

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20060276/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 62)	

STADT BOCHUM

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 803 - Kassenberger Straße/Am Alten General -
für ein Gebiet zwischen Kassenberger Straße von Haus Nr. 16 - 34 a-f und der Straße "Am
Alten General" von Haus Nr. 1 - 11 b

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung
 - 2.1 Anlass und Erfordernis
 - 2.2 Zielsetzung der Planung
3. Bestand und bestehende Planung
 - 3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
 - 3.2 Ziele der Stadtentwicklung
 - 3.2.1 Klimaschutz
 - 3.2.2 Flächennutzungsplan
4. Planverfahren
5. Planinhalt
 - 5.1 Zweck und wesentliche Auswirkungen
 - 5.2 Grundsätze der Abwägung
 - 5.3 Festsetzungen
 - 5.3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
 - 5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3.3 Flächen für Wald
 - 5.3.4 Private Grünflächen
 - 5.3.5 Zu erhaltende Bäume
 - 5.4 Kennzeichnungen
 - 5.4.1 Bergbau
 - 5.5 Hinweise
 - 5.5.1 Bodendenkmäler
 - 5.5.2 Bodenschutz
 - 5.5.3 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom
 - 5.5.4 Kampfmittelbeseitigung
 - 5.5.5 Versorgungsleitungen
6. Umweltbericht/Eingriffsregelung
7. Erschließung
 - 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 7.2 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 7.3 Versorgungsleitungen
8. Flächenbilanz
9. Kosten
10. Gutachten

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20060276/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 62)	

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Südwesten der Stadt Bochum, im Stadtteil Bochum- Dahlhausen. Das Gebiet liegt zwischen der Straße "Am Alten General" und der Kassenberger Straße, die zunächst die südwestliche, dann, im Bogen verlaufend, die nordwestliche Begrenzung des Plangebietes bildet. Im Nordosten wird die Plangebietsgrenze durch die nordöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 112, Flur 11, Gemarkung Dahlhausen sowie der Flurstücke 316 und 317, Flur 10, Gemarkung Dahlhausen gebildet. Ab Mitte des Flurstückes 317, Flur 10, Gemarkung Dahlhausen verläuft sie im rechten Winkel entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 327, 727 und 728, Flur 10, Gemarkung Dahlhausen. Wiederum rechtwinklig in südöstliche Richtung zurück zur Straße "Am Alten General" verlaufend, wird das Plangebiet begrenzt durch die nordöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 130 und 143, Flur 10, Gemarkung Dahlhausen.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis

In der Vergangenheit sind wiederholt Bauanträge bzw. Anträge auf Vorbescheid für den an der nordöstlichen Plangebietsgrenze gelegenen, waldbestandenen Bereich gestellt worden, die den Bestand der Grünverbindung gefährdet hätten. Bisher war es möglich, diese Anträge aus planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Gründen abzulehnen. Für ein an der südwestlichen Plangebietsgrenze, an der Kassenberger Straße gelegenes Grundstück wurde mit Datum vom 17.12.1997 ein Vorbescheid erteilt (Geltungsdauer 2 Jahre). Eine Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides wurde nicht beantragt, das Bauvorhaben kam nicht zur Ausführung. Im Zuge der ökologischen Untersuchung wurde festgestellt, dass der parkähnliche, entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufende Bereich geprägt ist von wertvollem erhaltenswerten Baumbestand.

Die Biotope innerhalb des Plangebietes nehmen eine bedeutende räumliche Verbundfunktion wahr, da das Plangebiet die beiden Landschaftsschutzgebiete Nr. 5 "Bredde/Esch/Hörster Holz" und Nr. 6 "Am Hedtberg" im Südosten wie ein Scharnier verbindet. Es ist geplant, diesen Bereich festzusetzen als geschützten Landschaftsbestandteil. Aufgrund der Dauer eines solchen Verfahrens bestand jedoch die Gefahr einer weiteren Inanspruchnahme der Flächen durch Wohnbebauung und einer Zerstörung der schutzwürdigen Biotope. Aufgrund aktueller Anfragen und der Erkenntnisse aus einem Verwaltungsstreitverfahren war eine rechtzeitige, dauerhafte Sicherung der Flächen im o.g. Sinne ohne verbindliche Bauleitplanung nicht gewährleistet.

