwiegend wohnbauliche Nutzungen an. Dementsprechend waren die Belange der Nachbarbebauung im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bei der Planaufstellung zu beachten.

2. VERFAHRENSABLAUF UND BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGEGANGENEN ABWÄGUNGSRELEVANTEN STELLUNGNAHMEN

2.1 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 960 – Markstraße/Oppelner Straße – wurde vom Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung am 04.02.2014 gefasst.

Im nachfolgenden Verfahrensschritt wurde im Zeitraum vom 02.11.2015 bis 30.11.2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einschließlich einer Bürgerversammlung am 19.11.2015 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.11.2015.

Der Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 960 erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Grundstücke am 28.03.2016, die ortsübliche Bekanntmachung am 24.04.2017. Entsprechend wurde die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2017 bis zum 12.06.2017 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2017 über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes benachrichtigt.

Im Ergebnis der Offenlage erfolgten zur Klarstellung Ergänzungen zu textlichen Festsetzungen um die zeichnerische Darstellung der entsprechenden Bereiche in der Plankarte sowie Ergänzungen zu Kennzeichnungen und Hinweisen.

Die aufgenommenen Kennzeichnungen und Hinweise sowie die Ergänzung der zeichnerischen Darstellung haben keine Auswirkungen auf den Planinhalt; sie wurden im Wesentlichen zur Konkretisierung getroffen. 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. 960 – Markstraße/Oppelner Straße – war daher nicht erforderlich.

2.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und in der Offenlage wurden nachfolgende wesentliche Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Geschossigkeit

Zum Zeitpunkt der Bürgerversammlung war an der Oppelner Straße ein Mehrfamilienhaus mit drei Geschossen geplant. Dies hätte auch die Möglichkeit eines zusätzlichen Staffelgeschosses beinhaltet mit einer GFZ von 0,5 und einer GRZ von 1,2.

In dem als Satzung beschlossenen Planentwurf erfolgte eine deutliche Reduzierung.

Im westlichen Bereich des Plangebiets (WA5) ist die Errichtung einer zeitgemäßen Bebauung in einem dreigeschossigen Erscheinungsbild vorgesehen. Hierbei wird die Beschränkung der Höhenentwicklung durch Festsetzung der Oberkante der Gebäude auf eine Höhe von 161,50 m ü. Normal-Höhen-Null (NHN) vorgenommen. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass sich das Gebäude in das Umfeld einfügt, dass es zwischen den Firsthöhen der bestehenden angrenzenden Bebauung von 161,84 (nördlich) und 161,22 (südlich) vermittelt und dass das Gebäude nicht durch ein weiteres Geschoss, das kein Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne ist (Staffelgeschoss), über die Höhe eines dreigeschossigen Gebäudes hinaus ragt. Zudem ist festgesetzt, dass das oberste Geschoss 90 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen darf. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Mehrfamilienhaus in seiner Wirkung gegenüber der Bestandsbebauung weiter zurückgenommen wird.

Der Bau des Mehrfamilienhauses im Bereich der Oppelner Straße ist an dieser Stelle gewählt worden, da es sich nördlich und südlich in eine Zeilenbauweise von bestehenden Mehrfamilienhäusern einfügt. Diese weisen für das nördlich anschließende Gebäude eine Geschossigkeit von vier Vollgeschossen und für das südlich Angrenzende zwei Vollgeschosse auf. Von daher kann der geplante dreigeschossige Gebäudekörper zwischen den Bestandsgebäuden in der Höhenentwicklung vermitteln.

Das geplante Mehrfamilienhaus beeinträchtigt auf der gegenüberliegenden Seite der Wegeverbindung zwischen Oppelner Straße und Waldenburger Straße durch seine Kubatur keine Wohnbebauung hinsichtlich einer ausreichenden Besonnung und Belüftung. Auf dieser Straßenseite befindet sich lediglich eine Garagenanlage. Das nächste Wohnhaus auf dieser Seite liegt in südöstlicher Richtung in einem Abstand von ca. 14 Metern und ist gegenüber dem geplanten Mehrfamilienhaus giebelständig orientiert. Die Hauptfassade dieser Hausgruppe ist südausgerichtet und damit von der Planung nicht negativ betroffen.

Gebäudetypologie/ Wohneinheiten

Im Plangebiet ist neben der Entwicklung einer Einfamilienhausbebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen für junge Familien die Realisierung eines Mehrfamilienhauses an der Oppelner Straße beabsichtigt, da aktuell das Angebot an Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern auf dem Wohnungsmarkt nachgefragt wird. Die Planung des Mehrfamilienhauses wird einer weiteren Einfamilienhausentwicklung vorgezogen, da eine Durchmischung verschiedener Wohnformen angestrebt wird.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet 22 Hauseinheiten in Doppelhäusern und Hausgruppen, ergänzt durch 18 Wohneinheiten in dem geplanten Mehrfamilienhaus realisiert werden sollen. Eine weitere Regelung der Anzahl durch Begrenzung der Wohneinheiten im Plangebiet wird nicht vorgenommen, da die Planung einer Einliegerwohnung in einem Wohngebiet mit Doppelhäusern und Hausgruppen, im Gegensatz zu einer Einzelhausbebauung, aufgrund der fehlenden Flächen auf dem jeweiligen Grundstück eher nicht zu erwarten ist.