2.2 Zielsetzung der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Sicherung der Freiflächensituation für den klimaökologischen Ausgleich, die Stadtgestaltung und Stadtgliederung sowie die Erhaltung der natürlichen Lebensräume bei Ergänzung und Verbesserung der Biotopvernetzung. Insbesondere der Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes und die Sicherung der

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20060276/00

Stadtkart	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 62)	

zusammenhängenden Grünverbindung wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Die im Plangebiet bereits vorhandene Wohnbebauung wird aus diesen Gründen nicht weiter ausgeweitet, sondern auf den heutigen Stand festgeschrieben.

Zur Durchsetzung der o.g. stadtplanerischen Zielvorstellungen im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde daher der Bebauungsplanes Nr. 803 -Kassenberger Straße/Am Alten General- aufgestellt.

3. Bestand und bestehende Planung

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Der Planbereich stellt die von Norden nach Südosten verlaufende Grünverbindung zwischen den Landschaftsschutzgebieten Nr. 5 "Bredde/Esch/Hörster Holz" und Nr. 6 "Am Hedtberg" mit angrenzenden kleineren Bereichen von Wohnbebauung dar. Diese Grünverbindung ist geprägt von erhaltenswertem Baumbestand. Die Böschung nach Norden zur Kassenberger Straße hin ist mit 100 - 120 Jahre alten Buchen und vereinzelt Robinien bewachsen, weiter südlich hat sich ein Laubmischwald aus Buchen und Bergahorn mit zum Teil 50 - 60 jährigen Bäumen entwickelt. Die durch den Einschnitt der Kassenberger Straße unterbrochene Bewaldung setzt sich auf der nördlichen Seite der Kassenberger Straße, leicht westlich versetzt, fort. Der Grünzug bildet die Barriere zwischen der Bebauung entlang des Erschließungsstichs der Kassenberger Straße 32 bis 36 b und der Bebauung Kassenberger Straße 18, 22 und 26. Aufgrund des höhenmäßigen Versatzes und der Bewaldung ist eine deutliche Zäsur zwischen der oberen und unteren Bebauung zu erkennen. Die trennende Wirkung des Grünzuges wird dadurch unterstrichen, dass die obere Bebauung dem Ortsteil Ober-Dahlhausen zuzuordnen ist, während der untere Bereich zum Ortsteil Unter-Dahlhausen gehört. So prägt der Baumbestand das Erscheinungsbild des Stadtteiles und stellt gleichzeitig eine ökologisch wertvolle Biotopvernetzung zwischen den o.a. Landschaftsschutzgebieten dar. Die vereinzelte Wohnbebauung ist stark durch die Topografie und die Bewaldung geprägt. Am nordwestlich gelegenen Teil der Kassenberger Straße, in dem mit Buchen und Robinien bewachsenen Böschungsbereich, befindet sich keine Bebauung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine aufgelockerte Wohnbebauung. Hier setzt sich der Grünzug westlich versetzt weiter fort. Auch im südwestlichen Teil des Plangebietes, im Verlauf der Kassenberger Straße, befindet sich unterhalb der Böschung nur vereinzelt Wohnbebauung. Im nordöstlichen Teil, zum großen Teil bereits außerhalb des Plangebietes, liegt ebenfalls eine aufgelockerte Wohnbebauung. Die Hausgärten der Wohnbebauung sind zu dem sich in der Mitte des Plangebietes erstreckenden Grünzug hin orientiert. Durch diese Mischung von bewaldeten Flächen sowie privaten Haus- und Obstgärten hat sich im Planbereich eine strukturstarke Vegetationsvielfalt entwickeln können.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20060276/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 62)	

3.2 Ziele der Stadtentwicklung

3.2.1 Klimaschutz

Die Klimaaanalyse der Stadt Bochum hat ergeben, dass der nördliche Teil des Plangebietes überwiegend ein Stadtklima mit "sehr lockerer Bebauung in parkähnlicher Umgebung" und durch die südhangexponierte Lage sehr günstige Bioklimate und ein vielfältiges Mikroklima bietet (Klimaaanalyse, Stadt Bochum 1991). Im Nordwesten schließt sich daran eine bis nach Oberdahlhausen reichende waldklimatisch geprägte Zone an. Auch der südliche Teil des Plangebietes weist eine Waldklimazone auf, die sich in einem breiten Band nach Osten entlang der Bahnlinie fortsetzt. In dem Waldklima werden alle Klimaelemente extrem gedämpft. Diese Zone hat eine Filterfunktion, ist Luftgenerationsraum und starker Feuchteproduzent.