RFNP

Im regionalen Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet auf regionalplanerischer Ebene im nördlichen Bereich „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ und für den südlichen „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Im RFNP sind die Flächen entlang der Markstraße und der Oppelner Straße als „Wohnbauflächen“ gemäß § 5 Abs. 2 BauGB sowie als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ gemäß Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele / Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) dargestellt. Die rückwärtigen Bereiche sind als Grünfläche bzw. Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit einer geringfügigen Verschiebung von Grenzen benachbarter Nutzungsdarstellungen zueinander als abweichende Konkretisierung, wenn die Grundkonzeption des RFNP gewahrt bleibt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,2 ha und liegt damit deutlich unter der Regel-Darstellungsschwelle des RFNP von 5 ha, der im Maßstab 1:50.000 die Flächenzuordnungen darstellt. Zudem wird das Plangebiet bereits seit vielen Jahren durch den bisher dort vorhandenen Blumenmarkt sowie den Garten- und Landschaftsbaubetrieb gewerblich genutzt und ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Gartenbau“ festgesetzt. Aufgrund dieser Voraussetzungen und der Tatsache, dass das Bebauungsplangebiet der im RFNP dargestellten Grünfläche flächenmäßig deutlich untergeordnet ist, wird der Charakter der Grünfläche insgesamt auch bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 960 gewahrt. Durch die Umnutzung des ehemals gewerblich genutzten und nahezu vollständig versiegelten Plangebietes zu einem Wohngebiet werden keine zusätzlichen Grün- und Freiflächen in Anspruch genommen, im Gegenteil nimmt der Anteil an unversiegelten Flächen zu. Mit den vorgesehenen Inhalten (Allgemeines Wohngebiet) ist der Bebauungsplan damit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als abweichende Konkretisierung als aus dem RFNP entwickelt anzusehen.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet können insgesamt 12 Besucherparkplätze geschaffen werden. Aufgrund der Anforderungen an die Gestaltung der Planstraßen und der Besucherparkplätze kann die in der Bürgerversammlung genannte Zahl von 13 Besucherparkplätzen nicht mehr gehalten werden. Zu den genannten jetzt acht Besucherparkplätzen im Eingangsbereich des Plangebietes sind weitere vier Parkplätze im öffentlichen Straßenverlauf berücksichtigt. Mit den geplanten 22 Wohneinheiten in Einzelhäusern und weiteren 18 Wohneinheiten in dem geplanten Mehrfamilienhaus werden insgesamt 40 Wohneinheiten im Plangebiet erstellt. Hieraus ergibt sich ein Besucherparkplatzschlüssel, der über der Anforderung von 25 % öffentlicher Stellplätze bezogen auf die entstehenden Wohneinheiten liegt. Es ist also eine komfortable Ausstattung des Gebietes mit öffentlichen Parkplätzen sichergestellt.

Erschließung

Generell ist im Plangebiet eine öffentliche Erschließung von der Marktstraße aus vorgesehen. Eine Stickerschließung im Süden des Plangebietes sowie eine Stickerschließung im Norden können im privaten Eigentum verbleiben. Die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen erfolgt durch den Investor und wird nach Fertigstellung an die Stadt Bochum übergeben.

Hinsichtlich der Dimensionierung der Verkehrsflächen hat im Verfahren eine Abstimmung mit den Fachbehörden stattgefunden. Von daher ist eine Abstimmung für die öffentliche Auslegung, z. B. mit dem Tiefbauamt oder den Versorgungsträgern erfolgt.

Im Zuge der Plankonkretisierung ist von einer befahrbaren Anbindung des Plangebietes an die Oppelner Straße bereits Abstand genommen worden.

Fußwegeverbindung zur Oppelner Straße

Mit der Unterbindung einer befahrbaren Zufahrt der Tiefgarage des geplanten Mehrfamilienhauses von der Oppelner Straße aus, der Tiefgarage für das Mehrfamilienhaus mit mindestens einem Stellplatz je Wohneinheit und einer von dieser abgewandten Ausrichtung des Gebäudes (Zugang aus dem Plangebiet heraus), der hohen Anzahl (22 Garagen oder Stellplätze) an privaten und öffentlichen Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge sowie 12 Besucherparkplätzen im Plangebiet wird die Befürchtung einer unverträglichen Parksituation nicht geteilt. Gerade Handwerker und Lieferanten suchen eher Abstellmöglichkeiten ihrer Fahrzeuge in Eingangsnähe des Gebäudes, um lange Wege zu vermeiden.

Aufforstung

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die nicht erstmals einer Bebauung zugeführt wird. Im Gegenteil wurde die Fläche gewerblich genutzt und ist mit den baulichen Anlagen des Gartenbaubetriebes und den dazugehörigen befestigten Nebenanlagen fast vollständig versiegelt. Mit der Umsetzung der Planung geht eine Entsiegelung des Plangebietes einher, die einen positiven Beitrag zur Verbesserung der innerstädtischen Klima- und Ökobilanz leistet.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen zentrumsnahen Standort im Stadtteil, der aufgrund seiner Lage die Vorteile zentraler Einrichtungen, Dienstleistungen und Erreichbarkeiten genießt und daher geeignet ist, als Wohnstandort entwickelt zu werden, was auch das stadtentwicklungspolitische Ziel für diese Fläche ist.

Gerade integrierte Standorte mit zeitgemäßem Wohnraumangebot können dazu beitragen, der rückläufigen Einwohnerzahl der Stadt Bochum entgegenzuwirken und diese zu stabilisieren.

Keine Berücksichtigung der Anträge aus der 50. Sitzung des Planungsausschusses

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung hauptsächlich der Flächen des Sondergebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 809 Teil II vor. In einem untergeordneten Teil sind ebenfalls Flächen des festgesetzten Mischgebietes im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil II überplant.

Hierbei handelt es sich um eine festgesetzte überbaubare Fläche, die durch Baugrenzen definiert ist und somit auch heute einer Bebauung zugeführt werden könnte.

Zwischen dem festgesetzten Sonder- und Mischgebiet ist im Bebauungsplan die Zufahrt zum Gartenbaubetrieb durch Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. In der Örtlichkeit stellt sich diese Fläche gemäß ihrer Nutzung als befestigte versiegelte Fläche dar.