Die Waldflächen im Plangebiet sind gemäß Klimaaanalyse der Stadt Bochum bioklimatisch besonders wertvoll. Stadtentwicklungsplanerisches Ziel ist es, sie zu erhalten und fortzuentwickeln.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Der seit dem 31.01.1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet "Flächen für Wald" sowie in den Randbereichen des Plangebietes Wohnbauflächen (W) dar. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Erst beim Bebauungsplanverfahren werden die im Flächennutzungsplan in den Grundzügen vorgegebenen Planungsziele konkretisiert. Der Bebauungsplan nimmt die vorhandenen Waldflächen dementsprechend als "Flächen für Wald" auf und setzt die vorhandene Wohnbebauung als allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 803 sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

4. Planverfahren

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 803 eingeleitet, den der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 06.05.2003 gefasst hat.

Zur Sicherung der Planung wurde in der Sitzung des Rates am 13.05.2004 eine Veränderungssperre beschlossen, die am 29.06.2004 in Kraft trat.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20060276/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 62)	

In der Zeit vom 18.05.2004 bis zum 18.06.2004 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung, am 03.06.2004 die Bürgerversammlung statt.

Mit dem Schreiben vom 18.05.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 20.09.2005 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 803 - Kassenberger Straße/Am Alten General - beschlossen. Bekanntgemacht wurde der Beschluss am 03.11.2005. Entsprechend wurde die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2005 bis zum 16.12.2005 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.2005 von der Auslegung benachrichtigt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Durch die RWE Westfalen-Weser-Ems Netservice, Bochumer Straße 2, 45661 Recklinghausen wurde angeregt, Vertragsunternehmer auf Ihre Erkundungspflicht hinzuweisen.

Durch die Stadtwerke Bochum GmbH, Ostring 28, 44787 Bochum wurde angeregt, die private Erschließungsstraße, über welche die Strom-, Gas- und Wasserversorgung der Häuser Kassenberger Straße 32 e und 32 f erfolgt, im Bebauungsplan als Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB auszuweisen wie in beigefügten Plänen gekennzeichnet.

Ferner wurde angeregt, zur Sicherstellung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung der Häuser Kassenberger Straße 34 b und 34 c sowie der Häuser "Am Alten General" 11, 11 a und 11 b den in beigefügten Plänen gekennzeichneten Bereich im Bebauungsplan als Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB auszuweisen.

Abschließend wurde angeregt, für eine durch die Stadtwerke Bochum GmbH entlang der Straße "Am Alten General" betriebene Freileitungsbeleuchtungsanlage, die sich ausschließlich auf privaten Grundstücken befindet, ein Recht zum Betrieb, zur Unterhaltung und zur Auswechslung dieser Beleuchtungsanlage zugunsten der Stadt Bochum als Eigentümerin im Bebauungsplan auszuweisen.

Durch einen Bürger (lfd. Nr. 1 der Liste der Anregungen) wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgeranhörung mit Schreiben vom 28.06.2004, aufrechterhalten durch das Schreiben vom 16.12.2005 im Rahmen der Auslegung, unter Verweis auf einen am 17.12.1997 erteilten positiven Vorbescheid angeregt, die in Rede stehende Grundstücksfläche als allgemeines Wohngebiet festzusetzen, da eine Bebauung in einer diesem Vorbescheid entsprechenden Weise nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes in einer seinem Entwurf entsprechenden Form nicht mehr zu realisieren wäre.

Den Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurde teilweise entsprochen, teilweise wurden sie zurückgewiesen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20060276/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 62)	

Die Anregungen des Bürgers der lfd. Nr. 1 der Liste der Anregungen wurden zurückgewiesen.

5. Planinhalt

5.1 Zweck und wesentliche Auswirkungen

Der Planbereich liegt im Südwesten der Stadt Bochum, im Stadtteil Bochum- Dahlhausen. Das Gebiet liegt zwischen der Straße "Am Alten General" und der Kassenberger Straße, die zunächst die südwestliche, dann, im Bogen verlaufend, die nordwestliche Begrenzung des Plangebietes bildet. Der Planbereich stellt die von Norden nach Südosten verlaufende Grünverbindung zwischen dem im Norden und Nordwesten unmittelbar bis an die Plangebietsgrenzen heranreichenden Landschaftsschutzgebiet Nr. 5 "Bredde/Esch/Hörster Holz" und dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 6 "Am Hedtberg" im Südosten dar.