Innerhalb des heute festgesetzten Sondergebietes werden die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wieder für eine Bebauung planungsrechtlich in Anspruch genommen. Hierbei lässt es sich städtebaulich nicht begründen, warum nur die überbaubaren

Grundstücke des Sondergebietes in Anspruch genommen werden sollen, wenn in dem angrenzenden Mischgebiet an der Zufahrt innerhalb des Plangebietes heute bereits ebenfalls überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, die zudem eine höhere Ausnutzung ermöglichen.

Im Osten der Sondergebietsfläche werden Bereiche baulich in Anspruch genommen, die über die überbaubaren Grundstücksflächen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 809 Teil II hinausgehen, die jedoch heute eine Versiegelung als Parkplatzfläche aufweisen und innerhalb des festgesetzten Sondergebietes auch als Parkplatzfläche unter Berücksichtigung der baulichen Ausnutzung des Grundstückes einer solchen Nutzung zugeführt werden dürfen. Bei der Planung des Wohngebietes wurde jedoch darauf Wert gelegt, dass die geplante Bebauung (zwei Doppelhäuser) in diesem Bereich zu den Gärten der benachbarten Bestandsbebauung ebenfalls mit ihren Privatgärten ausgerichtet ist. Gleiches gilt für die gesamte Baureihe in diesem Bereich (zwei weitere Doppelhäuser).

Insgesamt gesehen geht mit der Umsetzung der Planung eine deutliche Herabstufung der baulichen Dichte einher. Dies hat zur Folge, dass das heute massiv versiegelte Grundstück des Gartenbaubetriebes entsiegelt wird. Ebenso werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes deutlich kleinteiligere bauliche Anlagen entstehen, als sie durch den Bebauungsplan Nr. 809 Teil II zulässig sind. Auch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der heutigen baulich nutzbaren Flächen lösen für die Grundstückseigentümer an der Knappenstraße keine negative Beeinträchtigung in Bezug auf bauordnungsrechtliche oder nachbarrechtliche Belange aus, da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Wohnbebauung handelt, die grundsätzlich verträglicher und mit der Ausrichtung der Gartenflächen zu der bestehenden Nachbarbebauung im Besonderen verträglicher ist, als es die gewerbliche Nutzung des Gartenbaubetriebes mit der Anlage der Parkplatzfläche in direkter Nachbarschaft war.

Dem Belang der Berücksichtigung der Gehölzbestände und des Walles wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Im regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) ist der Bereich als Grünfläche dargestellt, hat aber auch aufgrund der festgelegten Breite einschließlich der gesamten Fläche des ehemaligen Gartenbaubetriebes stadtgliedernde Funktion, wie auch weitere Grünbänder, die in den benachbarten Innenbereichen dargestellt sind. Allerdings ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 809 Teil II ein deutlich geringerer und nur 6 Meter breiter Grünstreifen entlang der östlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt worden. Dieser umfasst auch nur die Hälfte des in der Örtlichkeit vorzufindenden Walles mit Gehölzbestand. Ein Erhalt des Bestandes war also mit der Festsetzung erkennbar nicht beabsichtigt. Darüber hinaus sind auch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung an der Knappenstraße, die im regionalen Flächennutzungsplan Bestandteil des Grünbandes sind, überwiegend vollflächig versiegelt und mit Garagenanlagen an der Grenze bestanden.

Die private Grünfläche wurde im geltenden Bebauungsplan Nr. 809 II aufgrund von Anregungen im Bürgerbeteiligungsverfahren festgesetzt. Sie wurde mit dem Erfordernis begründet, eine Trennung verschiedener Nutzungen (Wohnen auf der einen und Gewerbe auf der anderen Seite) zu gewährleisten. Außerdem wurde eine auch gestalterisch wirksame Eingrünung des damals geplanten Gartenbaubetriebes bestätigt und eine Erweiterung des Gewerbes in Richtung Osten und Norden verhindert.

In Richtung Osten (Wohnbebauung Knappenstraße) war das konkrete Ziel, einen Sichtschutz zwischen dem gewerblich genutzten Flächen des Gartenbaubetriebes und den Wohnbauflächen an der Knappenstraße zu schaffen. Als „schutzwürdige Nutzung“ ist die Wohnbebauung Knappenstraße in diesem Zusammenhang zu interpretieren. Diese Begründung ist jedoch mit der Aufgabe des Gartenbaubetriebes entfallen, da es keine gewerbliche Nutzung mehr gibt, der gegenüber ein Sichtschutz erforderlich ist. Zukünftig grenzt Wohnbebauung an Wohnbebauung.

Die festgesetzte private Grünfläche dient allerdings darüber hinaus weiterhin sowohl der klaren Abgrenzung zwischen den bestehenden Wohnflächen an der Knappenstraße und der geplanten Bebauung im Osten des Plangebietes als auch der Erweiterung und Fortführung des im Norden des Baugebietes gelegenen Grünzuges.

Die festgesetzte private Grünfläche umfasst etwa die Hälfte eines Walles, der seinerzeit hauptsächlich als Lärmschutz zwischen dem damals gewerblich genutzten Plangebietsbereich (Blumenhof und Gartenbaubetrieb) und der Wohnbebauung an der Knappenstraße erforderlich war.

Landschaftsästhetisch kaschiert der Bestand (Gehölze und Verwallung) die wenig attraktive rückwärtige Front der Bebauung an der Knappenstraße (Garagenhof). Diese Wirksamkeit besteht allerdings nur für die Blickbeziehungen in Richtung Knappenstraße (also entgegengesetzt zur ursprünglichen Zielsetzung).

Die Wohnbebauung Knappenstraße 42 – 46 weist durch die Existenz von Garagenhöfen einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Lediglich das Grundstück Knappenstraße 48 hat einen Grünanteil in einem für Wohnbauflächen üblichen Umfang. Der Gehölzbestand und der Wall reichen allerdings nicht bis auf die Höhe dieses Gebäudes. Das mögliche Ziel „Erhalt“ entfällt also.

Siehe Weiteres zum Thema „Umgang mit dem Wall“.

Mangelnde Informationen bei der Bürgerversammlung

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren wird die Öffentlichkeit frühzeitig an der Planung beteiligt, damit den öffentlichen Belangen ausreichend Rechnung getragen wird. Dies geschieht zu einem Zeitpunkt, zu dem Planungen absichtlich noch nicht die endgültige Planreife erreicht haben. Hierdurch soll der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben werden, sich aktiv an der Planung zu beteiligen, und diese durch ihre Stellungnahmen mitzugestalten. Daher ist es legitim, dass nicht alle Fachthemen abschließend behandelt sind und Fragen wie Gestaltung des Geschosswohnbaus und Sicherung der Entwässerung im weiteren Verfahren geklärt werden. Gerade hierdurch wird der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, die vorgestellte Planung zu beeinflussen.

Skepsis bezüglich der Erschließung der hinter dem Plangebiet gelegenen Grünfläche über Stichstraße

Die Stichstraße im nördlichen Bereich des Plangebiets dient in erster Linie der Erschließung der im Plangebiet befindlichen Gebäude sowie der Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Eine fußläufige Verbindung zu der nördlich angrenzenden wohnungsnahen Grünfläche wird nicht mehr weiter verfolgt.

Anbindung des Plangebietes

Da die Planung die alleinige Anbindung an die Markstraße vorsieht und das geplante Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage aus dem Plangebiet angebunden wird, belasten Quell- und Zielverkehre im Wesentlichen weder die Oppelner Straße noch die Knappenstraße. Über die Markstraße sind sämtliche Ziele im Stadtgebiet gut zu erreichen.

Häuser für große Familien

Für das Plangebiet sind drei unterschiedliche Wohnformen vorgesehen. Für die geplanten Reihen- und Doppelhäuser ist eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt. Mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Spitzboden besteht ein Flächenangebot, das auch für größere Familien genutzt werden kann. Zudem sind die festgesetzten Baugrenzen in ihrer Tiefe (in der Regel 14,0 Meter) großzügig dimensioniert worden, so dass in der geplanten Tiefe der Gebäude auch Spielraum besteht.

Stellplatzbaulasten

Für Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Baulast zugunsten der Einwenderin für Ihr Restaurant zur Ausweisung von notwendigen Stellplätzen eingetragen. Mit der Umsetzung der Planung können die ausgewiesenen Stellplätze nicht aufrechterhalten werden. Daher hat es mit allen Beteiligten eine Abstimmung zur Sicherung eines neuen Standortes für die notwendigen Stellplätze in direkter Nachbarschaft des Plangebietes gegeben. Mittlerweile ist bereits die auf dem Flurstück 806, Flur 16, Gemarkung Wiemelshausen ursprünglich eingetragene Baulast für zehn Stellplätze zugunsten des Hauses Markstraße 350 auf das Grundstück mit den Flurstücken 951 und 952 westlich der Zufahrt zu dem geplanten Wohngebiet verlegt und als neue Baulast gesichert worden.

Erhaltung von gesunden Bäumen und Erhalt der Grünflächen

Die bestehende Höhengenerationen des Walles und die Vegetationsstrukturen im Plangebiet wurden durch einen Vermesser aufgenommen und sind in die Überlegungen zum Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Einzelbäume, für die eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB erforderlich ist, sind nicht vorhanden. Die Biototypen sind überwiegend von geringer, in kleinen Teilbereichen von mittlerer bioökologischer Wertigkeit.

Die Ersetzbarkeit im Falle von Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife und der nicht an bestimmte Standortbedingungen gebundenen Biototypen als grundsätzlich gut zu beurteilen. Das Plangebiet hat überwiegend eine geringe Strukturvielfalt.

Zum Bebauungsplan wurde im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine Bilanz erstellt. Unter Anwendung des sog. LANUV-Verfahrens wurde im Plangebiet ein Plus von 3.572 Ökopunkten (vorher 4.824 Punkte, nachher 8.396 Punkte) berechnet. Es besteht infolge dessen auch kein Ausgleichserfordernis und bedarf somit keiner externen Kompensationsmaßnahmen.

Dennoch wurden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB, um eine ökologische Aufwertung der Flächen des Plangebietes zu gewährleisten.

Renaturierung Siepengelände

Für das Plangebiet bestand zuvor Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 809 Teil II. Das Plangebiet war durch die ehemals gewerbliche Nutzung des Blumenmarktes und dem ehemaligen Gartenbaubetrieb charakterisiert. Hierzu gehörten mehrere Gewächshäuser, überdachte und offene Bereiche, Lagerflächen, ein Parkplatz sowie zwei Wohnhäuser. Aufgrund der ehemaligen Nutzung sind die Flächen in weiten Teilen versiegelt.

Die Rückführung der Parkplatzfläche in eine Grünfläche/Siepen lässt sich auch aus den Festsetzungen des zuvor bestehenden Bebauungsplans Nr. 809 II nicht begründen. Selbst wenn diese im nicht parzellenscharf darstellenden RFNP als Grünfläche ausgewiesen ist, war sie im Bebauungsplans Nr. 809 II als Sondergebiet festgesetzt und konnte einer Versiegelung als Parkplatz zugeführt werden.

Durch den damals rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 809 II war innerhalb des festgesetzten Sondergebietes eine höhere bauliche Ausnutzung gegenüber der geplanten Nutzung zulässig, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und eine deutlich geringere bauliche Ausnutzung bzw. Versiegelung zulässt. Das Mischgebiet hat eine Dichte von 0,6, es ist also ein Versiegelungsgrad von 60 % zulässig. Das geplante Wohngebiet wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 aufweisen, beziehungsweise eine Versiegelung von 40 %. Das Sondergebiet wies das gleiche Maß an Versiegelung wie die Mischgebiete auf. Weiterhin wurde der Versiegelungsgrad des damaligen Bestandes und der geplanten Nutzung gegenüber gestellt. Mit ca. 4.000 m² zukünftiger entsiegelter Fläche im Plangebiet liegt der Anteil dreimal so hoch wie im heutigen Zustand mit ca. 1.300 m².