Den Gehölzbestandenen Arealen im Plangebiet kommt eine hohe ökologische Bedeutung zu, da es sich um Relikte ehemalig größerer, zusammenhängender Waldbereiche handelt. Außerhalb des Plangebietes sind diese heute bereits durch die Festsetzung der oben angeführten Landschaftsschutzgebiete geschützt. Die Biotope innerhalb des Plangebietes nehmen hier eine bedeutende räumliche Verbundfunktion wahr, da das Plangebiet die beiden Landschaftsschutzgebiete wie ein Scharnier verbindet. Aus dieser Vernetzung ergibt sich eine erhebliche Bedeutung für den Artenschutz, da so Wanderbewegungen der Tierwelt zwischen den Landschaftsschutzgebieten ermöglicht werden.

Diese Scharnierfunktion, die für Vögel und Säugetiere in einem ökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan dargestellt wurde, ist auch für andere waldlebende Tiergruppen (z.B. Arthropoden (Gliederfüßler) und Amphibien (Lurche/Landlebensraum) anzunehmen.

Auch für das Landschaftsbild sind die Gehölzstrukturen prägende Elemente, die den Erlebniswert der Stadtrandlage von Dahlhausen erhöhen. Die Bewaldung und der höhenmäßige Versatz bieten Anknüpfungsmöglichkeiten an historische Gegebenheiten. Sie lassen eine deutliche Trennung zwischen der oberen und unteren Bebauung erkennen und unterstreichen, dass die obere Bebauung dem Ortsteil Ober-Dahlhausen zuzuordnen ist, während der untere Bereich zum Ortsteil Unter-Dahlhausen gehört. Aus diesem Grund ist der Baumbestand prägend für das Ortsbild.

In der Stadtrandlage von Dahlhausen kommen ihnen außerdem wichtige Klimafunktionen zum Erhalt einer von Waldklima geprägten Zone zu.

Der Bebauungsplan sichert nunmehr durch die Festsetzung von "Fläche für Wald" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB sowie die Festsetzung von privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit Erhaltensbindungen für Gehölze von starkem Baumholz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die Erhaltung der Wald- und Gehölzbestandenen Grünflächen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die vorhandene Bebauung auf den heutigen Stand festgeschrieben.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20060276/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 62)	

Die Festsetzungen bewirken, dass der Wald- und gehölzbestandene Grünzug des Plangebietes auch zukünftig Lebensraum für Tiere und Pflanzen bietet, die Scharnierfunktion zwischen den Landschaftsschutzgebieten erfüllt und dem klimaökologischen Ausgleich dient.

Sie bewirken gleichzeitig, dass die vorhandene Wohnbebauung in Randbereichen des Plangebietes auf den heutigen Stand festgeschrieben wird und nicht zu Lasten des Biotopes ausgeweitet werden kann.

5.2 Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 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.

Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen Vorrang eingeräumt werden muss.

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Zu den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Abs. 10 LG NRW zählt auch, dass die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes zu schützen sind und ihre Lebenstätten ebenfalls zu schützen und möglichst zu einem Verbundsystem zu vernetzen sind.

Der Planbereich stellt die von Norden nach Südosten verlaufende Grünverbindung zwischen den Landschaftsschutzgebieten Nr. 5 (Bredde/Esch/Hörster Holz in Bochum Südwest/Dahlhausen) und Nr. 6 (Am Hedtberg in Bochum Südwest/Linden/Dahlhausen) dar. Die Grünverbindung ist geprägt von erhaltenswertem Baumbestand. Aus diesen Gründen soll der Bereich festgesetzt werden als geschützter Landschaftsbestandteil. Diese Festsetzung genießt im Rahmen der Landschaftsplanung einen höheren Status als eine Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet, da hier die Schutzvoraussetzungen bereits gegeben sind. Aufgrund der Dauer eines solchen Verfahrens besteht jedoch die Gefahr einer weiteren Inanspruchnahme der Flächen durch Wohnbebauung und Zerstörung der schutzwürdigen Biotope. Um die Ziele einer dauerhafte Biotopverzahnung und -verbindung der Landschaftsschutzgebiete untereinander und die Ermöglichung von Ausbreitungs- und Wanderungsbewegungen von Pflanzen und Tieren nicht zu gefährden ist die rechtzeitige Sicherung dieser gehölz- und vor allem baumbestandenen Flächen durch den Bebauungsplan erforderlich.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20060276/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 62)	