Somit wird die Fläche des Plangebietes, wenn auch nicht der damals anstelle der Gewächshäuser, Lagerflächen, Zufahrten und ein Parkplätzen hier befindliche Siepen wiederhergestellt werden kann, durchgrünt und erheblich aufgewertet.

Umgang mit dem Wall

An der Ostgrenze des Plangebietes befindet sich ein Wall, der seinerzeit als Lärmschutz zwischen dem damals gewerblich genutzten Plangebietsbereich (Blumenhof und Gartenbaubetrieb) und der Wohnbebauung an der Knappenstraße erforderlich war. Da nunmehr im Plangebiet Wohnbebauung geplant ist, entfällt dieses Erfordernis.

Die Prüfung, dennoch den Wall zu erhalten, kam zu folgendem Ergebnis:

Der Wall ist bestanden mit einem gemischten Bewuchs aus Laub- und Nadelgehölzen. Es gibt keine Bäume für die eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB in Betracht kommt. Es ist auch keine herausgehobene Bedeutung artenschutzrechtlicher Art zu erkennen, da es sich um einen von allen Seiten massiv gestörten Bestand handelt. Eine besondere Bedeutung für den Biotopverbund ist eben so wenig zu vermuten.

Der vollständige Erhalt des Walles wäre, sowohl auf Grund seiner geringen ökologischen Wertigkeit als auch aufgrund seiner Ausmaße, die eine erhebliche Reduzierung der Wohnbauflächen zur Folge hätte, nicht zu rechtfertigen. Das gilt sowohl in Hinblick auf das öffentlichen Interesse an der Verfolgung der grundsätzlichen Planungsziele der Stadt Bochum, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt, als auch in Hinblick auf das Interesse des Investors an der Vermarktung der in diesem Sinne von ihm entwickelten Wohnbaufläche.

Die aus dem Bebauungsplan Nr. 809 II übernommene, wie in diesem als private Grünfläche festgesetzte Fläche umfasst nur etwa den halben Wall (die östliche Hälfte). Würde der nicht geschützte Teil abgetragen und in die gärtnerische Nutzung der neuen Wohnbaugrundstücke einbezogen, wäre angesichts der geringen Breite des Grünstreifens davon auszugehen, dass die auf dem Wall (oftmals in der Kuppenlage) stockenden Gehölze durch die unvermeidlichen Eingriffe in das Wurzelwerk geschädigt werden und bei den höheren Bäumen die Standfestigkeit in Frage gestellt ist. Zudem ist der dann notwendige Erhalt einer „halben Verwallung“ nur mit einer technisch recht aufwändigen Mauer möglich.

Aus o.a. Gründen soll stattdessen als gliedernde Bepflanzung zwischen den bestehenden Wohnflächen an der Knappenstraße und der geplanten Bebauung im Osten des Plangebietes zur Eingrünung der Plangebietsflächen eine Anpflanzung von im Gegensatz zur ursprünglichen Begrünung des Walles ökologisch wertvolleren heimischen Gehölzen innerhalb der als privaten Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzte Fläche vorgenommen werden.

Aufhebung und Änderung von Festsetzungen

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird eine neue Nutzung „Wohnen“ auf den brachgefallenen Flächen des Blumenmarktes und des Garten- und Landschaftsbaubetriebes planungsrechtlich ermöglicht. Hiermit werden die ursprünglich und durch den Bebauungsplan 809 II getroffenen Festsetzungen geändert und überplant. Ein Anspruch auf die Aufrechterhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans 809 II besteht nicht. Dennoch ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche in der bestehenden Ausdehnung in die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 960 übernommen worden. Die angesprochene Rückführung der Parkplatzfläche in eine Grünfläche lässt sich aus den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 809 II auch nicht begründen. Selbst wenn diese im nicht parzellenscharf darstellenden RFNP als Grünfläche ausgewiesen ist, ist sie im bestehenden Bebauungsplans Nr.

809 II als Sondergebiet festgesetzt und konnte einer Versiegelung als Parkplatz zugeführt werden.

Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 960 war die Erstellung von Gutachten erforderlich. Die Gutachten lagen während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans zur Einsichtnahme mit aus. Für fachliche Fragen standen Vertreter der Stadtverwaltung zur Erläuterung zur Verfügung. Sollte ein Gutachten unverständlich sein oder wird es angezweifelt, bleibt überdies die Möglichkeit unbenommen, fachliche Unterstützung einzuholen.

2.3 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie deren Berücksichtigung

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

Tagesnaher Bergbau, widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder sogenannte „Uraltbergbau“ sowie Methanzuströmungen im Bereich der Tagesöffnungen und erforderliche Sicherungsmaßnahmen (Bezirksregierung Arnsberg/E.ON AG)

Es erfolgten textliche Kennzeichnungen bezüglich des Bergbaus, der Methanzuströmungen und der erforderlichen Qualifikation des heranzuziehenden Sachverständigen im Bebauungsplan.

Verfahren bei Entdeckung unbekannter Bodendenkmäler (LWL-Archäologie)

Erkenntnisse über Bodendenkmäler im Plangebiet oder ein konkreter dahingehender Verdacht liegen nicht vor. Es wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen auf das nach den §§ 15, 16 DSchG NRW für den Fall der Entdeckung eines Bodendenkmals einzuhaltende Verfahren.

Hinweis auf die Notwendigkeit einer Transformatorenstation für die Stromerschließung der geplanten Grundstücke und Erfordernis der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bei privaten Erschließungsstraßen (Stadtwerke Bochum)

Die Planung einer Transformatorenstation für die örtliche Stromversorgung wurde in der Planung berücksichtigt.