Darüber hinaus prägt der Baumbestand das Ortsbild. Überdies dient die Freifläche dem klimaökologischen Ausgleich. In dem Waldklima des Plangebietes werden alle Klimatelemente extrem gedämpft. Diese Zone hat eine Filterfunktion, ist Luftgenerationsraum und starker Feuchteproduzent.

Dem öffentlichen Interesse an einer Erhaltung der Biotopvernetzung zwischen den Landschaftsschutzgebieten als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und zum klimaökologischen Ausgleich stehen die Interessen der Grundstückseigentümer entgegen, ihr gesamtes Grundstück baulich zu nutzen. Grundsätzlich besteht nach geltendem Baurecht die Möglichkeit einer Ausnutzung der Grundstücke zu Wohnbebauungszwecken, die für den Eigentümer einen zumindest potentiell zu nutzenden Wert darstellt. Dieser wird ihm genommen, wenn die Festsetzungen rechtsverbindlich werden. Eine Entschädigung der Grundstückseigentümer gemäß §§ 39 - 42 und 44 BauGB für Vermögensnachteile fällt aufgrund der Festsetzungen jedoch nicht an, da durch die Festsetzungen nicht in bestehende Nutzungen eingegriffen wird.

Trotz der schwerwiegenden Interessen der Eigentümer an der Möglichkeit einer maximalen baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke wird dem öffentlichen Interesse am Schutz der Biotopvernetzung zwischen den Landschaftsschutzgebieten aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes der Vorzug gegeben. Die Einschränkung der Baurechte erfolgt nicht zuletzt auch aus städtebaulichen Gründen, da der erhaltenswerte Baumbestand das Ortsbild des Stadtteiles entscheidend prägt.

5.3 Festsetzungen

In dem Bebauungsplan werden nur die Art der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Es handelt sich daher um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, bei dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben bei den nicht durch Festsetzungen geregelten Aspekten weiterhin nach § 34 bzw. § 35 BauGB richtet.

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen für Wald, private Grünflächen und allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

5.3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

An der südwestlichen Grenze des Planbereiches entlang der Kassenberger Straße, im südöstlichen Randbereich an der Straße "Am Alten General" sowie im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich vereinzelt vorhandene Wohnbebauung. An der Kassenberger Straße befindet sich überdies ein Gebäude, in dem eine Gaststätte betrieben wird. Diese Nutzung ist zulässig für allgemeine Wohngebiete gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

Diese Teilbereiche erhalten daher folgende textliche Festsetzungen:

Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20060276/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 62)	

Planzeichen 1:

Betriebe und Anlagen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1- 5 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 u. 9 BauNVO)

Der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen erfolgt aufgrund deren größeren Störpotenzials gegenüber sowohl der Wohnbebauung als auch der Grünflächen.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die in den Randbereichen des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung soll nicht weiter zu Lasten des Biotopes ausgeweitet werden. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die vorhandene Bebauung daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf den heutigen Stand festgeschrieben. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

5.3.3 Flächen für Wald

Aufgrund der vorhandenen Nutzung sowie der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird der dementsprechende Teil des Plangebietes als "Fläche für Wald" festgesetzt. Der unbebaute Teil des Planbereiches wird als wertvolle Biotopvernetzung zwischen den Landschaftsschutzgebieten Nr. 5 "Bredde/Esch/Hörster Holz" und Nr. 6 "Am Hedtberg" zur Sicherung der Freifächensituation, für den klimaökologischen Ausgleich, der Erhaltung der natürlichen Lebensräume und dem Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes erhalten und ergänzt.