Bei den geplanten privaten Erschließungsstraßen wurde im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen aufgenommen.

Vorhandene Telekommunikationsanlagen im Plangebiet und Formulierungsvorschlag für einen Hinweis bezüglich Procedere bei Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen (Deutsche Telekom Technik GmbH)

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme sind die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen um- und in der geplanten öffentlichen Erschließung neu zu verlegen. Bei Errichten, Betreiben, Ändern und Abbrechen von Anlagen werden die genannten Anweisungen und Vorschriften beachtet. Eine Aufnahme des Formulierungsvorschlages als Hinweis im Bebauungsplan erfolgt nicht.

Die Koordinierung von Baumaßnahmen des Telekommunikationsnetzes sowie mit dem Straßenbau und weiteren erdgebundenen Leitungsträgern kann nicht planungsrechtlich geregelt werden und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Das Schreiben wurde an den Projektentwickler / Grundstückseigentümer weitergeleitet.

Hinweis auf das Ziel, den Abfluss in der Mischkanalisation zu reduzieren sowie Vorschläge zur Realisierung (Emschergenossenschaft)

Möglichkeiten der Versickerung oder Rückhaltung wurden in die Überlegungen zur Planung einbezogen und soweit wie möglich im Bebauungsplan berücksichtigt. Sämtliche Flachdächer, einschließlich einer intensiven Begrünung der Tiefgarage, sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt.

In den Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass der Wehrbereichsverwaltung vor Erteilung einer Baugenehmigung die Planunterlagen zur Prüfung zuzuleiten sind, soweit eine Gebäudehöhe von 20 m überschritten wird.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Da der Bebauungsplan im Vollverfahren und nicht nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vollständig, also einschließlich der Verpflichtung zur Kompensation, zur Anwendung. Dabei sind allerdings die bereits vor Aufnahme des Planverfahrens bestehenden Baurechte in der Bilanz zu berücksichtigen. Nur wenn darüber hinausgehende Baurechte geschaffen werden, ist gegebenenfalls im Rahmen der Abwägung über einen Kompensationsbedarf zu befinden.

Auf dieser Grundlage wurde in dem zum Bebauungsplan erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine Bilanz erstellt. Unter Anwendung des sog. LANUV-Verfahrens wurde im Plangebiet ein Plus von 3.572 Ökopunkten (vorher 4.824 Punkte, nachher 8.396 Punkte) berechnet. Es besteht kein Ausgleichserfordernis und bedarf somit keiner externen Kompensationsmaßnahmen.

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

3.1 Schutzgut Mensch:

Immissionen

Im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan wurden sowohl die Lärmbelastungen, die auf das Plangebiet einwirken, als auch die vom Plangebiet ausgehenden Veränderungen modelltechnisch abgebildet.

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen bedingt durch den Straßenverkehr vor allem auf der Markstraße und von gewerblichen Nutzungen im Umfeld aber auch vom Garagenhof der Wohnbebauung an der Knappenstraße ein.

Das Plangebiet liegt von der Straße deutlich abgerückt und ist zudem durch die Straßenrandbebauung weitgehend abgeschirmt. Das zum B-Plan erarbeitete Lärmschutzgutachten gibt für das Plangebiet im unbebauten Zustand Beurteilungspegel von >34 dB(A) im Norden und >57 dB(A) im Süden tagsüber sowie von >26 dB(A) im Norden bis >49 dB(A) im Süden an. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten (wie aktuell geplant) von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts werden also im südlichen Plangebiet um 2 dB (A) tags und 4 dB (A) nachts überschritten.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung wurden den überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete aufgrund von Verkehrslärm von der Markstraße Lärmpegelbereiche

(LPB) zugeordnet. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Geräuscheinwirkung durch den Verkehrslärm auf den Geltungsbereich des Plangebiets, maßgeblich hervorgerufen durch die Markstraße, erfordert mit den Lärmpegelbereichen I und II keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Einzig an einem geplanten Haus im Südosten des Plangebietes wurde im 2. Obergeschoss ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) berechnet. Dies entspricht Lärmpegelbereich III.

Die Nachtbeurteilungspegel liegen im südlichen Bereich des Plangebiets über 45 dB(A). Hier sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich, um den ausreichenden Luftwechsel und einen ungestörten Schlaf sicherstellen zu können.

Schallschutzmaßnahmen, hervorgerufen durch die benachbarten gewerblichen Betriebe, sind nicht erforderlich. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewebegeräusche werden sicher eingehalten.

Das Vorhaben selbst wird allenfalls zu geringen Veränderungen in der Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen führen und damit auch auf die Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Markstraße nur sehr geringen Einfluss haben.

Gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung kommt es zukünftig tagsüber zu deutlich geringeren Fahrbewegungen, während die plangebietsinternen Fahrbewegungen nachts (durch die neuen Anwohner) zunehmen.

Mit der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV ist der Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche durch den Bau bzw. die wesentliche Änderung von Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

Sonstige relevante planbedingte Immissionsbelastungen der Umgebungsnutzung sind nicht zu erwarten.

Erholung und Freizeit

Mit der Umsetzung der Planung ist eine geringere Versiegelung gegeben, als sie mit dem bisherigen Planungsrecht möglich war. Der Versiegelungsgrad des ehemaligen Bestandes und der neuen Nutzung wurde gegenüber gestellt. Mit ca. 4.000 m² zukünftiger entsiegelter Fläche im Plangebiet liegt der Anteil dreimal so hoch wie im vorherigen Zustand mit ca. 1.300 m². Dadurch erhöht sich der Wert für Erholung und Freizeit.

3.2 Schutzgut Tier

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist über eine artenschutzrechtliche Vorprüfung nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Konkrete Hinweise auf das Vorkommen sog. „planungsrelevanter Arten“ lagen nach dem damaligen Kenntnisstand nicht vor. Daher wurde zunächst eine artenschutzrechtliche Prüfung in Form einer Vorprüfung nach Bearbeitungsschema des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) (vgl. VV Artenschutz) durchgeführt.

Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im Fachinformationssystem (FIS) verzeichneten „planungsrelevanten Arten“ auszuschließen.

Zudem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ökologische Funktionen, die im Plangebiet theoretisch verloren gehen könnten, wären also im Umfeld weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor. Aus gutachterlicher Sicht sind weitergehende faunistische Untersuchungen nicht erforderlich.

3.3 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Biotoptypen im Plangebiet sind überwiegend als solche von geringer, in kleinen Teilbereichen von mittlerer bioökologischer Wertigkeit anzusehen.

Die Ersetzbarkeit im Falle von Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife und der nicht an bestimmte Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen als grundsätzlich gut zu beurteilen. Das Plangebiet hat eine überwiegend geringe Strukturvielfalt.

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung in dem Sinne zu, dass konkrete Wanderungsbewegungen zu erkennen oder zu erwarten sind. Entscheidend ist diesbezüglich vor allem, dass sich die Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereichs befinden und zu klein sind und zu starke Störungen aufweisen, um insbesondere nichtkulturfolgenden Arten als Lebensraum zu dienen.

Zum Bebauungsplan wurde im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine Bilanz erstellt. Unter Anwendung des sog. LANUV-Verfahrens wurde im Plangebiet ein Plus von 3.572 Ökopunkten (vorher 4.824 Punkte, nachher 8.396 Punkte) berechnet. Es besteht kein Ausgleichserfordernis und bedarf somit keiner externen Kompensationsmaßnahmen.

Obwohl keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, wurden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB, um eine ökologische Aufwertung der Flächen des Plangebietes zu gewährleisten

3.4 Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind natürlicherweise Braunerde-Pseudogleye und typische Pseudogleye aus lehmigem Schluff bzw. schluffigem Lehm ausgebildet, die seitens des geologischen Dienstes NRW als „schutzwürdige“ und „besonders schutzwürdige“ Böden aufgrund der Fruchtbarkeit eingestuft werden.

Tatsächlich ist aber in weiten Teilen des Geltungsbereiches eine vollständige Überformung durch Versiegelung erfolgt, und auch in den als Freiflächen ausgebildeten Teilbereichen ist davon auszugehen, dass durch die Nutzungen im Umfeld eine deutliche Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus erfolgt ist.

Mit der Umnutzung der Flächen im Geltungsbereich werden auf bislang versiegelten, gewerblich genutzten Flächen solche mit einer Wohnbebauung entstehen, die auch Gartenbereiche umfassen. In den gärtnerisch genutzten Teilflächen ist eine Teilentsiegelung des Untergrundes zu erwarten, wodurch Bodenfunktionen wieder hergestellt werden. Der zukünftige Versiegelungsgrad wird sowohl im Vergleich zum Bestand wie auch im Vergleich zu zuvor geltendem Planungsrecht zulässigen Flächenausnutzung zurückgehen.

Betroffen sind ausschließlich Böden, die bereits stark überprägt sind und daher keines besonderen Schutzes bedürfen.

Altlasten

Im Hinblick auf die Altlastensituation ist das Plangebiet nicht im Altlastenkataster erfasst. Derzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Die im Plangebiet durchgeführten Baugrunderkundungen erbrachten Anschüttungen mit einer Mächtigkeit zwischen 0,4 und 3,9 m, die sich aus schluffigen, kiesigen Sanden mit geringen Beimengungen aus Betonbruchstücken und Bauschutt zusammensetzen (API, 2016). Die Untersuchungen erbrachten mit einer Ausnahme keine organoleptischen Auffälligkeiten, die auf schädliche Verunreinigungen hinweisen.

Da das Plangebiet einer höherwertigen Wohnnutzung zugeführt wird, müssen aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse / ehemaligen Nutzung im Rahmen der nachgelagerten Planverfahren ein fachgutachterliches Bodenumnutzungskonzept in Anlehnung an die BBodSchV sowie ein Abbruchkonzept vorzusehen und der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) zur Abstimmung vorzulegen.

Bergbau

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist im überwiegenden Bereich des angefragten Grundstückes tages- und oberflächennaher Altbergbau umgegangen. Dieser Bergbau kann auch heute noch einwirkungsrelevant sein.

Ferner fallen die Steinkohleflöze im Untersuchungsbereich mit etwa 60 gon bis 70 gon nach Norden ein und streichen unter einer geringmächtigen Lockermassenüberdeckung an der Tagesoberfläche aus.

Auf Grund dieser Gegebenheiten kann laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder sogenannte „Uraltbergbau“, der im tagesnahen Bereich umgegangen ist, nicht ausgeschlossen werden

Weiterhin sind in den Unterlagen der Bezirksregierung im Bereich und im näheren Umfeld der Untersuchungsfläche verlassene Tagesöffnungen (Schächte) dokumentiert. Die Lagegenauigkeit ist mit ± 15 m angegeben. Der Bezirksregierung liegen keine Informationen über eine dauerhaft standsichere Verfüllung oder Sicherung der Tagesöffnungen vor. Auf Grund dessen sind Aussagen zur Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der Tagesöffnungen Tagesöffnungen nicht möglich, und lässt sich ein Einstürzen der Tagesoberfläche auf Dauer nicht ausschließen.

Daher erhielt der Planentwurf eine textliche Kennzeichnung, gemäß der es sich um eine Fläche handelt, bei der heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau umgegangen ist.

Grundsätzlich liegt das Plangebiet in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005).

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

Jedoch liegt das Plangebiet im Bereich mehrerer ehemaliger Schächte. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH₄)-Zuströmungen gerechnet werden.

Aus diesem Grund wurde eine textliche Kennzeichnung erweitert, wonach im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH₄)-Zuströmungen gerechnet werden muss.