Der waldbestandene Teil des Plangebietes erhält zur Realisierung o.a. Planungszieles folgende Festsetzung:

Flächen für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB

5.3.4 Private Grünflächen

Im Kernbereich des Plangebietes erstreckt sich von Norden nach Südosten ein Gehölzkomplex aus Feldgehölzen, der zum Teil von Althölzern geprägt ist, Baumgruppen, Gebüsch, einem parkähnlichen Garten und einem Obstgarten. Dieser Gehölzkomplex wird östlich von strukturreichen Zier- und Nutzgärten zum Teil mit Obstbäumen begleitet. Im Nordwesten des Plangebietes, an der Kassenberger Straße, befinden sich die beiden großen, altholzbestandenen Parzellen der Häuser Kassenberger Straße Nr. 22 und Nr. 26. Im Osten des Gebietes liegen strukturärmere Ziergärten. Der ökologischen Wertigkeit der einzelnen Flächen wird durch abgestufte Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Die privaten Grünflächen erhalten, differenziert nach ihrer Nutzung, folgende textliche Festsetzungen:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20060276/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 62)	

Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Planzeichen 2:

Die Nutzung als private Grünfläche -Hausgärten- ist zulässig.

Durch die Spezifizierung "Hausgärten" soll den Eigentümern auch weiterhin die Möglichkeit gegeben werden, bauliche Anlagen wie z.B. Treppenanlagen oder Geräteschuppen in ihren Gärten zu errichten. Bei einer Festsetzung lediglich als "private Grünfläche" wäre dieses nicht möglich, diese Festsetzung erlaubt ausschließlich eine Nutzung durch Bepflanzung.

Planzeichen 3

Nutzung als Obstgarten

Die Festsetzung der Nutzung als Obstgarten erfolgt, um den Charakter der Grünfläche mit ihrem Obstbaumbestand für den Biotopverbund erhalten.

5.3.5 Zu erhaltende Bäume

Von Südosten nach Nordwesten verlaufend, erstreckt sich hinter der an der Kassenberger Straße gelegenen Bebauung ein parkähnlicher altholzbestandener Bereich, der geprägt ist von wertvollem, erhaltenswertem Baumbestand. Hier befindet sich ein Bestand aus Buchen, Stieleichen, Bergahorn und Robinien mit zum Teil fünfzig bis -sechzigjährigen Bäumen. Um den Fortbestand dieses Bereiches mit einheimischen, wertvollen Bäumen zu sichern, wird die Festsetzung als private Grünfläche verbunden mit einer Erhaltensbindung für Gehölze von starkem Baumholz (> 50 cm Brusthöhendurchmesser) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Die Erhaltensbindung ist erforderlich, da alleine durch die Baumschutzsatzung aufgrund ihrer Ausnahmetatbestände, wie z.B. Beschattung oder aber geplante Bauvorhaben, ein ausreichender Schutz der Bäume bzw. eine Ersatzpflicht nicht gewährleistet ist.

Die in der ökologischen Bestandsaufnahme festgelegten Bäume erhalten folgende Festsetzung:

Zu erhaltende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

Ic Buche

Iu Stieleiche

Ib Bergahorn

Io Robinie

Ein Entschädigungsanspruch gem. § 41 Abs. 2 BauGB entsteht nicht, da keine besonderen Aufwendungen infolge dieser Festsetzung notwendig sind, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen. Es tritt auch keine

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 18 -

Vorlage Nr. 20060276/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 62)	

wesentliche Wertminderung des Grundstückes durch diese Festsetzung ein, da durch die Pflanzbindung nicht in ausgeübte bauliche Nutzungen eingegriffen wird.

5.4 Kennzeichnungen

5.4.1 Bergbau

Aus bergbaulicher Sicht wird folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

In dem Bebauungsplangebiet befinden sich folgende verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus:

Luftschacht (Kennziffer 2579/5699/009 TÖB). Mit einer Absenkung oder einem Einbruch in der näheren Umgebung der Tagesoberfläche muss gerechnet werden.

Stollenmundloch (Kennziffer 2579/5699/005 TÖB). Eine Absenkung und/oder ein Einsturz der Tagesoberfläche im Bereich des Stollens kann nicht ausgeschlossen werden.

Unter den im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen ging oberflächennaher Bergbau um. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs 5 Nr. 2 BauGB).

5.5 Hinweise

5.5.1 Bodendenkmäler

Folgender Hinweis wird in den Plan 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.:02761/93750; Fax:02762/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 19 -

Vorlage Nr. 20060276/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 62)	

5.5.2 Bodenschutz

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Im Bereich "Am Alten General" zeigt die Luftbildauswertung mehrere Schächte. Auf Grund der vorhandenen Schächte im Plangebiet und da das Ausgasungsverhalten dieser Schächte zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt ist, besteht immer die Möglichkeit, sofern die Schächte gasführend sind, dass Grubengas in nicht unerheblichen Mengen aus den Schächten in die umliegenden Auffüllungskörper migriert, wo es dann sowohl zu punktuellen wie auch flächigen Gasaustritten kommen kann.