Auf Grund der bestehenden Situation vor Ort muss bei Baumaßnahmen ein von der Bezirksregierung Arnsberg vereidigter öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bergschadenskunde und Markscheidewesen hinzugezogen werden.

3.5 Schutzgut Wasser

Für das Grundwasserdargebotspotenzial (also die wirtschaftliche Nutzbarkeit) hat das Plangebiet keine planungserhebliche Bedeutung, da die Plangebietsfläche zu klein ist, um relevante Auswirkungen nahezulegen. Die Grundwasserneubildung ist insofern beeinträchtigt, als dass große Teilflächen versiegelt und zumindest Teile des Plangebietes an die Kanalisation angeschlossen sind. Die Grundwasserschutzfunktion, die eine Fläche durch die Filterleistung des Bodens in Abhängigkeit von der Durchlässigkeit des Grundgesteins haben kann, ist wegen der großflächigen Versiegelungen derzeit als hoch zu beurteilen. Es sind aufgrund der vorliegenden Bodenkarten keine Gefährdungen zu erkennen, die spezieller Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung bedürften.

Eine Ausweisung als Wasserschutzzone liegt nicht vor.

3.6 Schutzgut Klima und Luft

Angaben zur stadtklimatischen Situation macht die Klimaanalyse Bochum. Die zur Klimaanalyse gehörende Synthetische Klimafunktionskarte stellt für das Plangebiet in den bebauten Teilen überwiegend den Klimatotyp "Stadtrandklima" dar, die nicht bebauten Flächen im Plangebiet sowie der sich nach Norden anschließende Grünzug sind mit dem Klimatotyp „Parkklima“ verzeichnet.

In der Planungshinweiskarte sind dementsprechend die bebauten Teilbereiche des Plangebietes wie auch alle umgebenden Siedlungsflächen als klimaökologische Lasträume mit der Darstellung „Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“ verzeichnet. Die Freiflächen hingegen werden als Ausgleichsraum „Städtische Parks und Grünanlagen“ dargestellt.

Die das Plangebiet umgebenden Siedlungsflächen weisen somit keinen nennenswerten Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich auf. Hochbelastete Flächen (Industrieklima, Innenstadtklima etc.) sind auch im weiteren Umfeld nicht zu verzeichnen.

Eine Luftleitungsfunktion kommt dem Plangebiet nicht zu. Die Bildung und der Abfluss von Kaltluft sowie eine Leistung zur Luftregeneration oder eine Funktion als Klimaoase sind im Plangebiet aufgrund der geringe Größe und der konkreten Biotop- und Nutzungsstruktur nicht zu erwarten. Wesentliche klimatisch-lufthygienische Ausgleichsleistungen für benachbarte Flächen erbringt das Plangebiet somit nicht.

Durch die Bebauung wird es keine wesentliche Veränderung der siedlungsklimatischen Charakteristika geben, die durch die Einbindung des Plangebietes in größere Siedlungszusammenhänge bestimmt sind. Erhebliche klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind angesichts des sich im Plangebiet nicht grundlegend verändernden bzw. sogar reduzierten Versiegelungsgrades nicht zu befürchten.

Luft

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionssituation im Entwicklungsgebiet liegen nicht vor. Als Emissionsquellen sind im Planungsraum vornehmlich die Markstraße sowie Hausbrand zu nennen. Über deren Anteil an den Immissionsbelastungen liegen keine belastbaren Daten vor. Es sind jedoch angesichts der geländeklimatischen Situation (Siedlungsrandlage mit allenfalls geringer baulicher Verdichtung) keine planungserheblichen Einflüsse erkennbar und es ist anzunehmen, dass die Schadstoffbelastung weitestgehend der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht.

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten. Die einschlägigen Maximalwerte werden für alle relevanten Schadstoffe eingehalten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen im Plangebiet besteht nicht.

3.7 Schutzgut Landschaft

Im Vorhabenbereich existieren keine Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, keine geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale sowie Biotope.

Das Orts- und Landschaftsbild wurde im Wesentlichen durch die verglasten Gebäude des ehemaligen Blumenhandels und die Siedlungsinnenlage bestimmt. Blickbeziehungen reichten in der Regel nur auf kurze Distanzen.

Da die Flächen des Plangebiets nur über eine schmale Anbindung an die Markstraße verfügen, hatten die Gebäude keine nennenswerte Bedeutung für das Ortsbild im weiteren Sinne. Sie waren von öffentlichen Flächen aus kaum einsehbar.

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung grundlegend verändern. Die geplante Wohnbebauung fügt sich aber in Form und Größe in die Umgebungsbebauung ein und ist durch die Festsetzung von Grünflächen im Norden auch als landschaftsgerecht eingebunden zu bewerten. Wesentlichen Auswirkungen über das Plangebiet hinaus sind schon aufgrund der von den öffentlichen Flächen abgerückten Lage nicht zu erwarten.

Eine Erschließung für die Naherholung ist nicht vorhanden.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bedeutsame Kulturgüter, wie Baudenkmale sind im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld nicht vorhanden

Konkrete Hinweise auf bodenarchäologische Funde sind nicht bekannt, können aber nicht ausgeschlossen werden. Daher ist ein bodendenkmalpflegerischer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Für das Plangebiet sind unterschiedliche Planungsvarianten entwickelt worden, die sich jedoch in Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes nicht wesentlich unterscheiden.

Grundsätzliche Lösungsalternativen wie solche mit einer höheren baulichen Verdichtung oder mit einer anderen Nutzung (z.B. Gemeinbedarf) waren nicht Gegenstand der Überlegungen.

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes würden voraussichtlich die zulässigen Nutzungen wieder aufgenommen, bis eine andere höherwertige städtebauliche Nutzung planungsrechtlich abgesichert ist. Grundsätzlich ist eine bauliche Nutzung weiter Teile des Plangebietes schon heute zulässig.