Das Plangebiet (mit Ausnahme der Schächte) liegt in der Zone 0 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum ((Prof.-Ing. F. Hollmann, November 2000/Februar 2001). 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.

Im Zuge von Erdarbeiten sind daher baubegleitende Messungen der Bodenluft auf CH₄-Gehalte durchzuführen, um die Baugrube während der Arbeiten kontinuierlich zu überwachen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

5.5.3 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich für die Bauausführenden, sich vorher von der Deutschen Telekom AG, T-Com., Ressort Produktion Technische Infrastruktur 11 (PTI 11) der TI NL West in 44791 Bochum, Karl-Lange-Straße 15, Tel. 0234-05-15287, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen bzw. Einsicht in die Bestandspläne zu nehmen.

5.5.4 Kampfmittelbeseitigung

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittlräumdienst- über das Ordnungsamt bzw. die Polizei - zu informieren.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 20 -

Vorlage Nr. 20060276/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 62)	

5.5.5 Versorgungsleitungen

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Versorgungsleitungen. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Auskunft über Kabel- und Leitungslagen erteilt die RWE Westfalen- Weser- Ems Netzservice GmbH in 45661 Recklinghausen, Bochumer Straße 2, Tel. 02361/38-1001.

6. Umweltbericht/Eingriffsregelung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Erhaltung und Sicherung der Freiflächensituation für den klimaökologischen Ausgleich sowie die Erhaltung der natürlichen Lebensräume bei Ergänzung und Verbesserung der Biotopvernetzung diskutiert.

Die im Plangebiet bereits vorhandene Wohnbebauung wird nicht weiter ausgeweitet, sondern auf den heutigen Stand festgeschrieben.

Durch die Regelungen in dem Bebauungsplan werden bestehende Baurechte nicht ausgeweitet. Damit wird die Planung von den Vorschriften des § 1 a Abs. 1 und 2 sowie Abs. 3 Satz 1 - 3 BauGB nicht erfasst. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es sind darüber hinaus keine Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale betroffen.

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG verzichtet.

7. Erschließung

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließungsstruktur der Stadt Bochum ist durch ein radialkonzentrisches Straßensystem gekennzeichnet. Neben den drei nicht vollständig geschlossenen Ringen gehen acht Radialstraßen vom sog. Gleisdreieck rund um die Innenstadt aus.

Das Plangebiet befindet sich zwischen den beiden Radialstraßen "Wattenscheider Hellweg" und "Hattinger Straße". Über zunächst die "Kassenberger Straße" und im weiteren Verlauf die "Dr.-C.-Otto-Straße" ist das Plangebiet an die Radialstraße "Hattinger Straße" angebunden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 21 -

Vorlage Nr. 20060276/00

Stadtkant	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 62)	

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Straßenbahnlinie 318 auf der Dr.-C-Otto-Straße sowie durch die Buslinien 345 und 390 über die Kassenberger Straße erschlossen. Damit ist ein guter Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gesichert.

7.3 Versorgungsleitungen

Im Planbereich liegen im Bereich der Kassenberger Straße und der Straße "Am Alten General" Versorgungsleitungen, u. a. der Stadtwerke Bochum GmbH, Ostring 28, 44787 Bochum.

8. Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete (WA):	11.199
Flächen für Wald:	7.235
Grünfläche - Hausgarten -:	7.860
Grünfläche - Obstgarten -;	<u>623</u>
Gesamt:	26.917

9. Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bochum keine Kosten.

Durch differenzierte Ausweisungen und Bestandssicherung vorhandener Nutzungen ist keine Entschädigung der Grundstückseigentümer gemäß §§ 39 - 42 und 44 BauGB für Vermögensnachteile aufgrund von Planungsschäden zu erwarten.

10. Gutachten

Zum Bebauungsplan gehörende Gutachten:

Ökologischer Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 803 - Kassenberger Straße/Am Alten General -
, Viebahn-Sell, Landschafts Planung Gewässer Entwicklung, Mozartstraße 26, 58452
Witten